

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 41/2020 R.G.Es.

G.E. DR.SSA DI RAUSO SIMONA

Promossa da:

DOVALUE

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto, Geom. Manuel D'ANGELO, con studio tecnico in Campobasso (CB) alla via Firenze n°3, C.T.U. del procedimento esecutivo sopra menzionato, per nomina ricevuta dal G.E. dott.ssa Simona Di Rauso, ha prestato giuramento presso la cancelleria del Tribunale di Campobasso in data 22.04.2021.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, al sottoscritto venivano assegnati i seguenti quesiti:

QUESITI

si veda in proposito "Verbale di Conferimento di Incarico CTU" (cfr. Allegato 1)

OPERAZIONI PERITALI

-A- Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito – A - "Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc" ricevuto dalla S.V.I., è stato effettuato il controllo relativo alla completezza del Certificato notarile, di cui all'Art. 567, comma 2, del c.p.c., presente agli atti, riscontrandone la regolarità e, in conseguenza di ciò, successivamente a n. 1 tentativo infruttuoso



3) Essendo il fabbricato intestato

....., non essendo presente, si è proceduti a richiedere presso il competente ufficio camerale, copia della visura storica della società.

(cfr. Allegato 5).

4) Essendo presente agli atti certificazione notarile, non si è proceduti ad effettuare l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato. (cfr. Allegato 6).

-B- Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

- a) Locale ad uso laboratorio
- b) Terreno agricolo qualità "Fabbricato diruto"
- c) Terreno agricolo qualità "pascolo"

Si precisa che tutti i dati immobiliari riguardanti la misurazione delle caratteristiche di superficie riportati nelle successive "Tabella dei dati" sono stati estrapolati dalle planimetrie catastali.

a) Locale ad uso laboratorio

Il bene pignorato, con diritto di proprietà in capo all'.....
 ubicato in agro del
 Comune di Campobasso è risulta così identificato:

Laboratorio ubicato in Campobasso alla c.da San Vito 22, al piano seminterrato all'interno di un piccolo fabbricato risalente agli anni 60'. Il laboratorio è costituito da due vani principali e da una piccola zona dove trovano ubicazione due piccoli vani wc.

Al momento del sopralluogo il bene risulta essere in cattivo stato di manutenzione, la zona bagni risulta essere completamente inutilizzabile, una parte del laboratorio



realizzata perimetralmente con blocchi in cemento e sovrastante struttura metallica risulta essere in parte priva di chiusura perimetrale in quanto le vetrate originariamente presenti risultano essere completamente divelte. La restante parte di laboratorio ricadente nel fabbricato principale anche se in cattivo stato manutentivo risulta ancora essere utilizzato dal detentore. Per quanto riguarda le finiture interne, parte del locale laboratorio risulta essere privo di finiture perimetrali e con battuta in cls come pavimentazione, mentre la restante parte di laboratorio, quella ancora utilizzata è caratterizzata dalla finitura civile delle pareti con sovrastante tinteggiatura, e pavimentazione in marmette risalenti agli anni 60', i serramenti presenti risultano essere in alluminio ed in cattivo stato di manutenzione.

- Superficie commerciale mq. 382,00 circa;

- Superficie utile mq. 344,00 circa;

catastralmente l'immobile è così identificato:

DATI IDENTIFICATIVI:

Foglio 65 – Particella 422 – Subalterno 9

DATI DI CLASSAMENTO:

Categoria C/3 – Classe U – Consistenza 340 mq. – Sup. cat. 376 mq. – Rendita

2686,61 euro.

L'immobile confina su tre lati con la corte comune che circonda il fabbricato mentre sulla restante parte confina con il fabbricato stesso.

2) Per quanto riguarda le parti comuni, si evidenzia che l'immobile oggetto di esecuzione si trova all'interno di un fabbricato costituito da piu' unità immobiliari, pertanto riconducibile ad un condominio, all'interno del laboratorio come desumibile dalla planimetria catastale è ubicata una scalinata in ferro autoportante che collega il laboratorio alla scalinata condominiale. L'intera corte che circonda il

Eirmao. Da: D'ANNUNZI C. MAXINI ICI Elmacca Da: NANNI D'IAI IERICATA Carda# Anof175023614



fabbricato identificata con la p.lla 423 è individuabile come corte ad uso dell'intero corpo di fabbrica (bene comune non censibile a tutti i subalterni della p.la 422), l'accesso al fabbricato è garantito da una strada privata servita da cancello carrabile che collega la corte comune precedentemente descritta con la strada comunale, va precisato che tale tratto di strada ricade sulla particella 421 che ha una diversa ditta catastale, e precisamente la stessa che ha venduto con l'atto del 88' l'immobile all'esecutato. Pertanto alla luce dello stato dei luoghi sulla p.la 421 insiste di fatto una servitù di passaggio.

