TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Procedimento espropriazione immobiliare

Espropriazione Immobiliare **n. 3/2025 R.G.Es.**

Promossa da:

[redacted]

Contro:

[redacted]

Contrada Sterparelle n. 18 - 86019 Vinchiaturo (CB)

G.E.: Dott.ssa [redacted]

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Campobasso, 24/06/2025

IL C.T.U.

[redacted]

[redacted]

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 3/2025 R.G. delle esecuzioni immobiliari

promossa da: [redacted]
contro: [redacted]

RELAZIONE DEL C.T.U.

Ill.mo Sig. G.E. [redacted]

Premessa

Con provvedimento del 7 aprile 2025 il G.E. Dott.ssa [redacted] disponeva la nomina di me sottoscritto [redacted] a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe. In data 16 aprile 2025 dopo aver dichiarato di accettare l'incarico in modalità telematica, e prestato giuramento di rito, venivo abilitato all'accesso al fascicolo elettronico. L'incarico di CTU, contenente i termini e le disposizioni per l'espletamento, sottoponeva al sottoscritto i seguenti quesiti:

Quesito A

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

Punto 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, salvo specifica autorizzazione.*

Punto 2 – *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Punto 3 – *Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:*

a. *estratto di matrimonio con annotazione 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.*

Punto 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.*

[redacted]

Quesito B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Punto 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 divergono 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 e 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.*

Punto 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 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.

Punto 3 – *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali a immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e 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 pregressa dei beni

Punto 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.*
- *Al fine di cui sopra, alleghi:*
- *visura catastale storica,*
- *estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

Punto 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, convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi.

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 vi 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.

Quesito C

Stato di possesso

Punto 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.*

Punto 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.*

Punto 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'opportunità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenti provvedimenti in ordine alla custodia.

Quesito D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Punto 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, superfice, 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. 173bis, comma1, 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 specificatamente quali sono 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 all'affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superfice in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

Punto 2 – *Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificatamente 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.) ed i vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Quesito E

Regolarità edilizia ed urbanistica

Punto 1 – *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originale 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 da titolo abilitativo assentito e con quello censito in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzione successiva a tale data, indichi gli estremi della licenza o concessine edilizia (ed 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.

Punto 2 – I*n 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 di 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;

Punto 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.

Punto 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.

Quesito F

Formazione dei lotti

Punto 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.*

Punto 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.

Quesito G

Valore del bene e costi

Punto 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 deve procedere 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.*

Punto 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.

Punto 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. Cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Operazioni peritali

Esaminata la documentazione in atti in modalità telematica PCT e la documentazione ipocatastale dei beni pignorati, il Professionista Delegato ha provveduto ad avvisare il debitore del giorno e dell'ora del sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali, mediante lettera raccomandata A/R.

Sono state prodotte le visure catastali storiche e le planimetrie catastali relative agli immobili interessati (**Allegati 1 e 3**).

Presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso è stata richiesta l'esistenza di contratti di locazione registrati a favore o contro il soggetto esecutato ed interessanti gli immobili oggetto di pignoramento (**Allegato 10**).

All'ufficio anagrafe del Comune di Vinchiaturo è stato richiesto l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali (**Allegato 4**).

All'Ufficio Tecnico del Comune di Vinchiaturo, è stata fatta richiesta dei titoli abilitativi per interventi urbanistici interessanti i beni oggetto di pignoramento e sono state riscontrate le risultanze delle stesse (**Allegato 11**).

In data 06/06/2025, come da avviso con Raccomandata A/R, si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali mediante accesso ai beni oggetto di pignoramento, operando rilievi metrici e fotografici degli stessi. Le operazioni peritali si sono concluse nella stessa giornata con la consegna e sottoscrizione del "Foglio Informativo" (**Allegato 13**) consegnato al debitore al momento dell'accesso, verbale di sopralluogo (**Allegato 12**).

La documentazione fotografica, sia interna che esterna del bene oggetto di stima, è riportata negli (**Allegato 7-8**).

