

# Tribunale Ordinario di Campobasso

## Espropriazione Immobiliare

R.G.Es. n.117/2014

“...Omissis...”



## RELAZIONE DI INTEGRAZIONE ALLA C.T.U.

**C.T.U.**

**Ing. Marco SCARANO**



Firmato digitalmente da

Ing. Marco SCARANO “Studio Scarano Ingegneria” “p.e.c.: home@pec.studioscaranoingegneria.it”

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso



Pagina 1 di 11



- specificando in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa;
5. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
  6. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo alla esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento;
  7. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine identificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico;
  8. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  9. Se la vendita dei beni pignorati possa essere effettuata in più lotti, specificando, nell'affermativa, la composizione di ciascuno di essi con l'indicazione del prezzo;
  10. La esistenza di quote di proprietà sui beni staggiti appartenenti a persone diverse dall'esecutato;
  11. Ove per l'immobile sia richiesto l'attestato di certificazione energetica provveda ad acquisire il detto attestato se già esistente;
  12. Invià copia della relazione ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza di audizione delle parti a mezzo pec o posta ordinaria (per il debitore), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, sui documenti informatici o teletrasmessi;
  13. Deposito mediante invio telematico nel registro informatico SIECIC.

## PREAMBOLO

In data 12 febbraio 2016 il sottoscritto provvedeva a trasmettere in formato digitale con invio telematico nel registro informatico SIECIC, come espressamente richiesto dal Sig. Giudice Istruttore, l'elaborato peritale di stima ed i relativi allegati di seguito elencati:

- *All. 01: verbale di conferimento incarico;*
- *All. 02: istanza di proroga per la trasmissione telematica della perizia di stima;*
- *All. 03: prima comunicazione inizio operazioni peritali;*
- *All.04: verbale di sopralluogo 01;*
- *All. 05: seconda comunicazione inizio operazioni peritali;*
- *All.06: verbale di sopralluogo 02;*
- *All.07: visure storiche e planimetrie interne dei locali*
- *All.08: attestato di localizzazione urbanistica*
- *All.09: rilievo fotografico*
- *All.10: ispezione ipotecaria*
- *All.11: richiesta accesso atti amministrativi*
- *All.12: copia atti amministrativi rilasciati dal Comune di Campobasso*

In data 07.07.16 l'avvocato "...**Omissis**...", rappresentante e difensore della sig.ra "...**Omissis**...", presentava un ricorso in opposizione di terzo agli atti esecutivi, con la quale venivano sollevate al G.E. alcune irregolarità inerenti la procedura esecutiva de qua, e chiedendo, tra l'altro, la fissazione di una nuova udienza ex art. 569 c.p.c., con concessione dei termini per il deposito delle proprie note ex art. 173 bis. disp. att. c.p.c..

Il G.E., in accoglimento della predetta opposizione, revocava l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e fissava, per la comparizione delle parti ai fini della vendita e/o dell'adozione dei

provvedimenti di cui all'art. 600 c. p. c. la nuova udienza del 28.10.16, con termine alle parti fino a quindici giorni prima della predetta udienza per il deposito delle osservazioni alla relazione di stima.

Successivamente, il Giudice Dr.ssa "...Omissis..." fissava la comparizione del CTU in Tribunale in data 10 febbraio 2017 alle ore 10.15, al fine di esprimersi in merito alle Note ex art. 173 bis disp. Att. Cpc prodotte a favore della sig.ra "...Omissis..." dall'avvocato "...Omissis...", con le quali in conclusione si chiedeva al G.E. di:

- a) invitare il CTU ad esprimersi sulla regolarità e completezza della documentazione depositata dal creditore ai sensi dell'art. 567, co. 2° c.p.c.;
- b) ordinare al CTU di rivalutare gli immobili, tenendo conto delle vigenti quotazioni immobiliari di mercato, applicando i massimi valori dei parametri O.M.I.;
- c) preso atto che l'oggetto della procedura esecutiva è costituito da una quota indivisa di comproprietà e che è altresì improbabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore a quello di stima, disporre ai sensi dell'articolo 600 c.p.c. che si proceda alla divisione a norma del codice civile fissando l'udienza per la trattazione con termine, al CTU per comunicare e depositare le integrazioni alla perizia ed altro termine alle parti per eventuali note in merito ad essa;
- d) In subordine fissare nuova udienza per l'audizione delle parti ex art. 569 c.p.c. con termine, nel rispetto dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., al CTU per comunicare e depositare le integrazioni alla perizia ed altro termine alle parti per eventuali note in merito ad essa.

Il G.E., all'udienza del 10 febbraio 2017, concedeva al C.T.U. il termine di giorni 60 per rendere i chiarimenti formulati dalla sig.ra "...Omissis..." relativamente alle Note ex art. 173 bis disp. Att. C.P.C. del 12 ottobre 2016.

In data 09 giugno 2017 il Giudice dell'esecuzione Dr.ssa "...Omissis..." diffidava il sottoscritto C.T.U. a provvedere entro e non oltre il 30 giugno 2017 ad ottemperare al deposito delle integrazioni della perizia.