Come richiesto alla presente si allega documentazione fotografica dell'unità immobiliare oltre che le planimetrie dello stato dei luoghi. (cfr. Allegato 7)

b) Terreno agricolo "fabbricato diruto" p.la 244

Il bene pignorato, con diritto di proprietà in capo _____, è ubicato in agro del Comune di Cercemaggiore è risulta essere caratterizzato da un fabbricato completamente diruto, infatti sul posto non è possibile identificare neppure l'area di sedime dello stesso, completamente occupata da arbusti e rovi, detta area risulta essere servita da una corte comune identificata con le particelle 183 e 185, come riporto anche nel titolo di provenienza, risulta ricadere nella quasi totalità all'interno di un terreno identificato con la particella 245 sempre di proprietà dell'esecutato ed anch'esso oggetto del presente procedimento.

Si precisa che dalle ricerche catastali Catastalmente l'immobile è così identificato:

DATI IDENTIFICATIVI:

Foglio 7 – Particella 244

DATI DI CLASSAMENTO:

Classamento, **fabbricato diruto** – Consistenza, **1 are 4 ca.**

Firma: Dr. PIANIGLI O MANNI E. Emesso: Dr. NANNI M. CA. EIDMA C/IAI IELCATA Sca. n. 175-03/11



fabbricato, alla luce del reale stato dell'immobile si ritiene opportuno quantificare il

valore locativo del bene nel seguente modo:

Superficie effettiva 382 mq. lordi X 2,8 €/mq. (valore minimo OMI) = € 1069,60 .

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

1) Per gli immobili oggetto della presente esecuzione si conferma quanto indicato nella relazione notarile.

Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento non sono oggetti a oneri di natura condominiale in quanto non è costituito un condominio.

-E- Regolarità edilizia ed urbanistica

L'unità immobiliare sita in Campobasso alla c.da San Vito, avente destinazione d'uso Laboratorio, fa parte di un fabbricato realizzato in virtù della licenza edilizia n. 94 del 20 dicembre 1966, va precisato che detta licenza è stata richiesta presso il competente ufficio Comunale ma ad oggi non risulta ancora essere stata alcuna documentazione dagli stessi.

Va precisato però che da uno studio della documentazione catastale e degli atti di provenienza degli immobili, risulta essere presente richiesta di concessione in sanatoria presentata in data 23.09.1986 ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, che interessano l'intero fabbricato all'epoca di esclusiva proprietà del

padre dell'esecutato. Dalla documentazione reperita si evidenzia che parte del locale ad uso laboratorio è stato realizzato successivamente al titolo originario del 1966. A seguito di tale circostanza è stata fatta formale richiesta al Comune di Campobasso al fine di conoscere lo stato di definizione della sanatoria, gli uffici Comunali reperita la documentazione agli atti, hanno prodotto allo scrivente copia di quanto richiesto, da uno studio della stessa emerge che parte del fabbricato, tra cui anche la zona laboratorio è stata oggetto di accertamento da parte del competente



ufficio tecnico comunale, dal quale è emerso che tali opere risultavano essere abusive, come notificato alla ditta in data 11.12.1984. successivamente come prima riportato è stata avanzata domanda di sanatoria, di tutti gli abusi realizzati, risulta essere stata depositata opportuna documentazione progettuale attestante gli abusi realizzati, tra cui una parte di laboratorio costruita con struttura portante in mattoni di cemento e sovrastante struttura metallica.

Agli atti risultano essere stati effettuati anche dei versamenti al comune di Campobasso a titolo di oblazione, però bisogna precisare che in data 21.05.1994 il competente ufficio comunale al fine dell'ulteriore corso di definizione della pratica ha inviato alla ditta richiedente un'ulteriore richiesta di pagamento per un importo totale pari € 6213,49, oltre che bolli vari, tali importi non risultano essere stati mai pagati pertanto per poter definire l'intera pratica di sanatoria è necessario versare il suddetto importo maggiorato degli interessi, per un totale approssimativo di circa 10.000,00 euro. Va precisato altresì che detti importi non riguardano la definizione del solo immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, ma riguardano gli abusi effettuati per l'interezza del fabbricato, pertanto l'acquirente dovrebbe farsi carico di richiedere all'ufficio comunale la definizione della sola parte del condono edilizio riguardante l'immobile in oggetto.