Si è proceduto alla elaborazione di planimetrie particolareggiate dei beni, sulla scorta del rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo. Sulle stesse sono state indicate le difformità rispetto alla documentazione catastale esistente e i punti di scatto del rilievo fotografico (**Allegati 6 e 7**).

Sono stati desunti i dati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dal sito dell'Agenzia delle Entrate per il comune interessato ed è stata svolta una indagine sulle caratteristiche del mercato immobiliare presso agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nell'area di Vinchiaturo con particolare riferimento a transazioni

di immobili similari dello stesso circondario.

Al termine delle operazioni peritali il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente

Relazione Tecnica Estimativa

divisa in parti corrispondenti ai Quesiti postimi, evidenziati con carattere corsivo e riportati secondo l'ordine degli stessi, con indicazione delle lettere e della numerazione dei punti pertinenti alla espropriazione immobiliare di che trattasi.

[redacted]

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

Punto 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, salvo specifica autorizzazione.*

Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio dott. [redacted] del Distretto Notarile [redacted]

La documentazione è completa (**Allegato 5**).

Punto 2 – *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Dalla certificazione notarile agli atti è rilevabile la provenienza dell'immobile oggetto di procedura di pignoramento:

- la **quota di piena proprietà degli immobili in Vinchiaturo Foglio 20 particella 352 sub. 13-14-15** (già Foglio 20 particella 352 sub. 2-3-4) è pervenuta per atto di compravendita del [redacted] Numero di repertorio [redacted] Notaio [redacted] Sede Campobasso trascritto i[redacted] nn. [redacted] da potere di [redacted] nato il [redacted] a [redacted] (CB) codice fiscale [redacted] nata [redacted] (CB) codice fiscale [redacted]

Si allega copia del titolo di acquisto (**Allegato 9**).

Punto 3 – *Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:*

a. *estratto di matrimonio con annotazione 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.*

L'estratto di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato è stato richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Vinchiaturo.

[redacted]

Dallo stesso risulta a margine che il sig. [redacted] ha contratto matrimonio in data [redacted] con [redacted] optando per il regime della separazione dei beni. Dall'estratto di matrimonio, risulta che in dat[redacted] è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il [redacted] presso il Tribunale di Campobasso. In ogni caso il bene staggito risulta acquistato antecedentemente al matrimonio (**Allegato 4**).

Punto 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.*

In atti è presente la certificazione notarile a cura del dott. [redacted] del [redacted] (**Allegato 5**).

Quesito B – Identificazione e descrizione attuale dei beni

Punto 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, etc.)*
- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergono 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 e 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.*

L'immobile oggetto di procedura è rappresentato da una villetta ubicata INZONA D2 Artigianale/Commerciale. Si compone di un appartamento posto al piano terra e primo, oltre a locali accessori posti al piano terra. E' situato in contrada Sterparelle n. 18 e censito complessivamente al NCEU di Campobasso con foglio 20, p.lla 352, sub. 15 (abitazione, legnaia e cantina), piano T e 1, categoria A/7, classe U, vani 9,5, Rendita Catastale 834,08; foglio 20 p.lla 352 sub 14 (rimessa, centrale termica), piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 83 mq., Rendita Catastale 158,60; foglio 20 particella 352 sub. 13 (garage) piano T, categoria C/6,

classe 1, consistenza 18 mq., Rendita Catastale 34,40. A completamento della proprietà vi è un'area esterna destinata a piazzale, strade, giardino, aiuole e orto identificata al foglio 20 p.lla 352 sub. 5 – Bene Comune Non Censibile, legata ai sub. 13-14-15 (corte).

Il Fabbricato è stato costruito a partire dal 1988 e collaudato staticamente a marzo del 1992.

La consistenza delle unità immobiliari è riportata nel prospetto seguente nel quale viene indicata l'ubicazione, la destinazione urbanistica e la superficie commerciale.

CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Subalterno	*Piano*	*Destinazione*	*Sup. commerciale (mq)*
13	Terra	Garage	22
14	Terra	Taverna zona 1	35
14	Terra	Taverna zona 2	27
14	Terra	Taverna zona 3	19
14	Terra	Centrale termica	17
15	Terra	Abitazione	50
15	Primo	Abitazione	169
15	Primo	Terrazzo	43
5	Terra	Corte	1138

L'abitazione ha un'ottima esposizione e si compone di un appartamento autonomo posto al primo piano dove troviamo una zona giorno con ingresso, soggiorno, pranzo/cucina, e una zona notte con un corridoio, tre camere da letto e due bagni. Al piano terra invece vi è un'ampia tavernetta, due camere, due bagni un garage e la centrale termica. Le porzioni di tavernetta identificate con zona 1 e 2 hanno altezze inferiori a ml. 2,40 e quindi al di sotto del minimo di legge.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizi a cassa vuota ed esternamente parzialmente intonacato e tinteggiato ed in parte rivestito in pietra. Le finiture sono di ottimo livello, con pavimenti in granito e parquet e rivestimenti di ottima fattura. Gli infissi sono in legno con vetrocamera. L'impianto di riscaldamento è con centrale termica ben articolata e alimentata a metano e terminali radianti con termoconvettori. Il tutto in buonissimo stato di conservazione.

L'immobile, come evidenziato anche nell'allegata planimetria, confina con strada Comunale e aree urbane di proprietà non oggetto di procedura.

Punto 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 i punti di cui sopra).*

All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Le tre unità immobiliari staggite hanno diritto esclusivo alla corte comune identificata catastalmente dal sub. 5, Bene Comune Non Censibile, conformemente all'elenco dei subalterni depositato in catasto. L'area circonda tutto il fabbricato e si compone di zone pavimentate destinate a viabilità d'accesso, piazzale e scala esterna, oltre aree in terra destinate ad aiuole, orto e giardino. Va precisato che detto sub. 5, anche se non oggetto del pignoramento, proprio perché "Bene Comune non Censibile" è a servizio delle unità immobiliari sub. 13-14-15, e ad esse collegato inscindibilmente, ovvero la cessione di ciascuna unità immobiliare si trasporta automaticamente il diritto alla corte.

Si allega planimetrie con indicazione dello stato dei luoghi e documentazione fotografica **(Allegati 7-8)**.

Punto 3 – *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali a immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e 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 vi sono terreni pignorati.

Identificazione pregressa dei beni

Punto 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.*

Al fine di cui sopra, alleghi:

- *visura catastale storica,*
- *estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

Dalla documentazione in atti la continuità delle trascrizioni al ventennio precedente al pignoramento, risulta:

1) in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 14/02/2025, risulta essere censito:

- Catasto fabbricati di Vinchiaturo foglio 20 p.lla 352 sub. 13 categoria C/6 classe 1 consistenza 18 mq. Totale: 22 mq. rendita catastale Euro 34,40. Indirizzo Contrada Sterparelle n. SNC piano T;
- Catasto fabbricati di Vinchiaturo foglio 20 p.lla 352 sub. 14 categoria C/6 classe 1 consistenza 83 mq. Totale: 96 mq. rendita catastale Euro 158,60. Indirizzo Contrada Sterparelle n. SNC piano T;
- Catasto fabbricati di Vinchiaturo foglio 20 p.lla 352 sub. 15 categoria A/7 classe U consistenza 9,5 vani Totale: 227 mq. escluse aree scoperte 218 mq. rendita catastale Euro 834,08. Indirizzo Contrada Sterparelle n. SNC piano T-1;

in ditta a: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE nel classamento del 16/11/2012 pratica n. CB0231234 in atti al 16/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21034.1/2012)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/11/2011 Pratica n. CB0235949 in atti dal 16/11/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 37794.1/2011)

2) nel ventennio preso in esame, **alla data del 14/02/2025**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- a [redacted] a piena proprietà degli immobili Vinchiaturo foglio 20 particella 352 sub. 13-14-15 (già foglio 20 particella 352 sub 4, particella 352 sub 3, particella 352 sub. 2), è pervenuta per atto di compravendita del [redacted] Numero di repertorio [redacted] Notaio [redacted] Sede