Il ritardo del deposito delle presenti osservazioni di integrazione alla CTU precedentemente consegnata è dovuto al danneggiamento del pc del sottoscritto che a causa di uno sbalzo di corrente

appurava il danneggiamento al disco rigido il quale veniva spedito ad un centro di recupero dati. L'azienda ha impiegato diverso tempo per recuperare le informazioni sui settori danneggiati dell'hard disk poiché è stata necessaria l'intera sostituzione del controller del disco con uno compatibile, non disponibile nelle giacenze di magazzino.

Si provvedeva quindi, a seguito del recupero di tutta la documentazione digitale archiviata, alla stesura della presente relazione ad integrazione dell'elaborato peritale di stima avvalendosi nuovamente della verifica dei documenti presenti negli atti e svolgendo le necessarie indagini ed assumendo le adeguate informazioni che saranno riportate in seguito nella presente.

## INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

### Risposta ai quesiti

#### Quesito 01

*Rendere chiarimenti su:*

***“Si esprima il C.T.U. sulla regolarità e completezza della documentazione depositata dal creditore ai sensi dell’art. 567, co. 2°c.p.c”***

La documentazione depositata dal creditore ai sensi dell’art. 567, co. 2°c.p.c. è a firma del Dott. “...**Omissis**...”, notaio in Roma che in data 25/05/2015 ha redatto il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e ipotecarie. Tale documentazione, da quanto è stato possibile accertare, unitamente alla documentazione messa a disposizione dello scrivente in merito al fascicolo di causa, è completa e regolare.

## Quesito 02

*Rendere chiarimenti su:*

*“Rivaluti il C.T.U. gli immobili, tenendo conto delle vigenti quotazioni immobiliari di mercato, applicando i massimi valori dei parametri O.M.I.”*



In merito alla rivalutazione degli immobili già oggetto di valutazione nella CTU del 16/02/2016 che si richiama integralmente per il suo contenuto ed il giudizio di stima così determinato:

### **STIMA DEI FABBRICATI:**

1) *Fabbricato (abitazione) - Comune di Campobasso (CB) alla via Corso Giuseppe Mazzini n.129, piano 7-8, censito nel N.C.E.U. al fg. 121, p.lle 317, sub 105, categoria A/2 classe 4<sup>^</sup>, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 155 – escluso aree scoperte mq 154, rendita euro 970,94.*

*Valore di mercato abitazione = mq 155 x €/mq 1.200,00 = € 186.000,00*

2) *Fabbricato (Garage) - Comune di Campobasso (CB) alla via Santi Cosma e Damiano n.15, piano S1 interno 29, censito nel N.C.E.U. al fg. 121 p.lle 317, sub 29, categoria C/6 classe 4<sup>^</sup>, consistenza 26 mq, superficie catastale mq 26,00, rendita euro 155,76.*

*Valore di mercato locale garage = mq 26 x €/mq 500,00 = € 13.000,00*

**STIMA SINTETICA VALORE TOTALE = € 186.000,00 + € 13.000,00 = euro 199.000,00**

*“...Omissis...”*

*Visti gli immobili pignorati, la loro ubicazione e da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e dal criterio di stima adottato, è possibile effettuare la vendita di due lotti così identificati*

### **LOTTO\_N°01**

*Fabbricato (abitazione) - Comune di Campobasso (CB) alla via Corso Giuseppe Mazzini n.129, piano 7-8, censito nel N.C.E.U. al fg. 121, p.lle 317, sub 105, categoria A/2 classe 4<sup>^</sup>,*



Ing. Marco SCARANO

“Studio Scarano Ingegneria”



Pagina 7 di 11

consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 155 – escluso aree scoperte mq 154, rendita euro 970,94

☒ – Valore della quota pignorata € 93.000,00 (euro novantatremila/00)

### LOTTO\_N°02

Fabbricato (Garage) - Comune di Campobasso (CB) alla via Santi Cosma e Damiano n.15, piano S1 interno 29, censito nel N.C.E.U. al fg. 121 p.lle 317, sub 29, categoria C/6 classe 4^, consistenza 26 mq, superficie catastale mq 26,00, rendita euro 155,76.

☒ Valore della quota pignorata € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00)

Al fine di rivalutare con la presente CTU la stima degli immobili, con riferimento specifico alle quotazioni dell'O.M.I. è doveroso evidenziare che i due lotti così come descritti, sono ubicati nell'area di Corso Mazzini, in Campobasso, e ricadono nella "Zona di prima espansione sviluppata tra via Vico, via XXIV Maggio e via Tiberio".

Il CTP Arch. "...Omissis...", ha erroneamente indicato nella sua consulenza tecnica di stima di ottobre 2016, la zona "Centrale" e assunto i valori O.M.I. non coerenti con la zona di ubicazione degli immobili, con differenze di euro 200,00/mq sul valore massimo delle abitazioni civili ed euro 350,00/mq sul valore massimo dei box rispetto alla "Zona di prima espansione sviluppata tra via Vico, via XXIV Maggio e via Tiberio".

