

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.31/18 R.G.

Promossa da: CONDOMINIO Via XXIV Maggio 207/F

Contro: XXXXXXXXXX

CTU: Geom. Carmine GIANCOLA

ELABORATO:
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Geom. Carmine GIANCOLA - Via Cipranense n.28 - 86010 BUSSO (CB) - carmine.giancola@geopec.it
C.F.: GNC CMN 63S27 B295N - P. Iva: 00714010709 - tel. 0874-447648 - Cell.:338-2530944*

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n.31/2018 R.G. promossa da Condominio Via XXIV Maggio n.207/F sito in CB, contro ██████████.

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE**PREMESSA**

Il Giudice delegato della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso, Dott.ssa Rosa NAPOLITANO, con ordinanza emessa in data 19-09-2018, nominava Consulente Tecnico D'Ufficio nel procedimento espropriativo in epigrafe indicato, il sottoscritto Geom. Carmine GIANCOLA, nato a Busso (CB) il 27-11-1963, ed ivi residente alla via Cipranense n.28, iscritto al n. 677 dell'Albo Provinciale dei Geometri di Campobasso.

INCARICO

Prestato il giuramento di rito in data 04-10-2018, al sottoscritto, veniva conferito l'incarico di verificare preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dalla parte procedente, e di rispondere ai quesiti di seguito indicati:

- 1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

9. *Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;*
10. *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
12. *Procedere alla valutazione dei beni;*
13. *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
14. *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Al sottoscritto, venivano concessi novanta giorni dalla data del giuramento per il deposito in modalità PCT della relazione tecnica con i relativi allegati.

INIZIO OPERAZIONI

Con note raccomandate A.R., indirizzate alla parte procedente e agli esecutati, e a mezzo Pec al legale del procedente, il sottoscritto convocava le parti per il giorno 06 novembre 2018 alle ore 09:00, presso l'immobile sottoposto a espropriazione immobiliare sito alla Via G. Altobello n.18/A del comune di Campobasso, per dare inizio alle operazioni peritali e svolgere gli accertamenti e i rilievi del caso.

SOPRALLUOGO

Recatosi presso l'immobile oggetto di procedura nella data e ora convenuti, unitamente ad un collaboratore di concetto, non aveva la possibilità di accedere al bene per l'assenza di entrambi i soggetti esecutati.

Le operazioni peritali pertanto venivano sospese e lo scrivente, procedeva con immediatezza a comunicarlo al Giudice dell'esecuzione, così come disposto dalle prescrizioni operative disciplinanti l'incarico. Al sottoscritto, a seguito di esplicita richiesta, gli veniva concessa proroga fino al giorno 11-02-2019, per il deposito della perizia.

In data 15-12-2018, il Giudice dell'esecuzione, nominava custode dell'immobile pignorato in sostituzione del debitore, l'IVG di Campobasso.

Personale di detto Istituto, riusciva a prendere contatto con la parte debitrice, e unitamente allo scrivente, fissavano una nuova data per effettuare l'accesso all'immobile, data quest'ultima stabilita per il giorno 21-12-2018 alle ore 11:00.

Alla data e ora stabilita per il sopralluogo, il sottoscritto, unitamente ad un collaboratore di concetto, Geom. Vincenzo GIANCOLA, ritenuto indispensabile ai fini delle operazioni di rilievo, si recava presso l'immobile oggetto di procedura, dove si incontrava con la sig.ra [REDACTED] (coniuge non debitore in regime di comunione dei beni).

Lo scrivente, prima di dare inizio alle operazioni di accertamento, forniva all'esecutata notizie utili in merito alla procedura.

Nello specifico, la Sig. [REDACTED] veniva informata che, nel caso di effettiva e concreta volontà di sanare i debiti, di avere la possibilità di evitare la vendita dell'immobile, chiedendo la conversione del pignoramento mediante appropriata richiesta da depositare nella cancelleria competente.

In seguito dava inizio alle operazioni di accertamento, effettuando una attenta analisi della consistenza dell'immobile oggetto di procedura, della qualità e dello stato di conservazione dello stesso, eseguendo altresì un dettagliato rilievo metrico e fotografico, nonché i controlli e i riscontri necessari, al fine di dare esaurienti risposte ai quesiti formulati dal Sig. Giudice.