[redacted]

Campobasso trascritto [redacted] nn. [redacted] da potere di [redacted] nato il [redacted] a Vinchiaturo (CB) codice fiscale [redacted], [redacted] nata il [redacted] a Vinchiaturo (CB) codice fiscale [redacted]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. [redacted] DEL [redacted] IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del [redacted] num. di rep. [redacted] Notaio [redacted] sede [redacted] (CB). A favore di [redacted] Sede [redacted] c.f. [redacted] (domicilio ipotecario eletto CAMPOBASSO (CB) [redacted]),

contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] (CB) c.f. [redacted] capitale € 105.000,00 totale € 210.000,00 durata 25 anni. Grava su Vinchiaturo foglio 20 particella 352 sub 15 particella 352 sub. 13 particella 352 sub. 14.

TRASCRIZIONE NN. [redacted] DEL [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI de [redacted] num. r [redacted] emesso da UFF.GIUD. CORTE D'APPELLO DI CAMPOBASSO sede Campobasso

A favore d [redacted]. sed [redacted] c.f [redacted] (richiedente: [redacted]. [redacted]),

contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] (CB) c.f. [redacted] Grava su Vinchiaturo foglio 20 particella 352 sub 15 particella 352 sub. 13 particella 352 sub. 14.

Punto 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, convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi.

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 vi 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.

Il bene oggetto di procedura è ben individuato dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario. Tuttavia per i sub. 14 e 15 la planimetria catastale è difforme rispetto allo stato dei luoghi, è possibile aggiornarla catastalmente previa sanatoria urbanistica presso il Comune. Il costo della sola variazione catastale è pari a circa € 1200,00.

Quesito C – Stato di possesso

Punto 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.*

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'appartamento è occupato dall'esecutato [redacted]

Punto 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.*

Si è fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate, inoltrata il 14-04-2025, tesa ad appurare se ci siano contratti di locazione in essere e nell'ultimo ventennio a partire dalla data di notificazione del pignoramento. L'Agenzia delle Entrate ha risposto in data 18/04/2025 certificando che non ci sono contratti di locazione in essere (**Allegato 10**).

Punto 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'opportunità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenti provvedimenti in ordine alla custodia.

Per la determinazione del più probabile valore locativo, si è proceduto ad effettuare indagini sulle quotazioni di locazioni al metro quadro di appartamenti simili nelle zone limitrofe, confrontandoli con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

L'indagine svolta ha fatto rilevare i seguenti prezzi di locazione, per metro quadro di superficie commerciale:

- Quotazioni Immobiliari: Informazioni di Zona OMI - Semestre 2024/2 - Ubicazione in c.da Sterparelle, ricadente in zona R2.
- Valore O.M.I. per locazioni abitazioni di tipo popolare 3,1/4,5 €/mq lordo

Considerando lo stato di conservazione dell'immobile si può assumere la tariffa pari a € 3,80/mq.

Si avrà quindi mq. 339x3,8= € 1.288,20. In cifra tonda **€ 1.300 mensili**.

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

Punto 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 a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.*
- *Indichi specificatamente quali sono 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 all'affrancazione di canoni, livelli, riscatto, etc.*

Dal riesame della documentazione agli atti e di quella acquisiti per i beni in oggetto, è stato rilevato che non esistono vincoli, né servitù e non risultano diritti reali a favore di terzi.

Punto 2 – *Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificatamente 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.*

Non sussiste.

Quesito E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Punto 1 – *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avvio di vendita ex art. 173 quater c.p.c.:*

- *la conformità o meno della costruzione originale 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 da titolo abilitativo assentito e con quello censito in catasto;*
- *accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzione successiva a tale data, indichi gli estremi della licenza o concessine edilizia (ed 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.*

Per la costruzione del fabbricato oggetto di Procedura, sono state rilasciate due Concessioni Edilizie e presentate due Denunce di Inizio Attività:

1) Concessione Edilizia n. 24 del 13 maggio 1988;
2) Concessione Edilizia in Variante n. 25 del 27 aprile 1989;
3) Denuncia di Inizio di Attività n. 11 del 31 ottobre 2002;
4) Denuncia di Inizio di Attività n. 10 del 08 maggio 2006.

