

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

ill.mo Giudice Esecutore dott.ssa Claudia CARISSIMI

\*\*\*\*\*

Relazione del C.T.U. per la procedura di espropriazione immobiliare n. 76/2021 R.G. Es.  
promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTION S.p.a. cont. [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Con provvedimento del 9 giugno 2022 il sottoscritto geom. David Rinaldi, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Campobasso al n. 1045, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare in epigrafe. In data 14 giugno 2022, dopo aver preso visione del contenuto dell'incarico e dei quesiti, ha prestato giuramento di rito secondo le modalità indicate e accettato l'incarico da espletarsi entro 90 giorni dalla data sopraindicata per il deposito della relazione tecnica estimativa, con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

**Operazioni peritali**

Valutata la completezza della documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo telematico dalla parte istante, il sottoscritto ha fissato giorno ed ora del sopralluogo, per l'inizio delle operazioni peritali (Rif. allegato 1), al fine di eseguire un rilievo metrico e fotografico (Rif. allegati 2-3) per verificare la conformità catastale e urbanistica del bene. Nell'occasione, come richiesto dal Giudice, ha informato il debitore esecutato della possibilità di evitare la vendita dei beni pignorati, consegnando copia del foglio informativo fornitogli (Rif. Allegato 4).

Successivamente, presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Sepino, è stata presentata richiesta di accesso agli atti per verificare l'esistenza di titoli abilitativi e documenti inerenti alla regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare oggetto della procedura (Rif. Allegato 5).

Sono state inoltre prodotte, in via telematica, le visure catastali storiche, le planimetrie relative all'immobile (Rif. allegato 6) ed acquisita copia dell'atto d'acquisto dello stesso (Rif. allegato 7) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso.

Successivamente, presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, è stata richiesta l'esistenza di contratti di locazione registrati nel ventennio antecedente all'attualità (Rif. allegato 8).



geometa DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 328879



Dunque ispezionati i luoghi cui si riferisce il pignoramento e acquisito ogni altro elemento necessario, procede a dare sistematica risposta ai quesiti formulatigli.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### QUESITO A – Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

**Punto 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 evidenziando le eventuali mancanze o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Il confronto tra la documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia dell'Entrate di Campobasso e la documentazione allegata agli atti di causa, contenente la certificazione notarile a firma del notaio dott. Niccolò TIECCO (Rif. allegato 9) in sostituzione del certificato ipocatastale, evidenzia la completezza della stessa.

**Punto 2** – Acquisisca copia del titolo di 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).

Il trasferimento di proprietà in favore dell'esecutato è avvenuto con atto di compravendita, che si allega in copia (Rif. allegato 7), a rogito del notaio dott. ESPOSITO Ciro in data 17/06/2004, Repertorio 2781/2055, trascritto il 05/07/2004 presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso al Registro Particolare 5670, Registro Generale 7169.

**Punto 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.

Alla stipula dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione il debitore risultava celibe, pertanto si è omessa la richiesta dell'estratto di matrimonio.

**Punto 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 allegli alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Nella documentazione agli atti è presente la certificazione notarile, a firma del notaio dott. Niccolò TIECCO di Perugia, che si allega in copia (Rif. allegato 9).

### QUESITO B – Identificazione e descrizione attuale dei beni



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



**Punto 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.

Il bene in esame è censito al catasto fabbricati del comune di Sepino e precisamente:

- **Foglio 29, Particella 269, Sub. 21, 23, 47 (graffati)** – contrada Petrilli n. 17, P. T-1, Cat. A/3, Classe U, Cons. 7 vani, Superficie totale 141 mq, Superficie totale escluse aree scoperte 126 mq, Rendita Euro 451,90.

L'abitazione presenta due livelli fuori terra con accesso da un'ampia corte esclusiva antistante il fabbricato. Il pian terreno è costituito da un ampio soggiorno con camino, una cucina, un bagno e un ripostiglio, più la scala di collegamento con il piano superiore. In prossimità della scala è presente la porta che consente di accedere al giardino di proprietà situato nella parte retrostante del fabbricato. Al piano superiore trovano collocazione tre camere da letto e un bagno separati da un opportuno disimpegno. L'immobile confina con altrui proprietà, con strada comunale Petrilli e con proprietà comune.

