

1

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura per espropriazione immobiliare n.4/2023 R.G.E. promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Con provvedimento del 24/03/2024, io sottoscritto Ing. GUALTIERI Pasqualino, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Campobasso, venivo nominato per il giuramento di rito nella procedura per espropriazione immobiliare n. 4/2023 R.G.E. Accettato l'incarico in data 03/04/2024 mi sono stati enunciati i seguenti quesiti che di seguito si riepilogano con il solo titolo dei vari punti:

- A - *Verifica della completezza di documenti ai cui all'art. 567 cpc;*
- B - *Identificazione e descrizione dei beni attuale e pregressa;*
- C - *Stato di possesso;*
- D - *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- E - *Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F - *Formazione dei Lotti;*
- G - *Valore del bene e costi.*

PREMESSA:

Il giorno 08/04/2024 sono state eseguite le visure e richiesto le planimetrie catastali dei beni oggetto di

2

pignoramento, e sempre nella stessa data 08/04/2024, si è inoltrata la richiesta di accesso agli atti presso il comune di Oratino per estrarre eventuali copie dei titoli abilitativi;

Con nota del 08/04/2024 è stato inviato il rapporto riepilogativo di verifica e completezza della documentazione di cui all'art.567;

Con nota del 03/06/2024 è stata inviata l'istanza di proroga per poter permettere all'ufficio tecnico del comune di Oratino (come comunicatomi per le vie brevi) di reperire tutti i documenti tecnici;

Il giorno 20/06/2024, dopo regolare invito, si è proceduto al sopralluogo degli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare;

QUESITO A” – *Verifica della completezza...*

Come anticipato nella nota del 08/04/2024 si è verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc.

QUESITO B” – *Identificazione e descrizione attuale dei beni:*

“B”1) I beni oggetto di pignoramento, tutti ubicati nel comune di Oratino, in realtà costituiscono un'unica unità immobiliare, censite con più particelle così distinte:

- Fg. 21 p.lla 44 di proprietà del [REDACTED] proprietario per 1000/1000 in comunione legale;

- Fg. 21 p.lla 53 di proprietà del [REDACTED] proprietario per 1000/1000 in comunione legale;

3

- Fg. 21 p.lla 543 sub. 2,3 graffati di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1000/1000;

- Fg. 21 p.lla 544 sub. 2,3,4,5,6 graffati di proprietà del

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 in

comunione legale.

Il giorno 20/06/2024, dopo regolare invito, mi sono recato presso gli immobili per procedere alla identificazione degli stessi. Era presente il proprietario [REDACTED] che

riferito il motivo del mio sopralluogo, informato e reso edotto della possibilità di poter evitare la vendita come da

foglio illustrativo consegnato, ho proceduto ai necessari accertamenti, verifiche, misure ed ispezione dell'intero

immobile. Alle ore 13:00 ultimato le operazione di sopralluogo, si è redatto il verbale sottoscritto dai presenti.

Ho proceduto, inoltre, a taluni riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi utili

per verificare non solo l'ubicazione dei compendi immobiliari in esame, ma anche la posizione e tutte le altre

caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi beni

ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime ed assimilabili a quelli in esame.

IMMOBILE: trattasi di un fabbricato per funzioni

produttive connesso all'attività agricola con destinazione di stalla per ricovero vacche, con le relativi accessori quali

4

sala mungitura, fienili, paddock, wc, porticati concimaia, fossa insilati, ecc., realizzati su un unico piano (P.T.), sito in Oratino (CB) alla Contrada Fonte Pezzenti s.n.c. In Agenzia delle Entrate è identificato sul foglio n.21 particelle n.44 e n.53 al catasto terreni, particelle n.543 subalterno 2,3 graffato, e n.544 subalterno n.2,3,4,5,6 graffato [unita di fatto alla p.lla 569, fabbricato di proprietari diversi (circolare agenzia entrate n. 27/E del 13/06/2016 punto 1.7)] al catasto fabbricati con la categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), piano T, rendita euro 15.104,00+8.750,00 (p.lla 543+544). Vi è corrispondenza reale e catastale della tipologia e natura dell'immobile. **È da precisare che la costruzione nella sua interezza, comprende oltre alla p.lla 569, anche le particelle 548 e 550, non inserite nel pignoramento, ma facente parte della stessa struttura del fabbricato su menzionato.**

La superficie commerciale dell'intero immobile, come da misurazione della planimetria catastale, risulta essere:

- superficie stalla e rimesse = mq. 3.801,00;
- superficie fienile = mq. 1.059,69;
- superficie sala mungitura, wc, ufficio etc. = mq. 252,78;
- superficie paddock e porticato = mq. 596,67;
- superficie concimaia ed insilati = mq. 762,97;
- superficie aree scoperte per manovre = mq. 5.000,00.

5

I confinanti dell'intero immobile, sono:

- particella 47, particella 50, particella 486.

“B”2) Non vi sono parti comuni condominiali.

