



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 52/2022 R.G.Es.

G.E. DR.SSA CASILLO ROSSELLA

Promossa da:



POPOLARE BARI NPLS 2017 S.R.L.



Contro:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto, Geom. Manuel D'ANGELO, con studio tecnico in Campobasso (CB) alla via Firenze n°3, C.T.U. del procedimento esecutivo sopra menzionato, per nomina ricevuta dal G.E. dott.ssa Casillo Rossella, ha accettato l'incarico come da procedura in data 24.02.2023.



Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, al sottoscritto venivano assegnati i seguenti quesiti:

QUESITI

si veda in proposito "Verbale di Conferimento di Incarico CTU" (cfr. Allegato 1)

OPERAZIONI PERITALI

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



1) In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito - A - "Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc" ricevuto dalla S.V.I., è stato



effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione catastale presso i competenti uffici dell'Agenzia dell'Entrate – Servizi Catastali, riscontrandone la presenza registrata sugli enti accreditati e quindi la regolarità degli stessi.

2) Come richiesto si è proceduti ad estrapolare copia dei titoli di provenienza dei beni oggetto di esecuzione. Come risulta dalla certificazione notarile presente agli atti, le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, sono pervenute al sig. [REDACTED] in forza di sentenza traslativa emanata dal tribunale di Campobasso in data 22/04/2014 n. 332/2014 di repertorio (cfr. Allegato 2), e trascritta a Campobasso il giorno 8 luglio 2016 ai numeri 5145/6733, con la quale si è disposto il trasferimento da parte della società NI.CA. Progetti e Costruzioni s.r.l.

3) a) la proprietà del bene oggetto di pignoramento risulta essere in regime di comunione legale tra il sig. [REDACTED] e la congiunta sig.ra [REDACTED]

b) Non risulta essere necessaria la richiesta della visura camerale storica in quanto trattasi di unità immobiliare a fini residenziali.

4) Essendo presente agli atti certificazione notarile, non si è proceduti ad effettuare l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato (cfr. Allegato 3).

-B- Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) I beni oggetto di pignoramento sono n. 3 (TRE) e di seguito elencati:

- a) Box-auto posto al piano primo seminterrato con accesso da corsia esterna comune;
- b) Unità immobiliare con annesso giardino;
- c) Box -auto posto al primo piano seminterrato con accesso da corsia esterna;

Si precisa che tutti i dati immobiliari riguardanti la misurazione delle caratteristiche di superficie riportati nelle successive "Tabella dei dati" sono stati estrapolati dalle planimetrie catastali.

- a) Box-auto posto al piano primo seminterrato ubicato in Campobasso alla via Agostino de Petris n.88, con diritto di proprietà in capo al sig. [REDACTED]. È compreso all'interno di un fabbricato in linea strutturato in villette a schiera, e risulta essere l'ultimo vano con accesso dalla strada carrabile che si sviluppa sul retro dell'intero fabbricato.

Trattandosi di villette a schiera, le stesse si contraddistinguono per avere due fronti lineari liberi: il principale si sviluppa al piano terra e permette l'accesso alle unità abitative, l'altro al piano seminterrato e consente l'accesso a i box-auto di pertinenza delle abitazioni sovrastanti.

Nello specifico l'accesso al box-auto in oggetto, è possibile da entrambe le quote e da entrambi i prospetti:

- da corsia carrabile esterna che, come già detto, si sviluppa sul retro dell'intero fabbricato, risultando inoltre essere una strada di pertinenza esclusiva alle proprietà dei box-auto essendo senza uscita;



- tramite scala pedonale che insiste su giardino di pertinenza dell'unità immobiliare in capo alla stessa proprietà.



Il vano si sviluppa per una superficie calpestabile pari a mq 44,00 e si suddivide in due ambienti in cui il minore è destinato a ripostiglio.



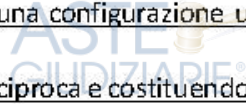
Al momento del sopralluogo il vano risulta essere in un buono stato di conservazione, non richiedendo opere di ristrutturazione importanti.



Si specifica che quest'ultimo ha perso la sua originaria destinazione d'uso a garages e si configura ad uso abitativo come risulta evidente dalla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 4). Lo stesso è comunicante con il



box-auto, anch'esso oggetto di pignoramento, confinante con il quale risulta aver assunto una configurazione unica, essendo in un rapporto di complementarietà reciproca e costituendo insieme un'unità abitativa vera e propria servita anche da impianto di riscaldamento unico.



Al momento del sopralluogo non risulta essere utilizzato come abitazione ma bensì come deposito di mobilia.



Il vano, oltre ad essere comunicante con il limitrofo, confina con due pareti contro terra, presentando un solo fronte libero che corrisponde a quello di accesso da corsia carrabile.