Le finiture non sono di particolare pregio, all'esterno le facciate sono intonacate e tinteggiate di bianco, tutti i serramenti sono in alluminio e finestre e balconi presentano persiane di colore marrone scuro. Internamente sono presenti pavimentazioni in gres e rivestimenti in ceramica nei bagni e in cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro, le porte sono del tipo in legno tamburato. Dalle informazioni raccolte l'edificio risulta ubicato in un'area non "metanizzata", ma l'unità immobiliare è comunque dotata di impianto di riscaldamento a radiatori, A.C.S. ed è servita da rete idrica e rete elettrica, gli scarichi sono collegati alla rete fognante comunale.



geometra **DAVID RINALDI**

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



La struttura del fabbricato è realizzata in cemento armato con solai intermedi e di copertura in latero cemento e presenta un tetto a falde con manto in coppi in laterizio.

Da un esame visivo non si notano segni di dissesto o cedimenti strutturali, ma lo stato di manutenzione dello stabile risulta precario. Dall'esterno sono infatti evidenti problemi infiltrativi sul prospetto frontale (lato ingresso) concentrati soprattutto in prossimità dell'aggetto del balcone e fenomeni di risalita capillare di umidità, mentre all'interno sono visibili alcune macchie di umidità nelle intersezioni tra pareti perimetrali e solai.

La consistenza dei beni in metri quadrati di superficie lorda è stata determinata nel rispetto del D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 e s.m.i., sulla base sia dei rilievi metrici effettuati che con l'ausilio delle planimetrie reperite in Catasto.

Nel rispetto del citato D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie lorda, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Di conseguenza si è computata la superficie dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, nonché la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine e simili computata nella misura del 25 per cento in quanto non comunicanti. La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento in quanto pertinenze comunicanti con i vani principali. Oltre a ciò si è computata la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, nella misura del 10 per cento, il tutto così come di seguito riportato.

#### Calcolo della superficie lorda commerciale

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie lorda raggugliata
Abitazione (vani principali e acc. comunic.)	127,46 mq	1,00	127,46 mq
Balcone (comunicante)	3,20 mq	0,30	0,96 mq
Giardino (area scoperta)	62 mq	0,10	6,20 mq
Cortile (area scoperta)	135 mq	0,10	13,50 mq
<b>Tot. superficie lorda raggugliata</b>			<b>148,12 mq</b>



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D  
Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



## Calcolo delle superfici utili

Vani principali abitazione e acc. diretti comunicanti	Superficie utile	Pertinenze comunicanti esclusive e aree scoperte	Superficie utile
Soggiorno	35,38 mq	Balcone	3,20 mq
Cucina	5,22 mq	Giardino	62,00 mq
Camera 1	16,10 mq	Cortile	135,00 mq
Camera 2	13,55 mq	<b>Superficie utile totale</b>	<b>200,20 mq</b>
Camera 3	10,42 mq		
Wc PT	3,75 mq		
Wc 1°P	4,75 mq		
Ripostiglio	4,93 mq		
Scala e disimpegno	7,96 mq		
<b>Superficie utile totale</b>	<b>102,06 mq</b>		

**Punto 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.

Pertinenze dell'immobile sono un cortile esterno nella parte anteriore del fabbricato e un giardino nella parte retrostante dello stesso. Il cortile è identificabile in catasto fabbricati al foglio 29 - particella 269 - sub. 23, mentre il giardino è contrassegnato dal sub. 21 dei medesimi foglio e particella. Il cortile misura circa 135,00 mq e presenta una pavimentazione in pietra posata "ad opera incerta", confina con la strada comunale "Petrilli" e da questa consente di accedere all'abitazione. Il giardino risulta parzialmente pavimentato, misura circa 62,00 mq e attualmente versa in condizioni di abbandono.

