

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

[REDACTED]



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.14/2022 R.G.



Promossa da: INTRUM ITALY S.P.A.

Contro: [REDACTED]

CTU: Ing. Vincenzo GIANCOLA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Ing. Vincenzo GIANCOLA – Viale V. Veneto n.49 - 86010 BUSO (CB) – vincenzo.giancola@ingpec.eu
C.F.: GNC VCN 88L24 B519U - P. Iva: 01650200700 - tel. 0874-447648 - Cell:327-6507805

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

Esecuzione Immobiliare n. 14/2022 R.G. Es. promossa da INTRUM

ITALY S.P.A. contro [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

PREMESSA

Il Giudice delegato della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso, Dott.ssa Emanuela LUCIANI, con ordinanza emessa in data 05-12-2023, nominava Consulente Tecnico D'Ufficio nel procedimento espropriativo in epigrafe indicato il sottoscritto Ing. Vincenzo GIANCOLA, nato a Campobasso (CB) il 24-07-1988, con studio tecnico in Busso (CB) in viale V. Veneto n. 49, iscritto al n.99 sez.B dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso.

INCARICO

Prestato il giuramento di rito in data 12-12-2023, al sottoscritto veniva conferito l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti, elencati dal punto "A" al punto "G", nel termine di giorni 90:

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

cpc;

B- Identificazione e descrizione attuale dei beni, nonché

l'identificazione pregressa;

C- Stato di possesso;

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

condominiale;

E- Regolarità edilizia ed urbanistica;

F- Formazione dei lotti;

G- Valore del bene e costi.

INIZIO OPERAZIONI

Con avviso diretto a mezzo PEC al legale della parte esecutrice nonché a mezzo raccomandata A/R alla parte debitrice, lo scrivente convocava le parti per il giorno 30 gennaio 2024 alle ore 09:30 presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito alla c/da San Benedetto n.7 del Comune di san Giuliano del Sannio (CB) per effettuare gli accertamenti ed i rilievi necessari al fine di espletare l'incarico ricevuto.

SOPRALLUOGO

Alla data ed ora stabilita il sottoscritto, unitamente ad un proprio collaboratore di concetto, Geom. Carmine GIANCOLA, si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione, dove si incontrava con il sig. [REDACTED], quale debitore esecutato.

Dopo avergli consegnato il foglio informativo relativo alla procedura (allegato 1) dava inizio alle operazioni di accertamento, effettuando un dettagliato rilievo metrico e fotografico, nonché i controlli e i riscontri necessari al fine di poter dare esaurienti risposte ai quesiti formulati dal Sig. Giudice.

Al termine delle predette operazioni veniva redatto apposito verbale di sopralluogo il quale si allega agli atti.

RISPOSTA AI QUESITI

La presente relazione per praticità di esposizione viene articolata seguendo la stessa cronologia dei quesiti formulati, con l'indicazione delle lettere e della numerazione assegnata.

A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI

ALL'ART. 567 CPC;

1) In merito alla documentazione di cui art. 567 c.p.c., la parte procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile la quale è da ritenersi completa.

Detta certificazione, riferita agli immobili oggetto della procedura espropriativa, risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre un ventennio alla data di trascrizione del pignoramento.

2) l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto ai debitori per atto di compravendita a Rogito del Notaio Giuseppe GAMBERALE, in data 29 novembre 2005, rep. n. 204677, trascritto presso L'agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso il 30 dicembre 2005 ai n.10154, 10155 e 10156.

3) E' stato acquisito presso L'ufficio Anagrafe del Comune di San Giuliano del Sannio il certificato di stato libero dei debitori (allegato 2).

4) Considerato che agli atti è presente la certificazione notarile (allegato 3) non si è proceduto alla predisposizione dell'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative, nonché all'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riferite al bene pignorato.

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1) L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare riguarda un fabbricato per civile abitazione con annessa area pertinenziale sito alla

contrada San Benedetto n.7 del Comune di San Giuliano del Sannio

(CB) in testa catastalmente per i diritti di piena proprietà nella misura

di 1/2 ciascuno al sig. [REDACTED]

[REDACTED] e al sig. [REDACTED]

[REDACTED]. Il fabbricato, identificato catastalmente con più subal-
terni è censito nel N.C.E.U. di detto comune nel modo seguente:

S.U.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	cl	Cons.	R.C.€
--	13	645	2		A/3	U	5 vani	322,79
--	13	645	3		C/6	1	65 mq	87,28
--	13	643	1-2		C/6	3	16 mq	30,57
--	13	642	1-2-3-4-5		C/2	3	95 mq	201,16

Confina a Nord con la particella n.535 del foglio 13, a Sud con stra-
da comunale, ad est con la particella n.646 ed a Ovest con la parti-
cella n.244.