Catastralmente l'immobile è così identificato:

DATI IDENTIFICATIVI:

Foglio 70 – Particella 1632 – Subalterno 45



DATI DI CLASSAMENTO:



Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 45 mq – Rendita 230,08 euro.

b) Unità immobiliare con annesso giardino

Il bene pignorato, con diritto di proprietà in capo al sig. [REDACTED], è

ubicato nel comune di Campobasso alla via Agostino de Petris n. 88/Y.

È compresa all'interno di un fabbricato in linea strutturato in villette a

schiera realizzate agli inizi degli anni 2000, di cui risulta essere l'ultima unità

rispetto all'ingresso al lotto e per questo, a differenza delle altre unità, pre-

senta tre fronti liberi. L'immobile è caratterizzato da una finitura in matton-

cini a faccia vista.

L'ingresso all'unità avviene al piano terra da giardino di proprietà esclusiva

(identificato con il sub. 44) ed è composto da soggiorno/pranzo, cucina abi-

tabile, piccolo disimpegno, bagno e due camere da letto, di cui la seconda ha

accesso ad un secondo bagno mentre l'altra presenta l'accesso ad un bal-

cone esclusivo, per uno sviluppo di mq 93,00 commerciali. È inoltre presente

una scala di collegamento con il piano seminterrato, in capo alla medesima

proprietà.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta essere in buono stato di

conservazione non ritenendosi essenziali opere di ristrutturazione interna.

Catastalmente l'immobile risulta essere così identificato:

Foglio 70 – Particella 1632 – Subalterno 43 - 44

DATI DI CLASSAMENTO:

Categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Rendita 557,77 euro.

c) Box-auto posto al piano primo seminterrato ubicato in Campobasso alla via Agostino de Petris n.88, con diritto di proprietà in capo alla sig. [REDACTED]. È compreso all'interno di un fabbricato in linea strutturato in villette a schiera, e nello specifico risulta essere il penultimo rispetto all'ingresso da corsia carrabile. L'accesso principale avviene al piano seminterrato, e internamente il vano presenta una scala che permette il collegamento con il piano terra sovrastante.

Al momento del sopralluogo il vano risulta essere in un buono stato di conservazione, non richiedendo opere di ristrutturazione importanti.

Si specifica che quest'ultimo ha perso la sua originaria destinazione d'uso a garages e si configura ad uso abitativo come risulta evidente dalla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 4). Lo stesso è comunicante con il box-auto, anch'esso oggetto di pignoramento, confinante con il quale risulta aver assunto una configurazione unica, essendo in un rapporto di complementarietà reciproca e costituendo insieme un'unità abitativa vera e propria servita anche da impianto di riscaldamento.

Al momento del sopralluogo non risulta essere utilizzato come abitazione ma bensì come deposito di mobilia.

Il vano, oltre ad essere comunicante con il limitrofo per uno dei due lati lunghi, confina con la parete di fondo contro terra e con un box-auto di diversa

proprietà per l'altro lato lungo, presentando un solo fronte libero che corrisponde a quello di accesso da corsia carrabile.

Catastralmente l'immobile risulta essere così identificato:

Foglio 70 – Particella 1632 – Subalterno 42

DATI DI CLASSAMENTO:

Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza mq 32,00 – Rendita 163,61 euro.

2) Per quanto riguarda le parti comuni, si evidenzia che la corsia di accesso alle autorimesse che si sviluppa sul retro del complesso abitativo è di proprietà comune a tutte le proprietà dei box-auto ed è identificata dal fg. 70, p.lla 1632, sub. 50. In comune ai sub. 42-45 si specifica che è presente altra corte esclusiva identificata fg. 70, p.lla 1632, fg. 49.

Identificazione pregressa dei beni

1) Da una dettagliata visione di tutta la documentazione reperita nonché di quella già presente agli atti non si sono riscontrate difformità da quanto già riportato e descritto nella certificazione notarile prodotta dal notaio Frediani Viviana. Alla presente si allega copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetria catastale (cfr. Allegato 5).

2) A seguito di sopralluogo, sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, sia nella conformazione planimetrica che nel classamento dei

due box-auto posti al piano seminterrato, mentre risulta essere catastalmente conforme allo stato dei luoghi l'unità immobiliare posta al piano terra.

Nello specifico, nel box-auto identificato con il sub. 42, risulta essere stato ricavato un nuovo vano con diversa destinazione d'uso dall'originaria, con la realizzazione di una tramezzatura divisoria dell'originale vano unico. Inoltre, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, il vano con destinazione d'uso ripostiglio risulta essere allo stato dei luoghi un bagno.

