

CTU Geom. Antonio D'Onofrio

Via Garibaldi, 89 – 86100 Campobasso

Collegio dei Geometri di Campobasso n. 852

P. I.V.A. 00854270709

Tel. 0874.1951608 – Cell. 338.3263274

st.donofrio@inwind.it

antonio.donofrio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA R.G.E. 38/2024.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ROSSELLA CASILLO

Promosso da

Contro

BENI PIGNORATI

“Immobili siti in Comune di San Massimo (CB) identificati
in catasto col fg. n. 6 – particella. n. 429 – sub 2,3,54,17,34,24, e 41

RELAZIONE TECNICA DEL CTU



CONTENUTI

L'INCARICO E I QUESITI	...pag. 3
LE OPERAZIONI PERITALI	...pag. 6
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	...pag. 7
I. CONSULENZA DEL QUESITO lettera - A -	...pag. 7
II. CONSULENZA AL QUESITO lettera - B -	...pag. 7
III. CONSULENZA AL QUESITO lettera - C -	...pag. 10
IV. CONSULENZA AL QUESITO lettera - D -	...pag. 10
V. CONSULENZA AL QUESITO lettera - E -	...pag. 10
VI. CONSULENZA AL QUESITO lettera - F -	...pag. 11
VII. CONSULENZA AL QUESITO lettera - G -	...pag. 12



L'INCARICO

In data 25 Settembre 2024, il G.E. del Tribunale Ordinario di Campobasso, Dott.ssa Emanuela Luciani, nominava il sottoscritto geom. Antonio D'Onofrio, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Campobasso al n. 852, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n. 38/2024 promossa nei confronti di [REDACTED]

In data 04 Ottobre 2022 il sottoscritto accettava l'incarico.

- A -

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

- 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.
- 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).
- 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;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) 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 alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- 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;
- 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 alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le 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.

Identificazione progressa 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. 567cpc;
 - 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, alleghi:
 - visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e progressa.
- 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 fine 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.



- C -
Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo
- 2) legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 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.
- 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.

- 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, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 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.
- 3) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 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.

- 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.
- 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 donabile 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;



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.*

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.

- 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.

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.

-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 valor 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.

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.

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.



LE OPERAZIONI PERITALI

- In data 07 Ottobre 2024 effettuata Ispezione Catastale;
- In data 15 Ottobre 2024 presenziato appuntamento con tecnico comunale presso uffici comunali di San Massimo;
- In data 15 Ottobre 2024 effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione;
- In data 18 Ottobre 2024 presenziato appuntamento a San Massimo con Amministratore del condominio;
- In data 13 Dicembre 2024 ritirato copia Visura Storica Camerale presso Camera di Commercio di Campobasso;
- In data 16 Dicembre 2024 inviata mail all' Agenzia delle Entrate dipartimento di Salerno per verifica di eventuali contratti di locazione;
- In data 15 Gennaio 2025 effettuata richiesta PEC all' Agenzia delle Entrate dipartimento di Salerno per verifica di eventuali contratti di locazione;
- In data 15 Gennaio 2025 effettuata richiesta telematica presso Studio Notaio Fasano di Salerno per copia atto di acquisto dell' esecutato;
- In data 30 Gennaio 2025 presenziato appuntamento presso Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale del territorio per ispezioni ipotecarie informatizzate;
- In data 12 Febbraio 2025 ricevuta, dallo Studio Notaio Fasano di Salerno, copia atto di acquisto dell' esecutato;
- In data 12 Febbraio 2025 inviata PEC di sollecito all' Agenzia delle Entrate dipartimento di Salerno per verifica di eventuali contratti di locazione;
- In data 26 Febbraio 2025 ricevuta PEC da Agenzia delle Entrate dipartimento di Salerno con istruzioni per espletamento della richiesta di verifica di eventuali contratti di locazione;
- In data 27 Febbraio 2025 effettuato colloquio telefonico con Amministratore del condominio e ricevuta in pari data documentazione richiesta;
- In data 14 Marzo 2025 presenziato appuntamento presso Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Campobasso per chiarimenti in merito agli espletamenti richiesti dalla Agenzia delle Entrate up di Salerno;
- In data 15 Marzo 2025 effettuata richiesta al Giudice dell' Esecuzione, Dott.ssa Casillo Rossella, di autorizzazione specifica per accesso al cassetto fiscale dell' esecutato;
- In data 25 Marzo 2025 ricevuta PEC dal Tribunale Ordinario di Campobasso con Autorizzazione all' accesso al cassetto fiscale dell' esecutato, da parte del Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Casillo Rossella;
- In data 02 Aprile 2025 presenziato appuntamento presso Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Campobasso per protocollo richiesta alla abilitazione per prendere visione del cassetto fiscale dell' esecutato e in pari data ricevuta autorizzazione.
- In data 09 Aprile 2025 inviata PEC all' Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Salerno, con nuova richiesta in verifica dei contratti dal sottoscritto rilevati in cassetto dell' esecutato;
- In data 29 Aprile 2025 ricevuta risposta dall' Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Salerno con allegati di risposta alla PEC del 09 Aprile 2025;
- In data 13 Maggio 2025 effettuata richiesta PEC di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di San Massimo;
- In data 16 Maggio 2025 presenziato appuntamento con Tecnico Comunale presso Comune di San Massimo e ritirato Certificato di Destinazione Urbanistica;



LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti 7 parti, per rispondere ai quesiti posti dal G.E.:

- | | | | |
|------|--------------------------------------|------|--------------------------------------|
| I. | VERIFICA DEL QUESITO lettera - A - | V. | CONSULENZA DEL QUESITO lettera - E - |
| II. | CONSULENZA DEL QUESITO lettera - B - | VI. | CONSULENZA DEL QUESITO lettera - F - |
| III. | CONSULENZA DEL QUESITO lettera - C - | VII. | CONSULENZA DEL QUESITO lettera - G - |
| IV. | CONSULENZA DEL QUESITO lettera - D - | | |

-A- Esito della “Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc”

1)

Dalla documentazione agli atti risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile.

La certificazione indica la proprietaria degli immobili oggetto di esecuzione [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per diritti di piena proprietà pari a 1/1, identifica perfettamente gli immobili e ricostruisce la storia ipotecaria degli stessi.

La certificazione degli atti di provenienza risale, pertanto, ad un periodo temporale superiore ai 20 anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sono indicati, per gli immobili pignorati, sia i dati catastali attuali che storici, nella stessa è indicata l’ipoteca giudiziale iscritta per complessivi Euro 30.000,00 in favore

Il sottoscritto ha prodotto copia dell’estratto di mappa catastale (ALL 1)

2)

Il sottoscritto ha prodotto copia del titolo di acquisto in favore del debitore (ALL 2)

3)

Il sottoscritto ha prodotto visura camerale storica (ALL 3)

-B- Identificazione e descrizione attuale dei beni

A seguito dell’accesso ai luoghi avvenuto in data 15 ottobre 2024 ed in verifica degli estremi dell’atto di pignoramento, emerge che i predetti beni pignorati consistono nel diritto immobiliare di piena proprietà 1/1, sulla consistenza immobiliare sita in San Massimo (CB), in via Grondari snc, identificata in catasto fabbricati col Foglio di Mappa n. 6:

- particella n. 429 sub 2, via Grondari snc, piano T, cat. F/1 – area urbana di mq 180;
- particella n. 429 sub 3, via Grondari snc, piano T, cat. F/1 – area urbana di mq 240;
- particella n. 429 sub 54, via Grondari snc, piano T, cat. F/1 – area urbana di mq 412;



- particella n. 429 sub 17 e 34 graffati, via Grondari snc, piano T, zona cens. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 2,0 sup catastale mq 35, Rendita Euro 144,61;
- particella n. 429 sub 24 e 41 graffati, via Grondari snc, piano T, zona cens. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 2,0 sup catastale mq 35, Rendita Euro 144,61;

I dati catastali sopra indicati corrispondono a quelli indicati in atto di pignoramento

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in un comparto di lottizzazione residenziale costituito da due corpi di fabbrica, corpo "A" e corpo "B", con aree esterne di pertinenza alle unità residenziali poste al piano terra ed aree esterne condominiali necessarie al transito ed al parcheggio di veicoli. L'intero comparto è recintato con muri di cemento armato con sovrastante ringhiera metallica. L'accesso al condominio avviene tramite un ingresso carrabile ubicato in confine con via Grondari ed un ingresso pedonale ubicato in confine col sub 2. (vedere foto nn. 1 e 2)

L'area urbana, identificata col sub 2, è una stradina non asfaltata di larghezza pari a circa mt. 3,00 (vedere foto n. 3 dell'allegato 4). Tale area ha una estensione catastale di mq 180. Dalle informazioni in possesso del sottoscritto la strada è certamente a servizio dell'accesso pedonale del comparto residenziale, a servizio dell'accesso carrabile del sub 3, non certo ma probabile, all'accesso dei fondi agricoli posti a valle.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL 19) si evince che "...ricade per mq 50 in zona "E", definita rurale e per la restante superficie in zona E1, definita di completamento edilizio estensivo".