Al termine delle predette operazioni, veniva redatto e sottoscritto dagli intervenuti, apposito verbale di sopralluogo che si allega agli atti.

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

In merito alla documentazione di cui ex art. 567 c.p.c., la parte

precedente, ha scelto il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la quale è da ritenersi completa in ogni sua parte.

Detta certificazione, riferita all'immobile oggetto della procedura espropriativa, risale a un atto di acquisto che è stato trascritto in data antecedente di oltre un ventennio alla data di trascrizione del pignoramento.

Il creditore precedente, ha altresì depositato per l'immobile l'estratto catastale storico, riferito sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, riguardante il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione notarile.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, sono correttamente indicati nell'anzidetta certificazione.

RISPOSTA AI QUESITI

La presente relazione, per praticità di esposizione, viene articolata seguendo la stessa cronologia dei quesiti formulati e riportando in modo sintetico l'oggetto dei quesiti.

QUESITO n. 1 - “Diritti reali e beni oggetto del pignoramento”

I diritti reali sul bene oggetto del pignoramento sono la piena proprietà nella misura di 1/1, suddivisa per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei signori [REDACTED] (debitore esecutato) nato a Campobasso il 12-11-1959 e [REDACTED] (coniuge non debitore in regime di comunione legale dei beni) nata a Campobasso il 09-10-1963.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita trascritto a suo favore (atto per notar Michelangelo De Socio di Campobasso in data 20-09-1985, rep. N.99302, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso in data 25-09-1985 ai numeri 8252 registro generale e 7004 registro particolare).

Il bene pignorato, costituisce un unico e indivisibile lotto, ed è riportato nel catasto urbano del comune di Campobasso nel modo seguente:

S.U	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita €
--	48	577	21	1	C/6	3	82 mq	82 mq	419,26
Indirizzo: Via G. Altobello n.18/A							Piano: S1	Int.:8	Scala:--
Intestato: ██████████ nato a Campobasso il 12-11-1959 Proprietà 1/1									

L'immobile confina a nord con il sub.n.19, a Sud con i sub. 22 e 23 e ad Est con la corsia carrabile condominiale.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile, lo stesso è evidenziato con colorazione in rosso, nella seguente sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Allegato "A").

ORTOFOTO



QUESITO n. 2 - “Beni componenti ciascun lotto”

Il lotto unico è costituito da un vano rimessa sito al Piano Primo Seminterrato interno 8, del fabbricato condominiale sito alla Via XXIV Maggio n.207/F del comune di Campobasso.

Il suddetto locale, ha accesso diretto da via G. Altobello n.18/A, e precisamente dalla quinta porta a destra percorrendo la corsia carrabile condominiale, posta adiacente al confine con la particella n.578.

Lo stesso è ubicato in una zona semi-periferica della città, dotata di tutti i servizi e comfort, quindi ben appetibile dal punto di vista commerciale.

Le caratteristiche costruttive e dimensionali sono di seguito indicate:

- superficie utile interna: mq. 76,85;
- superficie coperta: mq. 81,00;
- superficie commerciale: mq. 81,00;
- altezza utile interna: mt. 2,55;
- struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato;
- tramezzature perimetrali in laterizio;
- pavimento interno costituito da mattoni di cemento del formato cm.40x40;
- intonaci interni del tipo civile liscio;
- Impianto elettrico, idrico e di scarico.

I modesti impianti esistenti, possono ritenersi conformi alle normative vigenti. L'epoca di costruzione dello stesso risale all'anno 1977-1979, e attualmente si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale è pari a 1,00, poiché trattasi di unità principale.

L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Non è necessario procedere alla determinazione dei costi per l'acquisizione dello stesso, in quanto, tenuto conto della destinazione d'uso (rimessa) tale attestato, secondo le vigenti disposizioni legislative, non è richiesto in caso di compravendita o di affitto.

La distribuzione interna dell'immobile con l'indicazione della relativa superficie e i dati degli immobili confinanti, è meglio evidenziata sulla planimetria dello stato reale dei luoghi, allegata alla presente con la lettera "B", la quale, per praticità di esposizione, viene di seguito inserita in formato ridotto unitamente a n.4 fotografie.

La documentazione fotografica completa, viene allegata con la lettera "C".