Il fabbricato è composto da n.2 corpi di fabbrica contigui tra di loro e
da una tettoia, realizzati in epoche differenti;

Volume principale

Volume s [REDACTED]



Il volume principale di maggiore consistenza, realizzato negli anni
novanta, è costituito da due piani fuori terra collegati tra di loro da
una scala interna in c.l.s. armato ed è così distribuito:

- piano terra: cucina, soggiorno ed ingresso;

- piano primo: due camere da letto e servizio igienico;

La struttura portante è in muratura con tetto a doppia falda; le pareti esterne risultano intonacate e pitturate con colore giallo; internamente sono rifinite con intonaco di tipo civile, intonachino e pittura.

Il volume secondario, di minore consistenza e di vecchia costruzione, costituito da due livelli fuori terra collegati tra di loro da una botola alla quale si accede da una scala in ferro, è così distribuito:

- piano terra: cucina rustica;

- piano primo: camera e servizio igienico;

Al piano primo vi è anche una cantina individuata con segno grafico in rosso nelle foto sottostanti, a cui è possibile accedere sia dalla camera che dall'esterno. La stessa è censita nel catasto terreni (fabbricato rurale) al foglio 13 particella 242, in testa catastalmente per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno ai signori

la quale non è menzionata nel verbale di pignoramento immobiliare nonché nella nota di trascrizione.

FOTO 1 (Cantina)

FOTO 2 (Cantina)



La struttura portante è in pietra con tetto a doppia falda; le pareti

esterne sono in pietra mentre internamente risultano intonacate in parte.

Ai due volumi si accede da un porticato in legno recentemente chiuso perimetralmente.

È presente impianto di riscaldamento di tipo autonomo.

Nel complesso l'immobile trovasi in buone condizioni di manutenzione e conservazione. In adiacenza il fabbricato, precisamente sul lato nord/est del volume principale, è ubicata una tettoia ad uso rimessa attrezzi/legnaia, avente una superficie di circa mq 61,00, realizzata con elementi in ferro (travi e pilastri) e copertura in lamiera metallica.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore

massimo di cm. 25. Per balconi, terrazzi e similari qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori la superficie va computata nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq e nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). Dai calcoli effettuati ai sensi del D.P.R. n.138 del 23-03-1998, si evince che l'immobile interessato dalla procedura ha una superficie commerciale di circa mq. 306,00, la quale viene di seguito riportata.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Vani	Superficie Lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Sup. commerciale omogeneizzata
Abitazione T-1	210,08	100%	210,08
Porticato chiuso	18,86	50%	9,43
Tettoia	61,00	25 mq. x 15% 36 mq. x 5%	5,55
Balcone	7,88	30%	2,36
Cantina fg.13 p.IIa 242	19,73	50%	9,86
Area pertinenziale	690	10%	69,00
Totale superficie commerciale omogeneizzata			Mq. 306,28
Totale superficie commerciale arrotondata			Mq. 306,00

DETERMINAZIONE SUPERFICIE UTILE

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne.

Per la misurazione della superficie delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata valgono i medesimi criteri utilizzati nel calcolo della superficie commerciale.

2) Non sono presenti parti comuni e condominiali. E' presente area di corte pertinenziale il fabbricato.

Si allega la documentazione fotografica dell'immobile (allegato 4) e le planimetrie dello stato dei luoghi (allegato 5) le quali individuano l'immobile pignorato e i confini catastali.

3) L'immobile oggetto di esecuzione riguarda un fabbricato residenziale e non un terreno, pertanto non è stato necessario acquisire presso il Comune di San Giuliano del Sannio il certificato di destinazione urbanistica. Tuttavia l'immobile ricade in zona "E" - Agricola del P.D.F.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1) Si è proceduto a confrontare dettagliatamente la descrizione e l'identificazione dei beni pignorati risultanti dalle indagini effettuate rilevando [REDACTED] oramento, nonché nella nota di trascrizione, non viene menzionato l'immobile (cantina) riportato nel catasto terreni al foglio 13 particella 242 (fabbricato rurale).

