

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

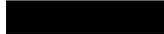
PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 44/2023 R.G.E.

G.E. DOTT.SSA LUCIANI EMANUELA

Promossa da:



Contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Esposito Francesco, con studio a Campobasso (CB) in Via Monforte n.67, C.T.U. del procedimento esecutivo sopra menzionato per nomina ricevuta dal G.E. Dott.ssa Luciani Emanuela, ha accettato l'incarico della procedura in data 10 settembre 2024.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il sottoscritto, al fine di svolgere quanto affidatogli, ha assunto ogni informazione necessaria al fine di redigere la seguente relazione.

I beni oggetto della presente perizia vengono di seguito elencati:

- Unità immobiliare, ubicata a Campobasso in Via Giacomo Leopardi n.109 Scala C, piano S1-3, identificata al N.C.E.U. al Fg. 135 P.IIa 206 Sub 19, categoria A/3, consistenza 6,5 vani;
- Unità immobiliare, ubicata a Campobasso in Via Giacomo Leopardi n.89, piano T, identificata al N.C.E.U. Fg. 135 P.IIa 212 Sub 8, categoria C/6, consistenza 22 m²;

QUESITI

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

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. La documentazione inerente le iscrizioni e trascrizioni dell'immobile in relazione all'ultimo ventennio, risulta essere completa ed esaustiva.

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).

Si è provveduto a richiedere copia, presso lo Studio Notarile De Paola Ottavio, del titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione.

L'immobile risulta essere pervenuto al Sig. [REDACTED] mediante atto di assegnazione del 17/11/2006 Pubblico ufficiale De Paola Ottavio Sede Campobasso (CB) Repertorio n.35138 - Assegnazione a socio di cooperativa edilizia.

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;

Seppur avendo interpellato più volte il Comune di Campobasso, al fine di ricevere copia dell'estratto di matrimonio, lo scrivente non ha ricevuto alcun riscontro. Secondo quanto dichiarato nel "Certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia", allegato al fascicolo nonché alla stessa perizia, il debitore, alla data di acquisto dell'immobile, risultava essere di stato libero per decesso del coniuge. Lo stesso si evince anche dalle dichiarazioni rese al notaio dall'esecutato e riportate sul titolo di provenienza dell'immobile.

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

L'intestatario del bene non risulta essere una persona giuridica.

- 1) 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 Dottor Eliodoro Giordano, con sede a Campobasso (CB) presso P.zza della Vittoria n.14.

- 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.);
 - 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;

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, ecc...

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere costituito da:

- a) Appartamento sito al piano terzo di uno stabile residenziale ubicato nel Comune di Campobasso (CB) in Via Giacomo Leopardi. Detto stabile, la cui realizzazione risale al 1971, risulta essere del

tipo a blocco e si sviluppa per sei piani fuori terra considerando il piano terreno. L'accesso alle scale condominiali è garantito da una strada ricadente su particella catastale identificata come bene comune non censibile a servizio delle particelle limitrofe. Le unità ricomprese nella scala "C", dove risulta essere ubicato l'immobile, è servita da impianto ascensore, nonché da impianto di riscaldamento centralizzato.

L'appartamento oggetto di perizia trova accesso dalla prima porta posta sulla destra dall'uscita del vano ascensore, nonché le pareti perimetrali poste a Nord-Est e Sud-Ovest risultano confinare con l'esterno. L'ingresso all'unità in questione risulta essere posto sul pianerottolo intermedio posizionato ad un'altezza diversa dal pianerottolo di interpiano servito direttamente dall'ascensore. L'unità è attualmente servita da un vano cucina, doppio servizio igienico, un vano adibito a sala da pranzo, un vano adibito a soggiorno, due vani adibiti a camera e uno a ripostiglio. Tutti i vani sono collegati da corridoio corrente lungo la mezzeria dell'unità. A servizio della stessa risultano esservi due balconi scoperti.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta essere in buono stato di manutenzione, le finiture risalgono all'epoca di realizzazione dell'immobile, gli infissi risultano risalire all'epoca della costruzione e sono costituiti dal telaio in legno e vetro singolo. L'arredamento risulta essere di qualità discreta.

L'unità residenziale risulta avere un'altezza di 2,87 m ed una superficie commerciale di 115,70 m², considerando anche la superficie dei balconi computata al 25% come da normativa.

La cantina, censita con gli stessi identificativi catastali dell'unità residenziale, è posta al piano seminterrato dello stabile precedentemente descritto. Essa trova accesso dalla seconda porta a sinistra posta nel corridoio comune ubicato al piano seminterrato e comunicante direttamente con vano scala condominiale.

Il locale risulta essere in un discreto stato di conservazione, la pavimentazione in piastrelle rosse in gres risulta risalire all'epoca di realizzazione dello stabile, le pareti sono in un discreto stato di conservazione ed il serramento d'ingresso in metallo risulta essere in buono stato. Detto locale risulta, al momento del sopralluogo, essere ingombrato da scaffalatura in metallo e legno in buono stato di manutenzione, nonché da diversi oggetti personali. La cantina è servita da un infisso che garantisce una limitata illuminazione naturale.