Foto 1- Ingresso



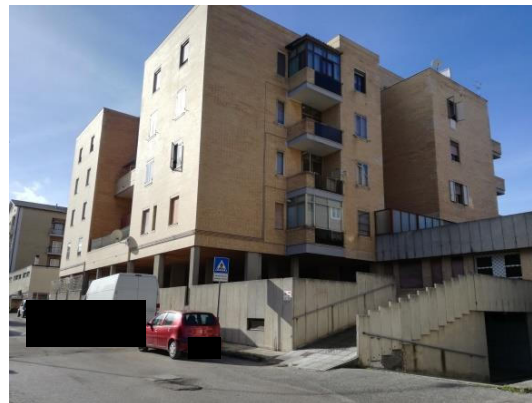
Foto 2 – Corsia Condominiale



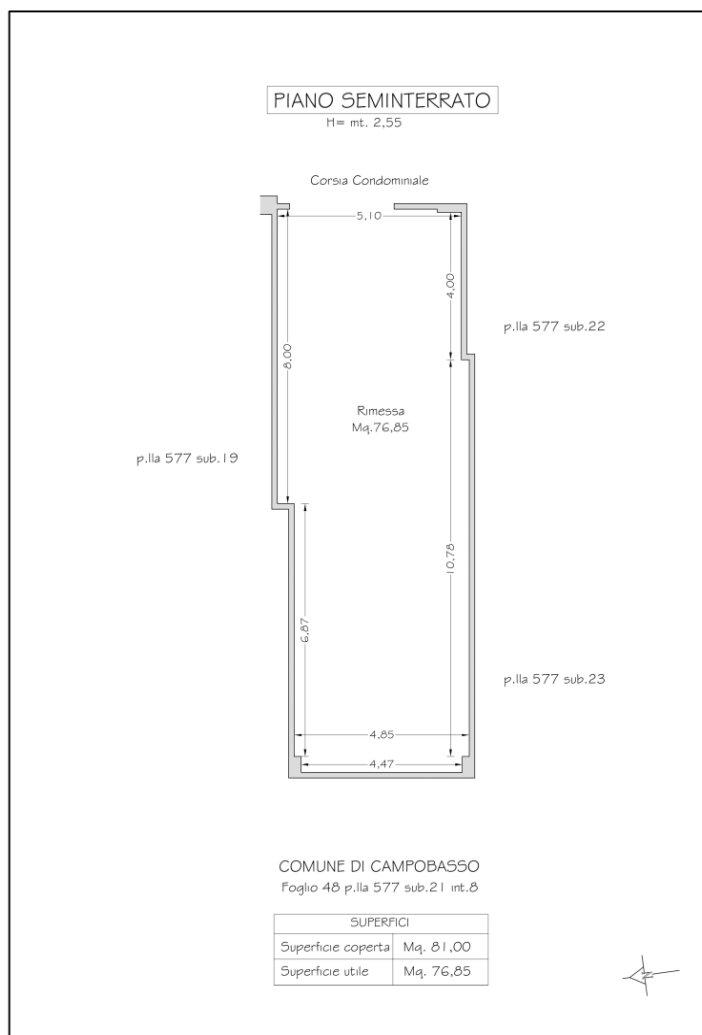
Foto 3- Interno



Foto 4- Fabbricato Condominiale



Planimetria Stato dei Luoghi

**QUESITO n. 3 - “Identificazione catastale del bene pignorato”**

Il bene pignorato, costituente un unico e indivisibile lotto, è censito nel catasto fabbricati del comune di Campobasso nel modo seguente:

S.U	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. C.	Rendita €
--	48	577	21	1	C/6	3	82 mq	82 mq	419,26
Indirizzo: Via G. Altobello n.18/A							Piano: S1	Int.:8	Scala:--
Intestato: ██████████ nato a Campobasso il 12-11-1959 Proprietà 1/1									

Per tale bene, è stata acquisita la visura catastale storica aggiornata all'attualità (allegato “D”) e la planimetria catastale corrispondente (allegato “E”).

L'unità immobiliare, dalla data di acquisto (1985) ad oggi, non è stata oggetto di alcuna variazione catastale.

Il fabbricato condominiale di cui fa parte il bene oggetto di procedura espropriativa, riportato nel catasto fabbricati del comune di Campobasso al foglio n. 48, particella n. 577, è stato edificato sui terreni censiti nel catasto terreni di detto comune al foglio n.48, particelle originarie n.: 543-577-578-655-685-686-687.