“B”3) Non occorrono certificati della destinazione urbanistica, ma dalle indicazioni riferite dal tecnico comunale la zona è a destinazione agricola.

QUESITO B” - *Identificazione e descrizione pregressa dei beni:*

“B”1) Per l'immobile oggetto di esecuzione, i dati catastali ed i dati dei titoli di provenienza risultano invariati e trascritti correttamente anche nei titoli di provenienza del debitore (si allega visure storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali).

“B”2) Nell'immobile, risultano delle difformità urbanistiche e catastali rispetto allo stato dei luoghi, avendo realizzato dei modesti abusi interni, quali tramezzi ed aperture, senza richiedere le necessarie autorizzazioni edilizie, oltre alla mancanza di una conformità catastale dovuta al mancato accatastamento “unitario” dello stabile, con un unico identificativo catastale che definisca l'intera unità immobiliare così come è realmente. Per l'aggiornamento al catasto fabbricato per la corrispondenza tra reale e catastale, occorre presentare progetto in sanatoria che viene specificato, anche nei costi presuntivi, nel quesito “E”.

6

QUESITO C” – Stato di possesso:

IMMOBILE:

“C”1-2) L’unità immobiliare ad oggi è utilizzata dal proprietario come attività lavorativa principale e da una visura dal sito dell’Agenzia Delle Entrate quali ispezioni, consultazioni e certificazioni, non risultano contratti regolarmente registrati con altre persone.

“C”3) Considerato lo stato di conservazione discreto dell’unità immobiliare, e le quotazioni dell’osservatorio del mercato immobiliare, **il valore locativo dell’intero bene, può essere determinato in media a circa euro 12.000,00 annuali** (mq.totali 11.530x€1.0408).

QUESITO D” – Esistenza di formalità, vincoli o oneri

“D”1-2) Non esistono formalità, vincoli o oneri accertati.

QUESITO E” – Regolarità edilizia ed urbanistica:

“E”1) Il giorno 08/04/2024 è stato richiesto l’accesso agli atti per estrarre copie dei titoli abilitativi esistenti. Il giorno 22/07/2024, contattato telefonicamente, mi sono recato presso il Comune di Oratino per poter ritirare le copie dei titoli abilitativi trovati. L’immobile è stato oggetto da una serie di autorizzazioni, tra cui:

- Concessioni Edilizie: n.23/89 del 26/09/1989, n.29/91 del 25/10/1991, n.2/94 del 24/03/1994, n.14/94 del 22/04/1994, n.33/95 del 12/07/1995, n.40/95 del 15/09/1995, n.17/96 del 01/06/1996, n.25/2002 del 10/09/2002;

7

- Permessi di Costruire: n. 25/02, n.37/03 del 11/11/2003, n.09/08 del 11/03/2008, **ed infine n.33/08 del 19/11/2008;**
- Denuncia di Inizio Attività del 25/02/2004;
- Agibilità prot. n.2432/R del 01/12/1997.

Il progetto strutturale è stato depositato presso la Regione Molise Uffici Comuni Sismici con varie attestazioni di deposito, ultimate e collaudate, con ultima attestazione **n.CB-R-9983/1 del 04/12/2008**, oltre ad essere stato valutato ed approvato anche dai beni ambientali e dalla soprintendenza. *Si allega alla presente l'ultimo permesso del 2008 che riproduce l'intera fabbrica realizzata.*

La destinazione d'uso degli immobili è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

"E"2) L'immobile, con il raffronto dello stato attuale e con le planimetrie allegate alle Concessioni/Permessi, presenta dei modesti illeciti edilizi quale la costruzione di un tramezzo interno tra il fienile e la stalla, ed alcune aperture interne. Per poter regolarizzare l'intera pratica urbanistica, occorre predisporre un progetto in sanatoria, con relativo nuovo accatastamento, descrivendo le opere realizzate. I costi necessari per la progettazione in sanatoria, e l'accatastamento **ammontano a circa euro 19.032,00** **omni-comprendivo di iva ed inarcassa, più diritti di segreteria, oblazione con un minimo di euro 516,00 e spese catastali**

8

pari a circa €. 700,00.

“E”3) Non vi sono abusi oggetti di demolizione.

“E”4) Come prima specificato, le p.lle 44 e 53 censite ai terreni, necessitano di una variazione catastale, per cui verranno soppresse per essere unite al fabbricato principale, quindi non occorrerà richiedere certificati della destinazione urbanistica.