Per quanto riguarda il box-auto identificato dal sub. 45, risulta essere stato chiuso il vano di fondo, solo parzialmente chiuso nella planimetria catastale, ed adibito attualmente a ripostiglio.

Entrambi i vani sopra descritti risultano avere finiture non adeguate ad una semplice autorimessa, bensì di pregio maggiore. Inoltre si specifica che, oltre l'impianto elettrico unico con l'abitazione, è presente l'impianto termico in entrambi i vani.

È da specificare che a differenza di quanto riportato nella visura catastale, i due box auto hanno perso la loro originaria destinazione d'uso, e non sono più identificabili come C/6, bensì come porzione di unità immobiliare.

A tale proposito si specifica che è da mantenere l'originaria destinazione d'uso dei vani (C/6), andando ad effettuare tutte quelle operazioni che lo consentono quali la rimozione dell'impianto termico e la partizione dell'impianto elettrico.

-C- Stato di possesso

1) Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere "occupata" dalla sig.

██████████, proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento, come evidenziato dalla sentenza traslativa, e dalla coniuge ██████████.

2) L'immobile risulta essere libero da vincoli di locazione.

3) Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è capace di produrre reddito locativo.

Si ritiene opportuno quantificare il valore locativo dei beni in questione valutando la quotazione di mercato per immobili simili in locazione nella medesima zona urbanistica.

A seguito di un'attenta ricerca si vuole quantificare un valore locativo di € 600, considerando unico lotto di affitto.

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

1) Per gli immobili oggetto della presente esecuzione si conferma quanto indicato nella relazione notarile.

2) L'immobile in oggetto non risulta far parte di un condominio costituito.

-E- Regolarità edilizia ed urbanistica

1) L'immobile oggetto di intervento ricade, secondo quanto previsto da vigente Piano Regolatore, in zona F. A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata in data 24/02/2023 presso l'ufficio competente del comune di Campobasso, si è potuto appurare che il fabbricato è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 208 del 08/08/2005 a cui è seguito nuovo permesso di costruire in variante in corso d'opera

n. 234 del 28/12/2007 (cfr. Allegato 6). Si precisa che non sono state rinvenute le dichiarazioni di agibilità e abitabilità, risultate assenti all'interno del fascicolo relativo al fabbricato in oggetto.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 26/04/2023 si è riscontrato una parziale conformità dei luoghi oggetto di pignoramento, in quanto mentre l'unità immobiliare posta al piano terra risulta essere perfettamente in linea con l'ultimo stato di progetto autorizzato, i box-auto al piano seminterrato presentano alcune difformità. Nella conformazione autorizzata i box-auto risultano essere due vani distinti e autonomi con accessi separati, mentre allo stato dei luoghi gli stessi risultano essere comunicanti e funzionalmente connessi, nonostante resta la possibilità di accesso autonomo esterno e distinto.

Si riscontra inoltre anche una difformità nella distribuzione interna, in quanto, oltre all'apertura del tramezzo con la porta che consente la comunicazione tra i due box-auto, sono stati realizzate delle altre tramezzature che hanno permesso una diversa configurazione interna dei vani. Si precisa inoltre, che a differenza di quanto espresso nella relazione tecnica che accompagna gli elaborati grafici, i due vani in oggetto hanno perso la loro originaria destinazione d'uso di autorimessa e si presentano come porzione di unità immobiliare connessa, tramite scala interna, al piano superiore, avendo inoltre ricavato un bagno in un ambiente originariamente destinato a ripostiglio.



-F- Formazione dei lotti



Allo stato di fatto, è possibile suddividere i beni oggetti di pignoramento in due lotti di vendita, a seguito di opere di lieve entità che riporterebbero all'ultimo stato autorizzato la divisione dei box-auto. Le lavorazioni da effettuare consistono nella chiusura della porta costituita per la connessione dei due box-auto e nella partizione degli impianti in modo tale da rendere il vano autonomo. Inoltre, si specifica che, per il box-auto, per la natura stessa della sua destinazione d'uso, si palesa la necessità di scollegare l'impianto termico attualmente presente.

Il primo lotto comprende, quindi, l'unità immobiliare posta al piano terra e il box-auto con esso collegato tramite scala interna ed identificato dal sub. 42, mentre il secondo lotto comprende il secondo box-auto autonomo ed identificato dal sub. 45.

-G- Valore del bene e costi

Lotto 1 – Unità immobiliare con annesso box-auto

Il primo lotto è costituito dall'unità immobiliare posta al piano terra e il box-auto identificato dal sub. 42.

I beni oggetto di pignoramento si situano in una zona semiperiferica di Campobasso nel versante sud-ovest della città, ad una distanza di circa km 2.00 dal centro cittadino. Il quartiere, a forte carattere residenziale, risulta essere ottimamente collegato



con le principali reti viarie urbane ed extraurbane e i principali servizi sono facilmente raggiungibili.