Dalla stradina (sub 2) si accede all'area urbana identificata col sub 3.

Quest'ultima ha una estensione catastale di mq 240 e risulta essere recintata da muretto di altezza pari a circa un metro con sovrastante ringhiera metallica. L'accesso avviene tramite cancello carrabile (vedere foto n. 4 dell'allegato 4).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL 19) si evince che "...ricade in zona E definita rurale".

L'area urbana, identificata col sub 54, è di fatto un piazzale pavimentato in asfalto, non delimitato sul posto, ubicato in adiacenza al sub 53 (bene comune condominiale non censibile). (Vedere foto n. 5 dell'allegato 4)

L'unità residenziale, identificata coi sub 24 e 41, è un monolocale al piano terra con accesso dalla facciata ovest del corpo "B" di comparto. Il sub 24 identifica l'area esterna di pertinenza (Vedere allegato 5 "Elaborato Planimetrico").

Il sub 41 confina a sud con l'unità identificata coi sub nn. 25 e 42, a nord con unità identificata coi sub nn. 23 e 40 e ad ovest con corte condominiale (sub 53).

Il monolocale è costituito da un bagno cieco, un angolo cottura dotato di attacchi idrici e scarichi necessari all'installazione di cucina e restante parte ambiente unico.

L'accesso avviene dall'area di pertinenza esterna tramite portoncino blindato, il vano è ben illuminato ed arieggiato con finestra di idonea dimensione, la pavimentazione ed i rivestimenti sono in ceramica, la porta interna in tamburato. (Vedere foto nn. 6, 7, 8,9 e 10 dell'allegato 4)

L'attuale planimetria catastale (allegato 6) corrisponde alla realtà. Il sottoscritto ha redatto planimetria quotata dell'appartamento, rappresentata in idonea scala (vedere allegato 7).



L'unità residenziale, identificata coi sub 17 e 34, è anch'essa un monolocale al piano terra con accesso dalla facciata est del corpo "B" di comparto. Il sub 17 identifica l'area esterna di pertinenza (Vedere allegato 5 "Elaborato Planimetrico").

Il sub 34 confina a sud con l'unità identificata coi sub nn. 56 e 60, a nord con l'unità identificata coi sub nn. 18 e 35 ad est con corte condominiale (sub 53).

Il monolocale è costituito da un bagno cieco ed angolo cottura dotato di attacchi idrici e scarichi necessari all'istallazione di cucina e restante parte ambiente unico. Quest'ultimo presenta un soppalco con struttura in profilati metallici (tubi scatolati) e precisamente pilastri in scatolato quadrato mm 100x100 e travi in scatolato rettangolare mm 60x120. Il solaio è in tavolame di spessore mm25, il foro di accesso è dotato di ringhiera, manca la scala di accesso.

L'ingresso al monolocale avviene dall'area di pertinenza esterna tramite portoncino blindato, il vano è ben illuminato ed arieggiato con finestra di idonea dimensione, la pavimentazione ed i rivestimenti sono in ceramica, la porta interna in tamburato. (Vedere foto nn. 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 dell'allegato 4)

L'attuale planimetria catastale (allegato 8), tralasciando l'elemento soppalco, corrisponde alla realtà. Il sottoscritto ha redatto planimetria attuale quotata dell'appartamento, rappresentata in idonea scala (vedere allegato 9).

Le superfici appresso specificate sono state calcolate nel rispetto delle indicazioni dettate dal "Manuale Banca Dati Quotazioni OMI" redatto dall'Agenzia delle Entrate:

Entrambi i monocali sviluppano singolarmente mq lordi 35,00

Le aree esterne di pertinenza sviluppano singolarmente mq 17,00

Pertanto la superficie commerciale utile di ogni singola unità è calcolata in mq 40,00 (coefficiente di riduzione area esterna = 0,30).