Con variazione d'ufficio dell'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali n.49882 del 20-02-1979, venivano soppresse ed unite alla particella n. 577 le seguenti particelle: 655-685-686-687. Venivano inoltre variate ed unite in parte sempre alla particella n. 577 le particelle n.: 543 e 578. A seguito della suddetta variazione, veniva costituita al catasto terreni, con la qualità di Ente Urbano, la particella n. 577, attuale identificativo catastale dell'immobile.

I suddetti passaggi trovano riscontro nelle visure catastali storiche NCT allegate alla presente sotto la lettera "F", e negli estratti di mappa storici di cui all'allegato "G". I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto, coincidono con le risultanze catastali. Non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale del bene pignorato, e la relativa situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

QUESITO n. 4 - "Schema descrittivo del lotto"

LOTTO UNICO: piena proprietà nella misura di 1/1 sul vano autorimessa ubicato in Campobasso alla Via G. Altobello n.18/A, Piano S1, int. 8, avente una superficie utile interna di mq. 76,85.

Confina a nord con il sub.n.19 (proprietà [REDACTED])
[REDACTED] a Sud con il sub. 22 (proprietà [REDACTED])
[REDACTED] e sub.23 (proprietà [REDACTED])
e a Est con la corsia carrabile condominiale.

E' riportato nel catasto Fabbricati del comune di Campobasso al foglio

n.48, particella n.577 sub. 21.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed è conforme rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati.

Prezzo Base €. 47.000,00 (euro quarantasettemila/00).

QUESITO n. 5 - “Ricostruzione dei passaggi di proprietà”

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è pervenuto al sig. [REDACTED], nato a Campobasso il 12-11-1959, e al coniuge in regime di comunione legale dei beni, sig.ra [REDACTED], nata a Campobasso il 09-10-1963, con atto di compravendita per notaio Michelangelo De Socio di Campobasso in data 20-09-1985, rep. N.99302, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso in data 25-09-1985 al n.8252 r.g. ed al n.7004 r.p., il quale viene allegato alla presente con la lettera “H”.

Sul bene pignorato, non esistono altri atti di disposizione, iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli, compiuti dal coniuge non debitore in regime di comunione legale dei beni.

La particella originaria del catasto terreni sulla quale è stato costruito il fabbricato, è dettagliatamente riportata nella risposta al quesito n.3.

QUESITO n. 6 - “Regolarità Edilizia ed Urbanistica”

L'immobile interessato alla procedura, ubicato nel fabbricato condominiale di Via XXIV Maggio n.207/F del comune di Campobasso, è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 74 del 25-06-1975 e Concessione Edilizia in Variante n. 26 del 04-04-1977, entrambe rilasciate dal Comune di Campobasso, nonché al progetto redatto dall'Ufficio Tecnico del comune di Campobasso, a seguito dell'accertamento eseguito sul fabbricato condominiale nell'anno 1982, e relativo alla demolizione di opere murarie abusive, realizzate al piano porticato a quota mt. - 2,55, ricondotte in seguito alla normalità dal costruttore.

Lo stato attuale dell'immobile, è da ritenersi rispondente ai suddetti titoli autorizzativi, i quali, unitamente agli elaborati grafici progettuali, sono allegati alla presente sotto la lettera "I".

L'edificio nel quale è ubicato il vano rimessa, è provvisto della dichiarazione di abitabilità rilasciata dall'ufficio igiene del comune di Campobasso in data 08-10-1979.

Il sottoscritto, relativamente al bene oggetto di esecuzione, ha provveduto ad acquisire presso il comune di Campobasso, il certificato di Localizzazione Urbanistica, il quale si allega alla presente con la lettera "L".

QUESITO n. 7 - "Stato di possesso dell'immobile"

Attualmente, l'immobile (rimessa) è libero, non essendo occupato né dai soggetti esecutati, né tantomeno da terzi.