QUESITO F” – Formazione dei lotti:

“F”1) IMMOBILE:

Considerato la natura e tipologia della costruzione, è preferibile la vendita con unico lotto. Prima di effettuare qualsiasi passaggio con atti od altro, occorre ridefinire l'accatastato dell'immobile per essere censito al catasto fabbricato in maniera chiara e precisa, onde evitare complicazioni dovuti ad inesatti identificativi. In merito a quest'ultima affermazione occorre prima individuare planimetricamente l'intero stabile mediante un rilievo topografico dettagliato producendo il nuovo tipo mappale e “raggruppando” le varie p.lle. Infine si potrà accatastare nuovamente la stalla con tutti gli accessori, con la dicitura Porzione di una unità immobiliare unita di fatto....., (circolare agenzia entrate n. 27/E del 13/06/2016 punto 1.7) con la categoria D/10 che identifica perfettamente e nella sua interezza l'intero fabbricato. Ad oggi gli identificativi censiti al catasto sono: comune di Oratino, foglio n. 21,

9

p.lle 44, 53, 543 sub. 2,3 graffato e 544 sub. 2,3,4,5,6 graffati [unita di fatto alla p.lla 569, fabbricato di proprietari diversi (circolare agenzia entrate n. 27/E del 13/06/2016 punto 1.7: E' confermata l'impossibilità, in caso di due unità immobiliari contigue e autonomamente accatastate, di richiedere l'accatastamento unitario in presenza di distinta titolarità delle stesse (ad esempio, un'unità di proprietà del marito, l'altra di proprietà della moglie). Resterebbe pertanto l'unica possibilità di richiedere un'apposita annotazione negli atti catastali («porzione di u.i.u. unita di fatto ai fini fiscali»)].

“F”2) IMMOBILE:

Le particelle oggetto di espropriazione immobiliare, risultano avere più proprietari così distinti:

- Fg. 21 p.lla 44 di proprietà del [REDACTED] proprietario per 1000/1000 in comunione legale;
- Fg. 21 p.lla 53 di proprietà del [REDACTED] proprietario per 1000/1000 in comunione legale;
- Fg. 21 p.lla 543 sub. 2,3 graffati di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1000/1000;
- Fg. 21 p.lla 544 sub. 2,3,4,5,6 graffati di proprietà del [REDACTED] proprietario per 1000/1000 in comunione legale.

Purtroppo è da tenere presente, che fanno parte dell'intero immobile anche le seguenti particelle che sono unite di fatto:

10

- Fg. 21 p.lla 569 di proprietà dell' [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1000/1000;

- Fg. 21 p.lla 548 di proprietà del [REDACTED]
proprietario per 1000/1000 in separazione dei beni;

- Fg. 21 p.lla 550 di proprietà del [REDACTED]
proprietario per 1000/1000 in separazione dei beni.

Per poter effettuare un frazionamento atto alla formazione di due o più unità immobiliari, sarebbe una soluzione economicamente sconveniente. Predisporre una progettazione che preveda il frazionamento dell'immobile, dividere tutti gli impianti, realizzare altri accessi autonomi, oltre ad essere oneroso e complesso, farebbe perdere il reale uso per cui la struttura è stata costruita.

QUESITO G – *Valore del bene e costi:*

“G”1) IMMOBILE:

L'immobile, oggetto di stima è composto da una stalla per vacche da latte con tutti relativi accessori. Come prima specificato, l'intero corpo di fabbrica risulta essere in uno stato manutentivo discreto, con parti dell'immobile in deterioramento. Vi sono parti del solaio di copertura ancora in cemento amianto, altre parti sono costituite da lamiera alterate dalla ruggine, ed alcune travi e pilastri sono deformati. La superficie in esame per la determinazione del valore commerciale risulta essere:

- stalla e rimesse = mq. 3.801,00;

11

- fienile = mq. 1.059,69;

- sala mungitura, wc, ufficio etc. = mq. 252,78;

- paddock e porticato = mq. 596,67;

- concimaia ed insilati = mq. 762,97;

- aree scoperte di passaggio = mq. 5.000,00.

L'immobile ricade in zona agricola del comune di Oratino in una delle aree mediamente appetibili. Da una attenta analisi di mercato e dai valori stabiliti anche dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si può determinare un buon grado di commerciabilità. Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari in esame, hanno rilevato che per vendite di costruzioni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, il seguente valore unitario:

- stalla e rimesse: mq.3.801,00 x €.200,00 = €.760.200,00;

- fienile = mq.1.059,69 x €.150,00 = €.158.953,50;

- sala mungitura, wc, ufficio, locale motore etc. =
mq.252,78 x €.300,00 = €.75.834,00;

- paddock e porticato = mq.596,67 x €.130,00 = €.77.567,10;

- concimaia scoperta e coperta e fossa insilati = mq.762,97
x €.100,00 = €.76.297,00;

- aree scoperte costituito da piazzali di manovra cementati
e brecciati = mq.5.000,00 x €.5,00 = €.25.000,00.

12

Per cui il valore totale dell'intero immobile risulta essere:

€.760.200,00 + €.158.853,50 + €.75834,00 + €.77.567,10 +

€.76.297,00 + €.25.000,00 = **€. 1.173.851,60.**

“G”2) IMMOBILE:

Non vi sono altre opere abusive oltre quelle sopra specificate.

“G”3) IMMOBILE:

Il bene pignorato è stato valutato per l'intero, corrispondente ad **€. 1.173.851,60.**

Il presente elaborato è composto da n.12 pagine e n.9 allegati che ne costituiscono parte integrante.

IL TECNICO Ing. Pasqualino GUALTIERI