-B- Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto della descrizione ed identificazione dei beni pignorati e relative pertinenze indicate al precedente punto con i dati catastali, con il titolo di provenienza del debitore, con i dati indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, non si evincono incongruenze identificative dell'immobile oggetto di esecuzione.

Si allegano a riscontro :

- visura catastale storica (ALL 11);
- estratto di mappa (ALL 1);
- attuali planimetrie catastali (ALL 6 e 8);
- ispezione ipotecaria (ALL 10).

Si evidenzia per l'unità identificata coi sub 17 e 34 che la presenza del soppalco incompleto di scala di accesso non determina obbligo di aggiornamento catastale anche in considerazione di quanto relazionato al successivo Titolo "E".



- C – Esito dello Stato di possesso

- 1) Gli immobili risultano essere liberi.
- 2) Dalla verifica espletata presso l'Ufficio del Registro non risultano contratti di locazione in essere.

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

- 1) Dalle ricerche effettuate presso i vari uffici competenti in materia non si sono riscontrati per l'immobile oggetto di esecuzione vincoli, oneri e formalità alcuna.
- 2) Il condominio "Parco Callora" di via Grandari snc di San Massimo è attualmente amministrato dallo "Studio Tortorelli" con sede in via Roma civico 7 a San Massimo (CB). Il titolare dello studio, Sig. Tortorelli Pino, ha informato il sottoscritto di quanto segue:

- l'importo mensile delle spese fisse di gestione ammonta (ALL 12):

- a circa euro 137,94/anno per il sub 34
- a circa euro 119,79/anno per il sub 41
- dall'esercizio ordinario "2024" (periodo 01.01.2024 – 31.12.2024) gli esecutati non hanno versato quote per importi così distinti:
 - Corpo B sub 34 € 1.218,63
 - Corpo B sub 41 € 1.067,84

- non vi sono spese condominiali straordinarie già deliberate.

- il condominio "Parco Callora" non farà parte del costituendo Parco Nazionale del Matese.

Esiste un regolamento condominiale (ALL 13) da cui si evince, precisamente all'art. 10, l'esistenza di vincoli di destinazione;

Nell'art. 1 del regolamento è scritto " Per quello che riguarda la strada identificata dal sub 2 le spese di conservazione e manutenzione restano a carico di chi ne usufruisce".

Nello stesso regolamento, sia all'art 1 e sia al titolo di chiusura del regolamento "Norme D'Uso delle Cose Comuni e di quelle Particolari", si evince che l'area esterna, attualmente identificata col sub 54 (ex sub 6) è a utilizzo di tutti i condomini quale parcheggio comune. Tale situazione, essendo il Regolamento Condominiale un regolamento di impianto, non legittima l'alienazione di tale area. Pertanto il sottoscritto CTU ritiene giusto non inserire in esproprio l'area urbana (piazzale) di mq 412 identificata col foglio di mappa n. 6 , particella n. 429, sub 54.

- E – Regolarità edilizia ed urbanistica

In data 15 ottobre 2024, in occasione del primo accesso presso gli immobili pignorati effettuato con il Custode Giudiziario Avv. Miriana Ciarrocchi, il sottoscritto, previo appuntamento telefonico, ha avuto incontro presso gli uffici comunali con il Responsabile del Settore Urbanistica del comune di San Massimo. In tale incontro è stato ragguagliato di tutte le notizie richieste e ha ricevuto idonea documentazione in merito al progetto per la realizzazione di 16 unità abitative a schiera, individuate nel corpo "B", in località "Grondari" del comune di San Massimo. Intervento ricadente, all'epoca del rilascio della Concessione Edilizia, sul fondo censito in catasto con il n. 195 del foglio di mappa n. 6. Precisamente il sottoscritto ha:

- visionato e ritirato copia dell'estratto di elaborati grafici di progetto collegato al Permesso di Costruire n. 7/2004 rilasciato in data 11.06.2004 alla richiedente Società "Andromeda s.r.l. con sede in Salerno, proprietaria del sopra menzionato fondo (ALLEGATO 14);



- ha riscontrato nella lettura del Permesso di Costruire n. 7/2004 i giusti accertamenti e pareri ed in particolare l'autorizzazione ambientale n. 143/2003 del 15.10.2003 ed il parere favorevole espresso dalla Soprintendenza Archeologica e per i B.A.A.S. del Molise con nota prot. n.14132 del 16.12.2003, oltre le dovute prescrizioni ALLEGATO 15);
- ha visionato e ritirato copia della voltura del sopra indicato permesso a costruire a favore della ██████████ (ALLEGATO 16);
- ha visionato e ritirato copia dell'agibilità (ALLEGATO 17).