**Punto 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 dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Il pignoramento immobiliare in oggetto non ha interessato alcun terreno o area non urbana e/o non pertinenziale ad immobili urbani.

## Identificazione pregressa dei beni

**Punto 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 c.p.c.;



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



- 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, alleghi:

- 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.

Risulta il seguente pignoramento precedente:

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 16/03/2018 - Rep. N. 146/2018 - a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A. sede di Bergamo [redacted] ritto di Proprietà quota 1/1 - Registro Generale N. 3316 - Registro Particolare N. 2746 – Procedura Estinta per inattività parti il 02/05/2018.

Si allegano la visura catastale storica, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali dell'immobile (Rif. allegato 6).

**Punto 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 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 ivi 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 a quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso 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.

Dai rilievi e dalle indagini effettuate non si riscontrano difformità urbanistiche.

### **QUESITO C – Stato di possesso**

**Punto 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.

Il bene oggetto di pignoramento non risulta attualmente utilizzato dal proprietario né da terzi.



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



**Punto 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.

L'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso non ha palesato l'esistenza di contratti di locazione o comodato per l'immobile oggetto della procedura (Rif. allegato 8).

**Punto 3** – Determini il valore locativo del bene.

Per la determinazione del più probabile valore locativo si è proceduto con indagini sulle quotazioni di locazioni al metro quadrato, di immobili residenziali sulla piazza di Sepino, confrontati con le quotazioni O.M.I. L'indagine svolta ha rilevato, per unità immobiliari affini quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso, nonché individuando tutti quegli elementi che possono influire sulle valutazioni effettuate, prezzi di locazione variabili tra 1,50 e 2,40 €/mq mensili. Le tabelle O.M.I. del 2° semestre 2021, per soli immobili residenziali di tipologia economica ubicati nel centro urbano, riportano tariffe variabili tra 1,40 e 2,10 €/mq mensili.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: SEPINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	380	570	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	280	420	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	180	270	L			

Considerato il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione, lo stato di manutenzione degli impianti e facendo esplicito riferimento allo strumento urbanistico vigente ed ai limiti previsti nel P. di F., nonché alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti, si ritiene che il più probabile valore di locazione ritenuto equo ed applicabile allo stato attuale sia di 1,90 €/mq mensili.

di conseguenza il canone di locazione mensile è stimato in:

mq 148,12 x 1,90 €/mq = 281,43 €/mese e in cifra tonda 280,00 €/mese



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



Canone di locazione annuo: € 280,00 x 12 mensilità = 3.360,00 €/anno

*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 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.*

Il bene oggetto di pignoramento non risulta attualmente occupato.

#### **QUESITO D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**Punto 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 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 c.p.c. 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.*

L'immobile in oggetto ricade nella zona "E1 - Residenziale" (negozi) del P. di F. del comune di **Sepino**. In tale zona risulta operante un vincolo *Paesaggistico* ai sensi della Legge 1497/39, decretato in data 09/05/1975.

Sul bene pignorato gravano le seguenti formalità:

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** del 05/07/2004 – Registro Particolare 906 – Registro Generale 7170 derivante da **CONTRATTO DI MUTUO** a rogito del notaio dott. ESPOSITO **Ciro** in data 17/06/2004, Rep. 2782.



**geometa DAVID RINALDI**

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE presentazione n. 1 del 13/01/2022 – Registro Particolare 272 – Registro Generale 315 - derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO del 29/11/2021, Rep. 1325.

**Punto 2** – Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. 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.

L'immobile oggetto di pignoramento non rientra in tipologie di fabbricati condominiali; le spese per la gestione delle parti comuni vengono di volta in volta calcolate in misura proporzionale per ciascun proprietario, locatario etc.

#### **QUESITO E – Regolarità edilizia ed urbanistica**

**Punto 1** – Acquisisca, 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 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.

L'immobile ha destinazione d'uso residenziale, in piena compatibilità con quella prevista nel P. di F. comunale e con quella censita in catasto.