Si allegano visure catastali storiche (allegato 6) estratto di mappa (allegato 7) e le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (allegato 8).

2) A seguito delle indagini e degli accertamenti effettuati, sono state riscontrate le seguenti difformità relative allo stato di fatto catastale:

- la rimessa e legnaia identificata nella planimetria di cui al foglio 13 particella 643 sub.2 e parte della particella 642 sub.5. è stata demolita, pertanto non più esistente in loco;

- la cantina al piano terra e il sottotetto al piano primo, identificati

nella planimetria di cui al foglio 13, particella 642 sub.5, sono stati trasformati a cucina rustica (piano terra) camera e bagno (piano primo);

- non risulta censito né in mappa né nel N.C.E.U. il porticato d'ingresso al fabbricato.

Per regolarizzare la situazione catastale dell'immobile, è necessario presentare un tipo mappale (pratica Pregeo) per l'aggiornamento della mappa a seguito della demolizione della parte di fabbricato e per la realizzazione del porticato, nonché la variazione catastale (pratica Docfa).

I costi per le suddette operazioni ammontano a circa €1.500,00.

C – STATO DI POSSESSO

1) Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo risultavano occupati dal debitore [REDACTED] e dalla propria famiglia.

È stato acquisito presso l'ufficio anagrafe del comune di San Giuliano del Sannio, il certificato di stato di famiglia (allegato 9).

2) Per l'immobile in esame non risultano registrati contratti di locazione.

3) Il valore di locazione è stato rilevato dalla Banca Dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate – "OMI" per il comune e la zona interessata, relativi al primo semestre 2023.

Per la tipologia dell'immobile in esame (Abitazione di tipo economico) si è rilevato che il valore minimo di locazione corrisponde ad € 1,50 mq/mese e il valore massimo ad € 2,20 mq/mese, riferito alla

superficie lorda.

Assumendo a base di calcolo un valore pari ad € 1,60 mq/mese e moltiplicandolo per la superficie lorda pari a mq 306,00, avremo un valore locativo mensile dell'immobile di circa € 490,00.

D – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI

NATURA CONDOMINIALE

1) Non sono stati riscontrati vincoli o oneri oltre quelli già presenti nella certificazione ipotecaria. Nel comune di San Giuliano del Sannio è presente il vincolo Paesaggistico.

2) Trattasi di immobile non costituito in condominio e quindi privo di spese fisse di gestione o di manutenzione.

E – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

1) A seguito di richiesta effettuata dallo scrivente allo sportello Unico dell'Edilizia del Comune di San Giuliano del Sannio (CB), è stato riscontrato che per l'immobile oggetto di esecuzione sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi (allegato 10):

- Concessione gratuita per opere edilizie n.205/1977 riguardante lavori di rifacimento tetto;

- Concessione edilizia n.29/1988 e concessione edilizia n.14/1989 i cui lavori non hanno mai avuto inizio;

- Concessione edilizia n.47/1990 riguardante l'ampliamento di un fabbricato rurale da destinare a residenza i cui lavori hanno avuto inizio in data 18 marzo 1992.

La parte del fabbricato in pietra, descritto precedentemente anche come "volume secondario", è stato realizzato in epoca antecedente il

1 settembre 1967.

Non sono presenti dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità.

2) Esaminando la Concessione Edilizia n.47/1990 e confrontando gli elaborati grafici con lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche rilevabili nelle planimetrie di cui all' allegato 11:

2.a - la rimessa e ripostiglio al piano terra è stata demolita;

2.b - cambio di destinazione d'uso da annessi ad abitazione e diversa distribuzione degli ambienti interni.

2.c - modifiche prospettiche (finestre);

2.d - realizzazione di porticato (chiuso) e della tettoia;

Le suddette opere e modifiche sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi idonei per cui sono da ritenersi abusive.

Sono suscettibili di sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 e 37 D.P.R. 380/01 mediante presentazione di una pratica SCIA a sanatoria (Segnalazione certificata di inizio attività) le difformità di cui ai punti sopra indicati 2.a, 2.b e 2.c.

Il costo stimato presunto per la regolarizzazione delle suddette difformità urbanistiche, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, oneri Bucalossi, spese per accorpamento terreno, diritti di segreteria ecc.. è di circa € 7.000,00 (settemila/00).