A seguito del sopralluogo effettuato, esaminando lo stato dei luoghi, sono emerse ulteriori piccole irregolarità urbanistiche rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici della sanatoria, che non riguardano aumenti volumetrici o di superfici, ma bensì interessano delle modifiche prospettive del fabbricato, in quanto sono state realizzate delle aperture finestrate, precisamente nei vani adibiti a wc. e nel vano adibito a laboratorio, abusi che possono essere sanati con la presentazione di una pratica edilizia SCIA in sanatoria e con il pagamento della sanzione pari a euro

Ermato, Da: PIANI DEI C MANNI DEI Emaesen Da: NANNI DEI CA EIDMA CUIAI IEFICATA Sordid# 1001717503611



parte dell'unità pignorata e degli interventi da realizzare per renderla totalmente

funzionale. Pertanto il valore al mq. stimato risulta essere pari ad **euro 560,00/mq.**

che per una superficie di **382 mq. commerciali** determina un valore del bene pari

ad **euro 213920,00.**

Conclusioni riguardanti il valore e i costi del bene sopra descritto:

- Il valore di mercato complessivo del bene pignorato è pari ad **213.920,00 €;**
- il valore al metro quadrato è **560,00 €;**
- **Costi:**

Definizione condono edilizio consistente nella definizione della parte di condono che interessa il solo immobile pignorato e al pagamento dell'obbligazione riguardante solamente l'immobile stesso **€ 5000,00 circa** oltre il compenso tecnico da corrispondere ad un professionista, pari ad **€ 2000,00 circa**

Sanatoria opere abusive in facciata consistente nella presentazione di una pratica SCIA in sanatoria presso il Comune di Campobasso, al fine di sanare le nuove aperture finestrate realizzate in difformità di quanto precedentemente dichiarato, importo della sanzione **€ 516,00**, diritti di segreteria **€ 166,55** oltre il compenso tecnico da corrispondere ad un professionista, pari ad **€ 2000,00 circa**

Adeguamento conformità catastale (variazione con deposito della nuova planimetria catastale) **€ 50,00** (oneri catastali) oltre il compenso tecnico da corrispondere ad un professionista, pari ad **€ 300,00 circa**

Riduzione del valore di mercato a causa dei costi da sostenere:

Valore di mercato ridotto dei costi da sostenere = 203887,45 €

LOTTO 2

Ermata, Der. PIANIFICAZIONE, C.A. EDIMMA, C/IAI IECICATA, Sordid#, Anafit, 175, 489414



Per le due particelle di terreno ubicate nel territorio di Cercemaggiore, come già precisato in precedenza, ritenuto che catastalmente una risulta essere classata catastalmente come pascolo mentre la seconda come fabbricato diruto, ritenuto che risultano di fatto essere in totale stato di abbandono, che il fabbricato non è piu' presente e che i due lotti sono caratterizzati dalla presenza di essenze boschive, considerato inattendibile il valore VAM della Regione Molise, si è considerato maggiormente veritiero il valore di conoscenza del CTU, determinando un valore pari a 4 €/mq.

Il valore dei terreni del lotto risulta essere così costituito:

P.lla n° 244	Sup. 104 mq.	Parametro tecnico 4€/mq.	Valore 416,00 €
P.lla n° 245	Sup 1020 mq.	Parametro tecnico 3€/mq.	Valore 4080,00 €
TOTALE			€ 4496,00

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni anzidette, il sottoscritto CTU, informa il G.E. che il valore di mercato dei due lotti è pari ad € 203.887,45 per il LOTTO 1 ed € 4496,00 per il LOTTO 2

Con quanto sopra detto il sottoscritto ritiene di aver adempito compiutamente all'incarico conferitogli, e per ogni chiarimento si rimane a completa disposizione del Giudice.

Alla presente si allega la seguente documentazione:

- 1) Verbale di Conferimento di Incarico CTU;
- 2) Verbale di Inizio delle Operazioni Peritali e Sopralluogo;
- 3) Atto notarile 18748, raccolta n° 11175 del 23.05.1988;