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**  
Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO  
Comune: CAMPOBASSO  
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DI PRIMA ESPANSIONE SVILUPPATA TRA VIA VICO, VIA XXIV MAGGIO E VIA TIBERIO  
Codice di zona: C2  
Microzona catastale n.: 3  
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Euro/mq)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (Euro/mq)		Superficie (Lq)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,4	5,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2300	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3,2	4,8	L
Box	NORMALE	700	1050	L	3,3	4,9	L

\* Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA  
\* Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
\* Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
\* La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettificazione  
\* Per le tipologie Box, Piani auto ed Autotreni non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo  
\* Per la tipologia Negozio il giudizio di N.S. è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Ing. Marco SCARANO

"Studio Scarano Ingegneria"

Al secondo semestre 2016, dati disponibili alla data odierna, i valori di riferimento per le abitazioni sono di euro 1.000,00 – 1.500,00 (media euro 1250,00/mq); per i box, i valori di riferimento O.M.I. sono di euro 7.00,00 – 1.050,00 (media euro 875,00/mq).

Si è riscontrato inoltre che dallo stesso periodo anno 2015 al 2016, i valori massimi unitari per le abitazioni civili sono scesi di euro 150,00/mq e di euro 50,00/mq per i Box.

Al fine di poter assumere il più probabile valore di mercato, oltre alla banca dati delle quotazioni immobiliari, sono state consultate le agenzie immobiliari che trattano immobili simili nell'area di Via Mazzini in Campobasso ed è stata riscontrata la tendenza ad una contrazione dei prezzi anche per l'anno 2017 e comunque una maggiore difficoltà per la compravendita di immobili con metrature superiori ai 100 mq. Il box auto ha un mercato un po' più dinamico in quanto dato il costo più accessibile per le ridotte superfici ha subito una minore riduzione delle quotazioni unitarie.

Ciò premesso, viste le quotazioni O.M.I., riscontrati i valori unitari presso le agenzie immobiliari della zona, valutata la commerciabilità degli immobili in base alle caratteristiche oggettive, si ridetermina la stima dei fabbricati ed in particolare si conferma la valutazione dell'abitazione con il valore unitario di (€/mq 1.200,00) di poco inferiore alla quotazione media O.M.I. di (€/mq 1.250,00).

Per il Box, si adotta il valore unitario di (€/mq 875,00).

### STIMA DEI FABBRICATI:

- 3) Fabbricato (abitazione) - Comune di Campobasso (CB) alla via Corso Giuseppe Mazzini n.129, piano 7-8, censito nel N.C.E.U. al fg. 121, p.lle 317, sub 105, categoria A/2 classe 4<sup>^</sup>, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 155 – escluso aree scoperte mq 154, rendita euro 970,94.

Valore di mercato abitazione = mq 155 x €/mq 1.200,00 = € **186.000,00**

- 4) Fabbricato (Garage) - Comune di Campobasso (CB) alla via Santi Cosma e Damiano n.15, piano S1 interno 29, censito nel N.C.E.U. al fg. 121 p.lle 317, sub 29, categoria C/6 classe 4<sup>^</sup>, consistenza 26 mq, superficie catastale mq 26,00, rendita euro 155,76.

Valore di mercato locale garage = mq 26 x €/mq 875,00 = € 22.750,00 **in c.t. euro 22.700,00**

**STIMA SINTETICA VALORE TOTALE = € 186.000,00 + € 22.700,00 = euro 208.700,00**

“...Omissis...”



Visti gli immobili pignorati, la loro ubicazione e da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e dal criterio di stima adottato, è possibile effettuare la vendita di due lotti così identificati

#### **LOTTO\_N°01**

Fabbricato (abitazione) - Comune di Campobasso (CB) alla via Corso Giuseppe Mazzini n.129, piano 7-8, censito nel N.C.E.U. al fg. 121, p.lle 317, sub 105, categoria A/2 classe 4^, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 155 – escluso aree scoperte mq 154, rendita euro 970,94

– **Valore della quota pignorata € 93.000,00** (euro novantatremila/00)

#### **LOTTO\_N°02**

Fabbricato (Garage) - Comune di Campobasso (CB) alla via Santi Cosma e Damiano n.15, piano S1 interno 29, censito nel N.C.E.U. al fg. 121 p.lle 317, sub 29, categoria C/6 classe 4^, consistenza 26 mq, superficie catastale mq 26,00, rendita euro 155,76.

**Valore della quota pignorata € 11.350,00** (euro undicimilatrecentocinquanta/00)



## CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto rassegna la presente integrazione alla perizia di stima, che si compone di n. 11 pagine dattiloscritte e n. 05 allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

La presente relazione viene trasmessa in formato digitale con invio telematico nel registro informatico SIECIC.

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- *All. 01: note ex art. 173 bis Disp. Att. c.p.c.;*
- *All. 02: consulenza Tecnica di Parte - Arch. Mario MARANO;*
- *All. 03: convocazione del C.T.U. in udienza;*
- *All. 04: udienza del 10.02.2017 - Termini per trasmissione integrazioni;*
- *All. 05: diffida per trasmissione integrazioni.*

CAMPOBASSO, li 30 giugno 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Marco SCARANO)