Dalla consultazione dell'atto di compravendita (Rif. allegato 7) è emerso che l'unità immobiliare pignorata fa parte di fabbricato realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 14 del 18/07/1986 e successive Varianti in Corso d'Opera n. 10/1988, n. 9/1989 e n. 1 del 03/01/1991, tutte rilasciate dal Comune di Sepino e che fino alla stipula del citato atto di compravendita (17/06/2004) non aveva subito modifiche planovolumetriche o di destinazione d'uso tali da comportare il rilascio di ulteriori titoli abilitativi, né era stato oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi delle vigenti normative in materia urbanistica.



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



Quando il bene è entrato in possesso del debitore, nell'anno 2004 e fino ad oggi, il comune di Sepino non ha rilasciato alcun titolo abilitativo o documenti similari relativi all'immobile (Rif. allegato 5).

**Punto 2** – *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione della stessa e descriva le suddette opere, precisando se siano suscettibili o meno 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 47/85 ovvero dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

La verifica degli atti indicati al punto precedente, palesa la piena regolarità edilizia ed urbanistica.

**Punto 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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.*

La consultazione della documentazione di cui ai punti precedenti non ha evidenziato l'esistenza di irregolarità urbanistiche per il bene oggetto di pignoramento.

**Punto 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 alla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o 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.*

Il pignoramento non ha interessato terreni e/o fabbricati rurali.



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



**QUESITO F – Formazione dei lotti**

**Punto 1** – Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Vista la natura del bene, pignorato per l'intera quota, si ritiene conveniente **formare un unico lotto per la successiva vendita.**

**Punto 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, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Il bene è stato pignorato per intero.

**QUESITO G – Valore del bene e costi**

**Punto 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.

Per la determinazione del valore di mercato del bene pignorato saranno adoperati due diversi procedimenti di stima, uno sintetico comparativo, l'altro analitico per capitalizzazione dei redditi. Il più probabile valore di mercato sarà quindi attribuito come media dei risultati ottenuti applicando i due procedimenti sopra descritti.

**Procedimento di stima sintetico (comparazione diretta)**

La stima per comparazione diretta consiste nell'individuare il prezzo unitario, per metro quadrato (mq), dell'immobile in oggetto mediante attente e meticolose indagini presso operatori economici della zona, in contesti urbanistici simili e con unità immobiliari affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima, nonché individuando tutti quegli elementi che possono influire sulle valutazioni effettuate. In particolare saranno considerate



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D  
Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione. Nel contempo si farà esplicito riferimento allo strumento urbanistico vigente nel comune di Sepino ed ai limiti in esso previsti, nonché alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti. Sarà esaminata la presente situazione di mercato, rilevando numerosi prezzi pagati in recenti compravendite di unità immobiliari simili per natura e condizioni e tutti gli altri elementi tecnici e commerciali, caratterizzanti le vendite stesse. Inoltre saranno considerati i valori presenti nella *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) riferiti al 2° semestre del 2021.

La determinazione del più probabile valore di mercato sarà dunque effettuata moltiplicando il prezzo unitario ottenuto per la superficie del bene secondo la formula:

$$V_m = P_u \times S_{lc}$$

dove:

**V<sub>m</sub>** indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;

**P<sub>u</sub>** indica il prezzo unitario rilevato sul mercato;

**S<sub>lc</sub>** indica la superficie lorda commerciale del bene.

Dalle indagini sopra descritte sono scaturiti i seguenti valori:

Fonte	Valori rilevati (€/mq)	
	minimo	massimo
O.M.I. (2° semestre 2021)	280,00	420,00
Borsini e agenzie	290,00	430,00
Indagini fiduciarie	300,00	430,00

si ritiene pertanto congruo adottare un prezzo unitario P<sub>u</sub> di **430,00 €/mq**.