Le due Denunce di Inizio Attività hanno interessato la recinzione del lotto e opere interne di finitura.

La Concessione Edilizia in Variante n. 25 del 27 aprile 1989 costituisce il titolo abilitativo valido e sostanziale da verificare e confrontare con lo stato attuale dell'immobile.

Per quanto attiene la sagoma plano volumetrica, questa rispetta il progetto.

Il progetto di variante approvato n. 25/1989, prevedeva il piano terra adibito ad annessi agricoli e il piano primo ad abitazione. Così è riportato nelle piantine allegate e nella verifica plano-volumetrica degli indici urbanistici elencati nella relazione tecnica.

Dal sopralluogo si è accertato che tutto il piano terra, ad eccezione del vano centrale termica e del garage sono di fatto destinati ad abitazione. Infatti al posto del garage di notevoli dimensioni e della rimessa, è stato dato al piano terra una conformazione completamente diversa dal progetto assentito. La divisione del piano terra (non autorizzata) è stata fatta realizzando un garage di mq. 18 con attigua centrale termica e corridoio di mq. 17. La restante parte di piano è

destinata ad abitazione ed è composta da un grande locale tavernetta con predisposizione su una parete attacchi per la cucina. Tutto il locale taverna è individuato in tre zone contigue che si differenziano per altezza diversa pari rispettivamente a ml. 2,00, ml. 2,30 e ml. 2,70. Completano il piano terra due bagni e due camere da letto. E' chiaro che la parte residenziale del piano terra è stata costruita in difformità al progetto assentito con la Concessione Edilizia di Variante n. 25/1989 e successive dichiarazioni di inizio attività edilizie.

Il piano primo adibito ad abitazione corrisponde in pianta al progetto approvato. Non era previsto ed è stato invece realizzato il solaio di sottotetto in corrispondenza di ingresso-pranzo-cucina e soggiorno. Non è stato possibile accertare quando sia stato costruito il solaio di sottotetto. Il [redacted] ha acquistato nel 2002 e il fabbricato è corredato di collaudato statico emesso nel 1992.

Punto 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 di 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;

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con la scorta della planimetria catastale e degli elaborati progettuali approvati, si sono riscontrate difformità sul bene oggetto di esecuzione.

Comparando le planimetrie dello stato attuale rilevate in sede di sopralluogo (**Allegato 6**) con quelle catastali (**Allegato 2**), si evince che il piano seminterrato risulta non regolare per una superfice di mq 131 sul totale di mq. 170. Sicuramente non sono sanabili le due zone di taverna identificate in planimetria con taverna 1 e taverna 2 per una superfice pari a mq. 62, in quanto hanno altezza inferiore al limite di legge. Si dovrà pertanto provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come previsto nel titolo abilitativo. Risulta invece sanabile la restante parte del piano terra pari a mq. (131 – 62) = mq. 69.

Va detto che le difformità anzi descritte non incidono sull'aspetto strutturale in quanto il fabbricato è stato costruito con intelaiatura di calcestruzzo armato e tamponatura con laterizi a cassa vuota, motivo per il quale, le modifiche non hanno mutato il comportamento strutturale dell'edificio. Per la regolarizzazione dell'immobile andrebbe presentato richiesta di sanatoria edilizia, oltre alla variazione catastale. La spesa necessaria, comprensiva di costo sanatoria, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, accatastamento e spese professionali, si possono quantificare circa in € 22.000. Molto dipenderà dai costi necessari per adeguarlo alla normativa vigente in materia di risparmio energetico che allo stato non è possibile quantificare. E' inoltre necessario predisporre, ai fini del trasferimento, la certificazione A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica).

Punto 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.

Il ripristino dello stato di progetto approvato delle due zone di taverna 1 e 2 si può quantificare in € 5.000.