Il locale cantina risulta confinare a Nord-Ovest ed a Sud-Est con altre unità immobiliari urbane del tipo non residenziale. Il locale risulta avere un'altezza di 2,38 m ed una superficie commerciale di 3,70 m², computata al 50% come da normativa.

b) Garage posto al piano terra e facente parte di un corpo di fabbrica del tutto distaccato da quello comprendente l'unità residenziale dello stabile precedentemente descritto. L'accesso al locale è garantito dall'ottava porta basculante in metallo, conteggiata dal lato destro del corpo di fabbrica.

L'esterno del locale risulta essere in un cattivo stato di conservazione, il serramento d'ingresso in metallo, la pavimentazione in cemento e le pareti versano anch'esse in un cattivo stato di conservazione.

Detto locale risulta, al momento del sopralluogo, essere occupato da molteplici scatole e oggetti personali che ne hanno precluso l'accesso.

Il locale garage risulta confinare a Nord-Ovest e a Sud-Est con altre unità immobiliari urbane del tipo non residenziale e sul piano superiore con il solaio di copertura del tipo piano. Il locale risulta avere un'altezza di 2,60m ed una superficie commerciale di 21,70 m², computata al 100% come da normativa.

VANO	SUPERFICIE con altezza > 1,50m	COEFFICIENTE PONDERAZIONE	TOTALE
Vani principali	111,90 m ²	100%	111,90 m ²
Balconi	15,20 m ²	25%	3,80 m ²
Cantina	7,40 m ²	50%	3,70 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO E CANTINA			119,40 m²
Autorimessa	21,70 m ²	100%	21,70 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AUTORIMESSA			21,70,40 m²

I beni oggetto di perizia sono identificati al N.C.E.U. come segue:

a) Appartamento e cantina

Foglio 135 P.IIa 206 Sub 19

Dati del classamento:

Categoria: A/3 - Classe: 4 - Consistenza: 6,5 vani - Rendita: € 520,33

b) Autorimessa

Foglio 135 P.IIa 212 Sub 8

Dati del classamento:

Categoria: C/6 - Classe: 3 - Consistenza: 22 m² - Rendita: € 112,48

- 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.

L'appartamento è servito da due pertinenze non collegate direttamente allo stesso. Dette pertinenze sono state descritte analiticamente nel punto precedente. Il condominio è dotato di regolamento condominiale.

- 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.

Non sono presenti terreni, aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani.

Identificazione pregressa dei beni

- 1)** Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
 - 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, alleggi: 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 e l'atto di pignoramento.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;
riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità 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.

Effettuata una verifica documentale, si è potuto riscontrare che:

- 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;
- Per quanto concerne la conformità urbanistica e catastale c'è da rilevare che non sono conformi allo stato attuale dell'immobile, in quanto la planimetria catastale presente in atti all'epoca del rilascio dell'agibilità da parte del Comune di Campobasso, considerata documento probante in quanto presso il Comune di Campobasso non sono state pervenute le Licenze Edilizie originarie che comprendevano l'immobile stesso (dichiarazione del Comune di Campobasso).

- 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.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 30 novembre 2024 si è potuto accertare che l'appartamento, la cantina e l'autorimessa risultano essere occupati dalla proprietaria dell'immobile.

- 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.

Dopo aver inviato interrogazione scritta all'ufficio del registro contratti di locazione, si è accertato che per l'appartamento periziato non risultano in essere contratti di locazione e/o di comodato d'uso.

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.

Per determinare il valore locativo del bene si è adottando il più probabile valore di mercato, essendoci nella zona molteplici immobili con le medesime caratteristiche.

Considerando lo stato conservativo dell'immobile, nonché la posizione dello stesso, si è potuto considerare un valore locativo del locale residenziale di 4,50 €/m² che, considerando una superficie commerciale di 119,40 m², il valore locativo è quantificato in 537,30 € mensili, mentre per l'autorimessa si è potuto considerare un valore locativo pari a 3,30 €/m² che, considerando una superficie commerciale di 21,70 m², il valore locativo è quantificato circa di 70,00 €.

- 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, censo, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173-bis, co. 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 diritti reali quali usufrutto, superficie enfiteusi sul bene;
- Non si evidenziano servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- Non risultano domande giudiziali e giudizi in corso;
- All'immobile, nonché all'area dove ricade, non risulta essere assoggettato alcun vincolo di ogni natura e tipo;
- 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;

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173-bis, co. 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.

Lo scrivente, dopo aver interpellato per mezzo PEC l'amministratore del condominio "Villaggio Verde – Lotto 422", Dott. Calabrese Luigi, ha riscontrato che alla data di sottoscrizione della nota:

- i. L'importo delle spese ordinarie annue ammonta ad € 2.280,87;
- ii. L'importo delle spese dovute ad oggi ammontano ad € 2.640,35;
- iii. Il condominio è munito di regolamento condominiale, il quale viene allegato alla presente perizia;

I millesimi condominiali imputati agli immobili dell'esecutato risultano essere riportati nell'allegato n.8;

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

Gli immobili oggetto di perizia risultano essere ricompresi in una palazzina edificata negli anni '70. La costruzione risulta essere stata edificata in forza della Licenza Edilizia n.277 del 27 maggio 1970 che, mediante Licenza Edilizia n.7 del 16 aprile 1971, è stata prorogata. Successivamente, in data 21 novembre 1977, viene rilasciata, dal Sindaco del Comune di Campobasso, l'abitabilità degli alloggi.