Non sono suscettibili di sanatoria a seguito di accertamento di conformità nonché mediante istanza di condono edilizio le opere di cui al punto 2.d ovvero del porticato (chiuso) e della tettoia di circa mq 61,00, le quali dovranno essere rimosse.

Il costo stimato per la rimozione delle opere abusive di cui al punto 2.d (porticato e tettoia) comprensivo di oneri di smaltimento ammonta a circa € 3.500,00.

Il costo stimato per la regolarizzazione catastale è di circa € 1.500,00 Pertanto il costo complessivo per le regolarizzazioni innanzi descritte ammonta a circa € 12.000,00.

F - FORMAZIONE DEI LOTTI

1) I beni pignorati costituiscono un unico ed indivisibile Lotto, identificato come segue;

LOTTO UNICO

Fabbricato residenziale con annessa area pertinenziale sito alla contrada San Benedetto n.7 del Comune di San Giuliano del Sannio (CB) identificato nel N.C.E.U. come segue:

- foglio 13, particella 645 sub.2, categoria A/3, cl.U, consistenza 5 vani, sup. catastale mq.121,00, rendita € 322,79;
- foglio 13, particella 645 sub.3, categoria C/6, cl.1, consistenza mq.65,00, sup. catastale mq.65,00, rendita € 87,28;
- foglio 13 particella 643 sub.1-2 (graffati), categoria C/6, cl.3, consistenza mq.16,00, sup. catastale mq.28,00, rendita € 30,57;
- foglio 13, particella 642 sub.1-2-3-4-5 (graffati), categoria C/2, cl.3, consistenza mq.95,00, sup. catastale mq. 146,00, rendita € 201,16;

2) L'immobile è stato pignorato per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, in testa catastalmente ai signori [REDACTED]

G – VALORE DEL BENE E COSTI

La valutazione del bene, al fine di una maggiore attendibilità del valore stesso, viene eseguita mediante comparazione di altre valutazioni ed operando la media aritmetica dei valori ottenuti secondo il criterio di stima Sintetica; quest'ultima si basa sui valori normali di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima, opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali.

Il valore di mercato degli immobili è stato conseguito dal prodotto della superficie commerciale e dal prezzo di mercato unitario a mq.

L'immobile viene stimato nello stato di fatto in cui esso si trova, tenendo in debita considerazione l'epoca di realizzazione, le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione e conservazione nonché il particolare momento di crisi che sta attraversando il mercato immobiliare.

LOTTO UNICO

1) A seguito dell'indagine di mercato condotta e facendo riferimento ai valori OMI per la zona in esame riferiti al primo semestre anno 2023, si è avuto modo di constatare che il prezzo medio di mercato rilevato per abitazioni similari è di circa € 360,00/mq;

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI

VALORE

QUALITA' DELL'EDIFICIO – popolare

0,90

LUMINOSITA – Luminosità nella norma

1,00

VETUSTA' – Età [redacted]

0,90

FINITURA – mediocre

[redacted] 0,90

DISPONIBILITA' – occupato

0,80

COEFFICIENTE GLOBALE

0,9

VALORE FABBRICATO

Valore medio di mercato unitario al mq = € 360,00

€ 360,00 x 0,90 x mq 306,00 = € 99.144,00

VALORE TOTALE LOTTO (arrotondato)= € 99.100,00

Adeguamenti e correzioni:

spese per regolarizzazione urbanistica e catastale € - 8.500,00

spese rimozione opere abusive € - 3.500,00

valore immobile al netto delle detrazioni € 87.100,00

VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) = € 87.100,00

VALORE IMMOBILE (Cantina) non menzionata nel verbale di pignoramento nonché nella nota di trascrizione = € 3.200,00

Detta somma è inclusa nel valore stimato del lotto.

2) L'aggiudicatario per la regolarizzazione urbanistica e catastale, dovrà sostenere una spesa di circa € 12.000,00 come meglio specificato nella risposta al quesito di cui alla lettera "E".

Invio copia della relazione e deposito informatico

Una copia della presente consulenza sarà inviata a mezzo raccomandata A/R al debitore e mezzo Pec al legale del creditore procedente

La stessa che consta di 15 pagine, di n.11 allegati, viene rassegnata nelle mani del Sig. Giudice.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Busso 09 marzo 2024

IL C.T.U.

(Ing. Vincenzo GIANCOLA)

GIANCOLA
VINCENZO
Ordine degli
Ing della
Prov di
Campobasso
Ingegnere
iunior