La documentazione sopra esposta permette al sottoscritto C.T.U. di poter evadere in modo esaustivo e certo il quesito inerente la "regolarità edilizia ed urbanistica" della costruzione originaria che risulta essere regolare nell'iter urbanistico e nei pareri dei vincoli ambientali/paesaggistici e nel rilascio dell'agibilità.

In merito alla unità eseguita identificata in catasto col foglio di mappa n. 6 – particella n. 429 – sub nn.24 e 41 non si riscontrano abusi, risultando l'attuale stato dei luoghi immutato e conforme al progetto originario. La destinazione d'uso "residenziale" è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa nel titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

In merito all' unità eseguita identificata in catasto col foglio di mappa n. 6 – particella n. 429 – sub nn.17 e 34 si riscontra, rispetto al progetto originario, l'abuso costituito dalla realizzazione di soppalco.

Come già trattato al titolo -B- "Identificazione e descrizione attuale dei beni" in tale unità è presente un soppalco in struttura metallica con solaio in tavolato, di tale intervento non si ha riscontro di pratica urbanistica.

Da confronto avuto con tecnico comunale del comune di San Massimo, l'aumento di superficie interna non è autorizzabile, pertanto non sanabile anche ai sensi D.L. n. 69/2024 (cosiddetto "Decreto Salva Casa").

L'aggiudicatario non potrà usufruire del condono (Legge 326/2003 art. 32 comma 25) in quando essendo il permesso a costruire datato 11.06.2004, l'abuso e successivo alla data del 31.03.2003, termine entro cui gli abusi devono essere stati realizzati per poter aderire al condono.

Essendo possibile demolire il soppalco senza recare alcun pregiudizio statico al fabbricato il sottoscritto C.T.U. determina il costo per il ripristino alla situazione originaria dell'immobile così come indicato al titolo "G".

- F – Formazione dei lotti

La natura dei beni oggetto di espropriazione immobiliare consente formazione di lotti distinti così come elencato:

Lotto 1 - unità residenziale identificata col foglio di mappa n. 6 , particella n. 429, sub 24 e 41.

Lotto 2 - unità residenziale identificata col foglio di mappa n. 6 , particella n. 429, sub 17 e 34.

Lotto 3 - aree urbane di totale mq 420 identificate col foglio di mappa n. 6 , particella n. 429, sub 2 e sub 3.



-G- Valore del bene e costi**METODO DI STIMA e DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO dei LOTTI 1 e 2**

Trattandosi nella fattispecie di immobili a destinazione residenziale il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare indagini di mercato al fine di attuare come metodo di stima il metodo comparativo. Essendo il mercato immobiliare locale in forte crisi non è stato possibile riscontrare un numero idoneo di recenti compravendite assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima. Pertanto il sottoscritto ha optato per una stima comparativa con riferimento esclusivo alla sola "banca dati" delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2024).

Si riscontra per la Zona semicentrale, codice B1 – microzona 1, per unità di tipo civile a destinazione residenziale un valore minimo pari ad € 380 (mq Lordo) e valore massimo pari ad € 570 (mq Lordo). Facendo riferimento ai valori O.M.I. è giusto tener conto di quanto indicato nelle "disposizioni" dell'Agenzia delle Entrate (art. 1, comma 307 Legge 27 dicembre 2006 n. 296 – Allegato del provvedimento del Direttore dell'A.E.)

Pertanto i sopra indicati valori andranno così mediati

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$.