Mediante Concessione Edilizia n.76 del 17 aprile 1978, veniva autorizzata la costruzione delle autorimesse private, corpo distaccato dall'edificio principale.

Come si evince dall'allegato n.3 non è stato possibile prendere visione della Licenza Edilizia n.277/1970 e degli allegati relativi alla Licenza Edilizia n.7/1971, non essendo presenti nel fascicolo archiviato presso il Comune di Campobasso come nota notificata dallo stesso. Sulle planimetrie della C.E. n.76/1978, anche se riguardanti esclusivamente le autorimesse, vengono rappresentate le piante tipo degli alloggi, nonché la planimetria catastale dell'epoca con la quale è stata richiesta l'abitabilità dell'alloggio stesso, certificano lo stato autorizzato dell'epoca della costruzione. Alla luce di quanto constatato si sono potute riscontrare delle difformità riguardanti un'apertura finestrata dell'appartamento e delle tramezzature interne.

- 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;

Seppur le difformità interne dell'appartamento risultano essere di lieve entità, per sanare la diversa ubicazione dell'apertura finestrata posta nel vano camera, si rende necessaria la redazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria e la relativa pratica di aggiornamento della planimetria catastale che, considerando il costo della sanzione amministrativa, da contribuire alla presentazione della

S.C.I.A., minima di 516,00 €, il costo della redazione nonché della presentazione della pratica urbanistica e catastale, comprensivo del costo dei diritti di segreteria da corrispondere al Comune, di 2.000,00 €, avrà un costo complessivo stimato di circa 2.500,00 €.

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 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.*

Non risultano essere ricompresi terreni nei beni oggetto della perizia.

- 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.

Essendo il locale autorimessa autonomamente alienabile, si possono considerare due lotti di vendita che comprenderanno rispettivamente:

1. Appartamento e cantina

Piano S1 e 3

Foglio 135 P.IIa 206 Sub 19

Dati del classamento:

Categoria: A/3 - Classe: 4 - Consistenza: 6,5 vani - Rendita: € 520,33

2. Autorimessa

Piano T

Foglio 135 P.IIa 212 Sub 8

Dati del classamento:

Categoria: C/6 - Classe: 3 - Consistenza: 22 m² - Rendita: € 112,48

- 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.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta 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 valore 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 primo semestre del 2024, i quali risultano essere congrui con quelli effettivi di mercato, rilevati presso le varie agenzie.

Considerando le condizioni dei beni oggetto della presente procedura, si ritiene congruo applicare il prezzo medio dei valori rilevati.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: CAMPOBASSO

Fascia/zona Semicentrale/ZONA%20DI%20PRIMA%20ESPANSIONE%20TRA%20VIA%20DUCA%20D'AOSTA%20E%20VIALE%20MANZONI

Codice zona: C1

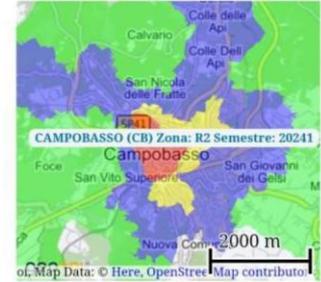
Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	800	1100	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	930	L	3,6	5,4	L
Box	Normale	630	940	L	2,7	4	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L			

Spazio disponibile per annotazioni



Alla luce di quanto riportato, per l'abitazione oggetto di perizia, tenuto conto:

- dello stato conservativo normale, con finiture risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato;
- che l'unità principale è servita da impianto ascensore condominiale;

Si è convenuto di adottare i seguenti valori:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO	VALORE TOTALE
Abitazione di tipo economico	119,40 m ²	800,00 €/m ²	95.520,00 €
Autorimessa	21,70 m ²	700,00 €/m ²	15.190,00 €

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.

Non risultano esserci costruzioni abusive.

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'esecuzione è riferita all'intera quota degli immobili pignorati.

Conclusioni

Il sottoscritto Geom. Esposito Francesco, con studio tecnico a Campobasso in Via Monforte n.67, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso al n.1353

DICHIARA,

decurtando:

- la somma spettante per la regolarizzazione urbanistica pari ad euro 2.500,00;
- la somma delle spese condominiali imputate all'esecutato parti ad euro 2.640,35;

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a 90.379,65 euro per l'appartamento e la cantina pertinenziale e 15.190,00 euro per l'autorimessa che, considerando un arrotondamento dell'importo per eccesso imputabile all'appartamento e all'autorimessa, risultano essere pari a:

90.500,00 euro (euro novantamilacinquecento/00)	APPATAMENTO CANTINA	LOTTO 1
15.200,00 euro (euro quindicimiladuecento/00)	AUTORIMESSA	LOTTO 2

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

Campobasso, 25 novembre 2024



Geometra Esposito Francesco