

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA
PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE N. 58/2024 REG.ES.

CREDITORE PROCEDENTE: *OMISSIS*

DEBITORE: *OMISSIS*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Geom. de SOCCIO Vincenzo, con studio tecnico in Campobasso in Via Monforte,16/B, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Campobasso, con il n. 568, nonché all'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Campobasso, nominato Consulente tecnico d'Ufficio dal Giudice Dott.ssa CASILLO Rossella, relativamente alla procedura di espropriazione n. 58/2024 R.G., promossa da ***OMISSIS* contro *OMISSIS* debitore**, previa convocazione del Giudice dell'esecuzione del 05-01-2025, ha prestato giuramento il 10-01-2025 e ha ottenuto incarico professionale con la proposizione dei quesiti:

- A) Verifichi la completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;**
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni; identificazione pregressa dei beni;**
- 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;**

Sulla scorta della documentazione prodotta in atti, individuati gli immobili oggetto di stima, si è proceduto a tutti gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni per il corretto espletamento dell'incarico ricevuto.

Dopo aver effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Spinete, si è stabilita la ricognizione, presso lo stesso comune avvenuta in data 10-02-2025, si è provveduto ad ritirare la documentazione urbanistica, reperita dal tecnico Comunale circa la situazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura. Tutto ciò premesso, si è proceduto all'inizio delle **operazioni peritali** convocando le parti per il giorno 17-02-2025 alle ore 9.30, presso i luoghi di ubicazione dei beni pignorati, sono intervenuti oltre al sottoscritto ed al collaboratore Geom. Di Palma Angelo, il Sig. **OMISSIS**.

Alla presenza, degli intervenuti, si è provveduto ad ispezionare i luoghi oggetto di causa, nonché, ad effettuare tutte le misurazioni necessarie per la quantificazione delle superfici, dei volumi, onde poter anche verificare la regolarità urbanistica dei beni, inoltre si provvedeva a consegnare alla parte debitrice il foglio informativo, ricevuto al momento dell'incarico. Successivamente si procedeva a verbalizzare quanto effettuato durante le operazioni peritali. (vedi verbale).

A) Verifichi la completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;

La documentazione allegata dalla parte attrice risulta carente solo per quando riguarda la produzione della documentazione catastale completa dell' immobile oggetto di causa. Inoltre, si accertato che al momento della istanza di vendita, la parte attrice non produceva nessun documento relativo alla situazione dello stato civile della parte esecutata. Infatti non risulta trascritto alcuna convenzione matrimoniale contraria al regime di comunione legale.

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni; identificazione pregressa dei beni;

L'immobile in oggetto di stima è ubicato nel Comune di Spinete (cb) alla Borgata Caccavelli, 32, a circa settecento metri dal centro del paese, tra strada Comunale Caccavelli e strada provinciale 33, ed è così individuabile:

- 1. ABITAZIONE di Tipo economico, sita in Spinete (cb) alla Borgata Caccavelli 32. in Catasto al Foglio n. 16 particella n. 979 sub 5 - Categoria A/3 - Classe U - Consistenza 9,5 vani - Piano 2° - Rendita Euro 377,79.**

Intestato a

OMISSIS C.F. OMISSIS

Diritto di proprietà 1000/1000

**Confinante con sub 1 {Bene comune non censibile, corte comune }
e sub 6 (Bene comune non censibile, vano scala).**

L'abitazione in oggetto, è compresa in un fabbricato costituito da numero tre piani fuori terra e ubicato al piano secondo dello stesso, realizzato su terreno acquistato in data 01-09-1975 con mappale n.457, accatastato al catasto urbano, con Tipo Mappale del 03-05-2003 n. 85258.2/2003.