QUESITO n. 8 - "Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene"

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso, sul bene oggetto della procedura esecutiva, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- *iscrizione ipoteca volontaria r.g. n. 2097 e r.p. n.222 del 25-02-2002 di euro 94.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena c.f. 00884060526, contro ██████████ nato a Campobasso il 12-11-1959 e ██████████ nata a Campobasso il 09-10-1963, in qualità di terza datrice di ipoteca, per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno, in virtù di atto per notar Gennaro De Paola del 19-02-2002 rep. n.28148. Mutuo di euro 47.000,00 da rimborsare in 20 anni;*
- *trascrizione verbale di pignoramento immobili r.g. n.3785, r.p. n. 2742 del 21-04-2005 a favore della Banca Monte Paschi Siena Spa con sede in Siena c.f. 00884060526, contro ██████████, nato a Campobasso il 12-11-1959 e ██████████, nata a Campobasso il 09-10-1963 per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno, in virtù di*

atto giudiziario dell'Unep Tribunale di Campobasso del 23-03-2005 n.110;

- *iscrizione ipoteca giudiziale r.g. n.4717, r.p. n.350 del 27-04-2018 di €. 5.000,00 a favore del Condominio di Via XXIV Maggio n.207/F con sede in Campobasso, c.f. 92000470705, contro ██████████ nato a Campobasso il 12-11-1959, in virtù di decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Campobasso dell'11-01-2018 rep. n.1530, a garanzia della somma di €. 3.042,72; Ipoteca pari ad ½;*
- *trascrizione verbale di pignoramento immobili r.g. n. 7109 e r.p. n. 5610 del 28-06-2018, a favore Condominio di Via XXIV Maggio n.207/F con sede in Campobasso c.f.: 92000470705, contro ██████████, nato a Campobasso il 12-11-1959 e ██████████ nata a Campobasso il 09-10-1963, per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione legale, in virtù di atto giudiziario dell'Unep Corte di Appello di Campobasso del 06-06-2018, rep. n. 948.*

A) Oneri e Vincoli a carico dell'acquirente

I vincoli che gravano sull'immobile e che resteranno a carico dell'acquirente sono:

- vincoli di natura condominiale. Il fabbricato in cui ricade l'immobile, è dotato di regolamento condominiale depositato con atto a rogito del notaio Michelangelo De Socio di Campobasso in data 19-12-1979, rep. n. 93858, registrato presso l'Ufficio del Registro di Campobasso in data 02-01-1980, al n.40.
- vincolo sismico di cui al D.P.R. 380/01;
- vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. N.42/2004, posto con Decreto n.24/2018 del ██████████- Segretariato Regionale per il Molise – ex Verbale della Commissione Provinciale per la compilazione degli elenchi delle cose e delle località soggette alla legge n.1497/1939 di Campobasso n.15 del 20-07-1977.

B) “Formalità–Vincoli ed Oneri che saranno cancellati”

Saranno cancellati e risulteranno non opponibili all’acquirente, le iscrizioni e formalità pregiudizievoli gravanti sul bene ed elencate nella risposta al quesito n. 8.

QUESITO n.9- “Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n.10 - “Verificare l’esistenza di pesi od oneri”

Il bene oggetto della procedura, non è gravato da censo, livello o uso civico, poiché di esclusiva proprietà dei soggetti esecutati.

QUESITO n.11 - “Spese di gestione dell’immobile”

L’importo annuale delle spese fisse di gestione dell’immobile (spese condominiali ordinarie) è pari a circa €. 100,00.

Attualmente, non risultano eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Risulta, invece in corso, una causa presso il Giudice di Pace di Campobasso, promossa da un altro condomino nei confronti del Condominio stesso, per danni subiti nel box di proprietà a causa delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla pavimentazione del portico o del piazzale. L’assemblea condominiale, dunque, ha nominato un tecnico progettista, per esaminare la problematica e le soluzioni da adottare per il rifacimento della pavimentazione, che causa dette infiltrazioni. Al momento, non esiste una delibera di approvazione del preventivo di spesa dei lavori straordinari, ma soltanto la volontà condominiale nel voler eseguire i lavori di che trattasi.

Le spese condominiali ordinarie scadute e non pagate nel biennio antecedente la data della presente perizia, ammontano a circa € 265,00.

Per il bene pignorato, non esistono altri procedimenti giudiziari civili in corso.