Dalle tabelle allegate al "provvedimento" sopra citato si rileva il valore di $K1$ pari a 1 per Taglio di Superficie fino a 45 mq ed il valore di $K2$, mediato dal sottoscritto, a 0,5 per il Livello di piano terreno.

$$K = (1 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,625$$

$$\text{Valore medio unitario} = \text{€/mq } 380 + (\text{€/mq } 570 - \text{€/mq } 380) \times 0,625 = \text{€/mq } 498,75, \text{ in c.t. } \underline{500\text{€/mq}}$$

STIMA DEL BENE

Determinata la superficie commerciale lorda nel rispetto delle istruzioni tecniche indicate nel "Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" e arrotondata a mq 40,00 si avviene al seguente valore di mercato: mq 40 x €/mq 500 = € 20.000,00.

Tale valore va rettificato per il sub 34 in quanto come descritto nel titolo "E" è necessario effettuare opere di ripristino alla situazione originaria, opere consistenti nello smontaggio del soppalco e conseguenziali finiture.

L'entità del costo è stato determinato con computo metrico redatto in conformità al prezziario regionale "Regione Molise 2025" (ALL 18). Si precisa che il perlinato di legno di spessore cm 2,5 ed i profilati metallici sono in buono stato conservativo, pertanto recuperabili e non da portare a discarica, per tale motivo lo smontaggio del soppalco è stato computato in economia tralasciando i costi di trasporto e di discarica.

Le detrazioni inerenti i costi di smontaggio soppalco e finiture, comprensivo di IVA, è stato stimato in € 2.762,06, in c.t. € 2.700,00.

Si desume dunque il seguente valore finale pari a € 20.000,00 - € 2.700,00 = € 17.300,00

Si riepiloga:

LOTTO 1

Unità immobiliare identificata al Foglio 6 del Comune di San Massimo, particella 429, sub 24 e 41
€ 20.000,00



LOTTO 2

Unità immobiliare identificata al Foglio 6 del Comune di San Massimo, particella 429, sub 17 e 34
€ 17.300,00

METODO DI STIMA e DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO del LOTTO 3

Il lotto 3 è costituito dalle due aree urbane identificate col foglio di mappa n. 6, particella n. 429, sub 2 e sub 3. Il più probabile valore di mercato di tale lotto se pur di difficile quantificazione. Di fatto la potenzialità edificatoria rurale, sia per i bassi indici di fabbricazione che per l'estensione del lotto risulta essere irrisoria, resta però la caratteristica che, se accorpato ad altri terreni, è pur sempre un fondo ben recintato, servito da strada di accesso e con la possibilità di allaccio sia idrico che fognario (vedere art. 1 del regolamento di condominio ALL 13). Tali caratteristiche propensano ad eventuale utilizzo del fondo per la realizzazione di serre agricole (strutture in deroga alle verifiche urbanistiche di cubatura) e/o interesse di utilizzo da parte dell'adiacente condominio.

Il sottoscritto CTU ritiene giusta per tale stima eseguire una analisi di massima dei costi di realizzazione della strada, della realizzazione di recinzione (solo parte non a confine con l'adiacente condominio) e trascurare la modestissima potenzialità edificatoria rurale.

Pertanto avviene ad una valutazione a corpo in € 13.000,0

Il sottoscritto C.T.U. geom. Antonio D'Onofrio, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. dott.ssa Rossella Casillo con quanto sopra prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Campobasso, 19.05.2025

Il C.T.U.

Geom. Antonio D'Onofrio



Elenco Allegati:

- 1) Estratto mappa catastale;
- 2) Copia titolo di acquisto;\
- 3) Visura camerale storica;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Elaborato planimetrico con elenco subalterni (attuale - anno 2009);
- 5)a Elaborato planimetrico con elenco subalterni (anno 2008);
- 6) Planimetria catastale attuale (sub 24 e sub 41);
- 7) Planimetria quotata redatta dal CTU (sub 24 e sub 41);
- 8) Planimetria catastale attuale (sub 17 e sub 34);
- 9) Planimetria quotata redatta dal CTU (sub 17 e sub 34);
- 10) Ispezione Ipotecaria;
- 11) Visura catastale storica;
- 12) Estratto verbale condominiale del 05.10.2024- esercizio ordinario anno 2024;
- 13) Regolamento condominiale
- 14) Estratto elaborati grafici di progetto allegati al Permesso di costruire n.7/2004;



- 15) Permesso di Costruire n.7/2004;
- 16) Voltura del Permesso di Costruire;
- 17) Certificato di Agibilità;
- 18) Computo Metrico Estimativo
- 19) Certificato di Destinazione Urbanistica