BREVE DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità oggetto della presente relazione, ad uso abitativo, è situata al secondo piano di un fabbricato ad uso residenziale sito in agro di Spinete, (cb), situato a circa settecento metri dal centro del paese. Accessibile sia dal centro del paese seguendo la provinciale n. 33, sia dalla parte proveniente dal comune di Casalciprano. La costruzione dell'immobile è iniziata con Licenza Edilizia n. 38 del 07-11-1975, Licenza non reperibile negli archivi Comunali, Costruzione realizzata in difformità dalla stessa Licenza, poi regolarizzata in seguito Con Concessione Edilizia in Sanatoria, a completamento dei lavori.

La struttura del fabbricato è in muratura portate, con solai prefabbricati del tipo misto (pignatte e travetti precompressi in cls armato). L'unità in oggetto è accessibile dall'ingresso principale, posto lateralmente nella corte comune attraverso la scala fino al piano secondo, la scalinata, al piano interessato si presenta ancora allo stato grezzo, non rifinita. Mentre l'appartamento in oggetto si presenta in buono stato di conservazione, composto da n. 3 camere da letto, ampio soggiorno-pranzo, n. 2 bagni, un vano lavanderia e un ampio balcone. Le rifiniture presenti risultano essere di pregio, fornito di tutti gli impianti, infissi in PVC, per una superficie utile abitabile di mq. 153,43.

C) Stato di possesso;

Per quanto riguarda il possesso dell'abitazione in questione, , attualmente è adibito ad abitazione occasionale della famiglia della Signora **OMISSIS** anche se a far data dal 15/01/2025 c'è stata l'acquisizione dell'immobile da parte del custode Dott.ssa Loredana Faccenda, pertanto, alla data della presente l'unità risulta libera, occupata soltanto degli arredi ivi locati.

D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;

Sui beni oggetto della presente relazione, grava la seguente formalità :

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, trascritto ai nn. 13127/10978 in data 12 Dicembre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte d'Appello di Campobasso del 13/11/2024, numero di repertorio 1669, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile in relazione.

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO, iscritto ai nn. 9993/1584 in data 11/09/2006, a seguito di atto notarile pubblico ufficiale per notaio Puzone Fiorita di Campobasso (cb) del 08/09/2006, numero di repertorio 87361 - importo totale € 112.500,00 - importo capitale € 75.000,00 - durata 20 anni, a favore di **OMISSIS**, per la quota 1/1 del diritto di proprietà, contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA : **OMISSIS**,
, avente ad oggetto l'immobile in relazione.

- **Si è accertato che gli abitanti lo stabile in questione non si sono costituiti in condominio, per cui non ci sono oneri di natura condominiale.**

E) Regolarità edilizia ed urbanistica;

L'unità abitativa oggetto nella presente consulenza tecnica, è stata realizzata con i seguenti titoli abilitativi:

Licenza edilizia n. 38 del 07-11-1975, titolo che non è stato fornito dall'ufficio tecnico comunale, poiché non presente negli archivi;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 15/2003 del 04-07-2003 a nome di **OMISSIS**, ai sensi della Legge n.47 del 28-02- 1985.

Dalla disamina degli elaborati grafici allegati alla suddetta concessione, in relazione alla unità interessata dalla presente procedura risulta quanto di seguito riportato:

Il progetto presentato a sanatoria, prevedeva il completamento dell'edificio, progettato con il titolo originario, con spostamento della sua ubicazione e con ampliamenti e cambio d'uso e destinazione.

A riguardo della unità interessata posta al piano secondo, il sottoscritto ha individuato delle difformità, rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria, infatti, vi sono alcune difformità circa la disposizione dei vari locali a destinazione abitativa, come l'inversione dei vani destinati a soggiorno-pranzo, e diverse distribuzione degli spazi interni. Inoltre, si sono riscontrate delle difformità a livello strutturale, poiché il fabbricato ha una struttura portante in muratura, come la creazione di un piccolissimo vano finestra, situata attualmente nel locale lavanderia, lo spostamento di una apertura di accesso all'attuale soggiorno, e la chiusura di un vano porta affacciante sul disimpegno.