QUESITO n.12 - “Valutazione del bene”

La valutazione del bene, al fine di una maggiore attendibilità del valore stesso, viene eseguita mediante comparazione di altre valutazioni e operando la media aritmetica dei valori ottenuti, secondo due diversi criteri di stima analitica:

- il primo con il metodo comparativo, ossia per confronto diretto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ubicati nella zona di interesse;
- il secondo con il metodo della capitalizzazione del reddito (Income Approach) tramite il quale, si determina il valore dividendo il reddito netto che il bene è in grado di produrre (*differenza tra la totalità dei ricavi e delle spese*) per il relativo saggio di capitalizzazione, riferito ad analoghi investimenti aventi il medesimo profilo di rischio e la medesima durata.

Le metodologie di stima innanzi utilizzate, risultano essere conformi alla norma UNI 11612/2015. Non è stato utilizzato il metodo del Market Approach, data la difficoltà di rilevare in zona i prezzi, le superfici e le altre caratteristiche di n.3 immobili simili, che questa tipologia di stima prevede per eseguire il relativo confronto.

I valori di locazione, nonché il valore di mercato per immobili comparabili con quello in esame, sono stati rilevati dalla Banca Dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate – “OMI” per il comune e la zona in esame, relativi al primo semestre 2018, i quali vengono allegati alla presente con la lettera “M”.

Per la determinazione del valore dell’immobile è stata assunta a base di calcolo, la superficie commerciale che risulta essere pari a mq. 81,00, individuata sommando le seguenti superfici:

- *Superficie del locale al lordo delle murature interne e perimetrali, considerando i muri perimetrali esterni sino allo spessore di cm.50, e valutando al 50% la superficie occupata dai muri di confine;*

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	81,00	100%	81,00
Superficie commerciale totale, m²			81,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
LUMINOSITÀ - Luminosità minore della norma	0,95
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
Coefficiente globale	0,65

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2018)	€ 670,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2018)	€ 1 000,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 835,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ .	€ 880,00
--	-----------------

Valore catastale:	= € 52 826,76
Valore OMI:	= € 67 635,00
Valore per capitalizzazione: € 1.690,00 / 3,50%	= € 48 285,71
Valore medio di mercato: € 835,00 x 0,65 x m ² 81,00	= € 43 962,75
Valore per confronto diretto: € 880,00 x 0,65 x m ² 81,00	= € 46 332,00

Eseguendo la media aritmetica dei valori risultanti dai due metodi di stima utilizzati (Valore per capitalizzazione del reddito e valore per confronto diretto: € 48.285,71 + € 46.332,00) / 2, si ottiene il valore finale di stima pari ad€ 47.308,85

Adeguamenti e correzioni della stima

A detrarre:

Spese condominiali ordinarie (gestione biennio 2017/18) = - € 265,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni = € 47.043,85

VALORE STIMATO ARROTONDATO = € 47.000,00
(euro quarantasettemila/00)

QUESITO n.13 - "Valutazione quota indivisa"

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa, bensì la piena proprietà nella misura di 1/1 sull'intero immobile.

QUESITO n.14 - “Certificazioni di stato civile ed anagrafe”

Lo scrivente ha acquisito per il [REDACTED] (debitore esecutato) e per la [REDACTED] (coniuge non debitore in regime di comunione legale dei beni) presso il Comune di Campobasso, i rispettivi certificati di residenza storici, dai quali si evince per ambedue, che il domicilio, riferito sia alla data del pignoramento che all'attualità è il seguente:

- *Via Conte Rosso n.46 del Comune di Campobasso.*

I suddetti certificati, vengono allegati alla presente con la lettera “N”.

E' stato inoltre acquisito sempre presso l'anzidetto comune, l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, dal quale non si rileva l'esistenza di alcuna annotazione a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Detto certificato viene allegato alla presente con la lettera “O”.

Invio copia della relazione

Una copia della presente consulenza, è stata inviata a mezzo posta elettronica al creditore precedente ed al rispettivo legale, nonché ai legali del creditore intervenuto, nel rispetto della normativa sui documenti informatici e teletrasmessi, mentre al debitore è stata inviata a mezzo posta ordinaria (raccomandata con avviso di ricevimento).

Deposito nel Registro Informatico

La presente consulenza sarà depositata mediante invio telematico nel registro informatico SIECIC. La stessa, che consta di sedici pagine, di otto fotografie, e di 13 allegati (A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O) viene rassegnata nelle mani del Sig. Giudice.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Busso 30 gennaio 2019

IL C.T.U.

(Geom. Carmine GIANCOLA)