Il metodo di stima adottato, per la determinazione del valore di mercato del bene

immobile, si fonda sul procedimento della stima comparativa, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Al

valore unitario saranno applicati dei valori correttivi o coefficienti di merito, che permetteranno di restituire un valore unitario corretto che possa essere rappresentativo delle reali condizioni complessive dell'immobile da stimare.

L'OMI (Osservatorio Immobiliare) – Agenzia delle Entrate, per la zona D1 - Periferica/Quartieri Vazzieri, Zona Universitaria, Contrada Cese, un valore per abitazioni di tipo ville e villini (A/7) e per uno stato conservativo normale, un valore a mq che varia tra € 1100 e € 1650 come riportato in tabella.

Dopo una attenta analisi di mercato, essendo lo stato conservativo dell'immobile in buone condizioni, non avendo bisogno di opere di ristrutturazione importante, ed essendo in linea con lo stato degli immobili in vendita con le medesime caratteristiche e medesima localizzazione, si ritiene opportuno considerare un prezzo a mq pari a € 1600.

Per una superficie commerciale pari a mq 93,00 si stima, per l'unità immobiliare, un valore di € 148.800.

Per quanto riguarda invece il box-auto, connesso tramite scala interna all'unità immobiliare ed identificato con il sub. 42 e che si caratterizza per una consistenza di mq 31,00, l'OMI (Osservatorio Immobiliare) – Agenzia delle Entrate, per la medesima

zona dell'unità immobiliare, riporta per i garages che riversano in uno stato conservativo normale, un valore a mq che varia tra i € 600 e € 900.

Considerando che tale vano si presenta in un buono stato di conservazione e che le finiture dello stesso risultano essere di maggiore pregio rispetto a un normale box-auto, si prende in considerazione un valore di €/mq pari a € 900, stimando quindi per il bene in oggetto un valore pari a **€ 27.900.**

Il valore di stima del primo lotto risulta quindi essere pari a **€ 176.700.**

Considerando lo stato di difformità catastale ed urbanistico in cui riversa il box-auto annesso all'abitazione, a tale valore stimato andranno decurtate le spese tecniche per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, e quelle ad esse correlate, che possono essere così individuate:

- pagamento di sanzione pari a € 1000 per la presentazione di una CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle tramezzature effettuate in assenza di titolo abilitativo;
- versamento dei diritti di segreteria pari a € 51,56;
- presentazione di aggiornamento catastale presso l'ufficio territoriale competente per un importo pari a € 50,00;
- spese per la rimozione dell'impianto termico dal box-auto per un importo pari a € 1500;
- spese tecniche pari a € 2500.

Lotto 2 – Box-auto

Il secondo lotto comprende il box-auto identificato dal sub. 45.

Potendo effettuare le stesse considerazioni che sono state fatte per la precedente analisi del box-auto, per una consistenza di mq 44,00, si stima un prezzo a mq pari a € 900, per un valore complessivo del box pari a € 39.600.

Considerando lo stato di difformità catastale ed urbanistico in cui riversa il box-auto, a tale valore stimato andranno decurtate le spese tecniche per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, e quelle ad esse correlate, che possono essere così individuate:

- pagamento di sanzione pari a € 1000 per la presentazione di una CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle tramezzature effettuate in assenza di titolo abilitativo;
- versamento dei diritti di segreteria pari a € 51,56;
- presentazione di aggiornamento catastale presso l'ufficio territoriale competente per un importo pari a € 50,00;
- spese per la partizione dell'impianto elettrico per un importo pari a € 500;
- spese per la rimozione dell'impianto termico per un importo pari a € 1500;
- spese tecniche pari a € 2500.

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni anzidette, il sottoscritto CTU, informa il G.E. che il valore di mercato dei due lotti, considerando il valore arrotondato per accesso, è pari a:

Valore di mercato Lotto 1: € 171.500,00

Valore di mercato Lotto 2: € 34.000,00

Con quanto sopra detto il sottoscritto ritiene di aver adempito compiutamente all'incarico conferitogli, e per ogni chiarimento si rimane a completa disposizione del Giudice.

Alla presente si allega la seguente documentazione:

- 1) Verbale di Conferimento di Incarico CTU;
- 2) Sentenza traslativa;
- 3) Certificato notarile relativo alle vicende traslative del bene;
- 4) Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- 5) Visure catastali, planimetrie catastali, foglio di mappa;
- 6) Autorizzazioni edilizie;
- 7) Verbale di sopralluogo;
- 8) Pianta dello stato dei luoghi;
- 9) Scheda riassuntiva.

Campobasso, 04/08/2023

Geom. Manuel D'Angelo