Punto 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 ricorre.

Quesito F – Formazione dei lotti

Punto 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.*

Non è possibile dividere in più lotti i beni staggiti in quanto perderebbero di valore e sarebbe inoltre difficoltoso e oneroso la separazione degli impianti idrici, elettrici e termici.

Punto 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.

Non ricorre.

Quesito G – Valore del bene e costi

Punto 1 – *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commercializzabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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.*

La determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto di stima è stata eseguita adoperando il procedimenti di stima sintetico per comparazione.

La stima per comparazione diretta è consistita nel determinare il più probabile valore di mercato per metro quadro dei bene oggetto di stima, mediante la ricerca e l'analisi di mercato di beni simili, per destinazione urbanistica e caratteristiche intrinseche, oggetto di compravendita nel territorio di Vinchiaturo.

La determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati è stata effettuata moltiplicando il valore unitario per metro quadro stabilito, per la superficie

commerciale degli immobili calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati, secondo la seguente formula:

$$Vm = Pu \times Sc$$

dove:

Vm è il valore di mercato ricercato del bene pignorato.
Pu è il prezzo unitario per metro quadro;
Sc è la superficie commerciale calcolata del bene.

I **prezzi unitari** per metro quadro applicati per la definizione del valore della singola unità immobiliare pignorata, sono stati determinati applicando coefficienti correttivi ai singoli prezzi scaturiti dal confronto dai valori unitari rilevabili dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, da borsini ed agenzie immobiliari e rilevati direttamente attraverso indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari locali.

Per le singole unità immobiliari, sono state inoltre quantificati i costi per la loro regolarizzazione urbanistica e catastale, che sono stati detratti al valore del bene.

Sulla scorta di quanto sopra si è proceduto alla determinazione del valore del bene pignorato.

LOTTO UNICO - Comune di Vinchiaturo – C.da Sterparelle n. 18

COMUNE DI VINCHIATURO - FABBRICATO IN VILLA. Foglio 20 p.lla 352 sub. 13, 14, 15 e 5 (corte)							
Sub.	*Piano*	*Destinazione*	*Sup. commerciale*	*quotazione applicata*	*coefficiente correttivo*	*€/mq.*	*VALORE*
13	Terra	Autorimessa	22	€ 550,00	1,2	€ 660,00	€ 14 520
14	Terra	Taverna zona 1	35	€ 1 050,00	0,8	€ 840,00	€ 29 400
14	Terra	Taverna zona 2	27	€ 1 050,00	0,8	€ 840,00	€ 22 680
14	Terra	Taverna zona 3	19	€ 1 050,00	1,2	€ 1 260,00	€ 23 940
14	Terra	Centrale termica	17	€ 400,00	1	€ 400,00	€ 6 800
15	Terra	Abitazione	50	€ 950,00	1,1	€ 1 045,00	€ 52 250
15	Primo	Abitazione	169	€ 1 240,00	1,2	€ 1 488,00	€ 251 472
15	Primo	Terrazzo	43	€ 200,00	1	€ 200,00	€ 8 600
5	Terra	Corte (paviment. battuto di cemento)	146	€ 75,00	1	€ 75,00	€ 10 950
5	Terra	Corte (muretti, paviment. con mattonelle e cordoni)	287	€ 145,00	1	€ 145,00	€ 41 615
5	Terra	Corte (aiuole, giardino, orto)	705	€ 40,00	1	€ 40,00	€ 28 200
			Valore intero immobile				**€ 490 427**
			Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale				€ 28 200
			VALORE DI VENDITA				**€ 462 227**

Il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima, risulta pertanto in cifra tonda di **€ 462.000,00** (diconsi Euro *quattrocentosessantaduemila/00*);

Punto 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 ricorre.

Punto 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. Cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Non ricorre.

[redacted]

Il sottoscritto si rende disponibile a fornire i dovuti chiarimenti in ordine al lavoro svolto, che ritiene di aver scrupolosamente e professionalmente portato a compimento.

Il C.T.U. – Tribunale di Campobasso

[redacted]