Le misure d'ingombro della sagoma del fabbricato risultano corrispondenti alla Concessione in Sanatoria.

Anche lo stato catastale risulta non conforme, rispetto alla situazione attuale dello stato dei luoghi, infatti, anche qui risultato piccole

difformità , come la mancanza della finestra nel vano lavanderia e lo spostamento della porta di accesso al soggiorno-cucina.

F) Formazione dei lotti;

In base alle caratteristiche oggetto di stima è possibile individuare un unico lotto di vendita:

LOTTO

ABITAZIONE di Tipo economico, sita in Spinete (cb), alla Borgata Caccavelli 32. in Catasto al Foglio n. 16 particella n. 979 sub 5 - Categoria A/3-Classe U-Consistenza 9,5 vani- Piano 2°- Rendita Euro 377,79. Intestato a

OMISSIS

Diritto di proprietà 1000/1000

Confinante con sub 1 (Bene comune non censibile, corte comune) e sub 6 (Bene comune non censibile, vano scala).

G) Valore del bene e costi;

Allo scopo di ricercare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, si è proceduto ad effettuare la valutazione economica con un metodo sintetico comparativo.

Si sono utilizzati dati e riferimenti estimativi raccolti tramite indagini di mercato mirate a considerare valori di immobili aventi caratteristiche logistico-strutturali simili ed analoga localizzazione. Inoltre si è fatto riferimenti alle tabelle OMI per il Comune di Campobasso e la pubblicità immobiliare, mediando detti parametri si è addivenuti ad individuare il più probabile valore di mercato che risulta essere di 800,00 €/mq. (Per il calcolo della superficie utile abitabile, si puo far riferimenti agli elaborati grafici allegati).

Di conseguenza avremo un valore pari a:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Sup.Utile Ab.. mq. 153,43 x € 800,00 = € 122.744,00 in c.t. € 123.000,00

In lettere (centovetitremita/00) euro. □

VALORE TOTALE LOTTO N.1

in c.t. € 123.000,00

In lettere: Euro (Centovetitremita/00).

Costi

In base alla documentazione fornita dall'Ufficio tecnico del Comune di Spinete, individuate le irregolarità, tutte sanabili, si ipotizza una spesa per

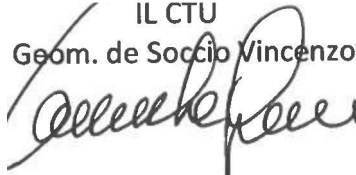
effettuare la regolarizzazione degli abusi mediante richiesta di Permesso di costruire in Sanatoria e successiva regolarizzazione catastale, di Euro 5.000,00 (Cinquemila/DO).

Il sottoscritto con il presente elaborato che si compone di numero sei pagine e numero ventidue allegati, ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli dal giudice istruttore e rimane a disposizione per qualsiasi altro chiarimento.

Tanto si doveva.

Campobasso 09-03-2025

IL CTU
Geom. de Soccio Vincenzo




Allegati:

- Decreto di nomina CTU;
- Giuramento;
- Stralci Planimetrici Catastali Foglio n. 16 del comune di Spinete;
- Planimetrie catastali;
- Elaborati planimetrici;
- Elenco subalterni;
- Visure attuali catastali dell' immobile ;
- Visure Storiche;
- Rilievo planimetrico, stato di fatto dell'immobile;
- Calcolo superficie utile abitabile;
- Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria (modelli);
- Relazione Istruttoria Richiesta Sanatoria;
- Elaborati stato di fatto e di progetto in sanatoria;
- Titolo legittimo Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15/2003
- Autorizzazione Regionale Parere Paesaggistico beni ambientali;
- Affissione Albo Pretorio;
- Decreto deposito sismico;
- Lettera convocazione sopralluogo;
- Verbale di sopralluogo;
- Foglio informativo;
- Richiesta accesso agli atti;
- Documentazione fotografica.