Il valore di mercato del bene risulta pertanto di:

$$V_m = 148,12 \times 430,00 = \text{€ } 63.691,60 \text{ e in cifra tonda € } \mathbf{64.000,00}$$

#### **Procedimento di stima analitico (capitalizzazione dei redditi)**

Utilizzando tale metodo di stima è possibile calcolare il valore del bene in funzione dei benefici economici futuri che lo stesso sarà in grado di produrre nel corso della sua vita utile. I benefici che saranno presi in considerazione, per il caso in esame, sono costituiti dal canone lordo annuo di locazione.



**geometra DAVID RINALDI**

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



Il valore di mercato sarà pertanto determinato accumulando all'attualità i redditi futuri ritraibili dal proprietario, scontandoli, attraverso la formula:

$$Vm = R/rc$$

dove:

**Vm** indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;

**R** indica il reddito lordo equiparabile all'importo annuo del canone di locazione;

**rc** indica il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il canone di locazione è quello determinato in risposta al **QUESITO C - Punto 3** della presente relazione, stimato in **3.360,00 €/anno**.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si fa riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio **rm** la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, pertanto nel caso di Sepino, centro abitato di dimensioni limitate, tale valore sarà:

$$rm = 2,00 + 6,00 = 4,00 \%$$

Il saggio di capitalizzazione **rc** si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

- caratteristiche di localizzazione;
- caratteristiche di posizione;
- caratteristiche tipologiche;
- caratteristiche produttive.



**geometra DAVID RINALDI**

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D  
Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



Le stesse inglobano al proprio interno una serie di parametri che si riassumono nella seguente tabella:

<b>Caratteristiche di localizzazione</b>	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.
	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).
	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.
<b>Caratteristiche di posizione</b>	Caratteristiche di panoramicità.
	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.
	Quota rispetto al piano stradale.
	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.
<b>Caratteristiche tipologiche</b>	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.
	Età dell'edificio.
<b>Caratteristiche produttive</b>	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).
	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.

Pertanto in relazione ai dati rilevati presso le fonti innanzi citate, tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dello specifico mercato, il saggio di capitalizzazione  $rc$  è fissato al **4,5 %**.

Quindi applicando la formula:

$$Vm = R/rc$$

si ottiene:

$$Vm = 3.360,00 \text{ €} / 4,5 \% = \text{€ } 74.666,70 \text{ e in cifra tonda € } 75.000,00$$



**geometra DAVID RINALDI**

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D  
Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



**Valore di mercato del bene**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato come valore medio di quelli ottenuti con i due procedimenti adottati:

Procedimento di stima	Valore di mercato stimato €
Sintetico comparativo	64.000,00
Analitico per capitalizzazione dei redditi	75.000,00
<b>Valore medio di mercato: € 69.500,00</b>	

**Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stimato in cifra tonda € 70.000,00.**

**Punto 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 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.*

Non sono presenti opere abusive.

**Punto 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.**

L'immobile è stato pignorato per intero.

**DEPOSITO DELLA RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

Il presente elaborato peritale, completo degli allegati prodotti, sarà depositato nel preposto registro informatico in modalità telematica PCT.

Copia del presente elaborato peritale sarà inoltre inviata al creditore procedente per posta elettronica certificata e al debitore a mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 16 pagine e n. 9 allegati:

- allegato 1 - Verbali, composto da n. 2 pagine;



**geometra DAVID RINALDI**

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



- allegato 2 - Planimetrie di rilievo, composto da n. 1 pagina;
- allegato 3 - Documentazione fotografica, composto da n. 7 pagine;
- allegato 4 - Foglio informativo debitore, composto da n. 2 pagine;
- allegato 5 – Documento di riscontro comune di Sepino, composto da n. 1 pagina;
- allegato 6 - Documentazione catastale, composto da n. 5 pagine;
- allegato 7 - Copia atto di compravendita, composto da n. 7 pagine;
- allegato 8 - Richiesta Agenzia Entrate, composto da n. 1 pagina;
- allegato 9 - Certificazione notarile, composto da n. 3 pagine.

di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento.

Campobasso, 13 ottobre 2022

IL CTU

geom. David RINALDI

(FIRMATO DIGITALMENTE)



**geometra DAVID RINALDI**

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797

