



Giuseppe Celestino Pillarella
Geometra
Piazza Molise, 10 – 86100 CAMPOBASSO (CB)
Tel. 087490311 – Fax 087490311 – Mob. 3939372212
Email: pinopillarella@libero.it
Pec: giuseppecelestino.pillarella@geopec.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.
55/2023 R.G.es.*



Promossa da:



• [REDACTED]



Creditrice Procedente



• [REDACTED]



Mandataria

Contro:



• [REDACTED]



Debitore Esecutato



Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa ROSSELLA CASILLO



1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 05 Maggio 2024, la S.V.I. nominava me sottoscritto Geom. Giuseppe Celestino Pillarella, con studio in Campobasso (CB) alla Piazza Molise, 10 ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso col n. 1164, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare N.55/2023 R.G.es.

promossa da [REDACTED] per essa la [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Fioretti nei confronti di [REDACTED] residente a [REDACTED] (coniugato ma legalmente separato dal coniuge [REDACTED]), invitandomi ad accettare in modo formale l'incarico trasmettendo entro 10 giorni atto di giuramento e accettazione mediante dichiarazione firmata digitalmente da depositare nel fascicolo telematico della procedura. L'atto di giuramento e accettazione firmato digitalmente è stato depositato nel fascicolo telematico della procedura il giorno 07/05/2024.

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO ESTIMATORE

- A) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. art.567 c.p.c;*
- B) *Identificazione e descrizione attuale dei beni;*
Identificazione pregressa dei beni;
- 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.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il giorno 11/05/2024 tramite raccomandata A.R., ho invitato l'esecutato Sig. [REDACTED] a comparire per il giorno 22/05/2024 all'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento per permettermi di accedere ed espletare le operazioni di rilievo.

Il giorno fissato mi sono recato in loco accompagnato dal Custode Giudiziario Avv. Claudio Paolone per svolgere le operazioni periziali.

L'accesso ci è stato consentito e quindi è stato possibile eseguire il sopralluogo dei beni oggetto di esecuzione.

Contestualmente è stata consegnata al debitore e fatta sottoscrivere per ricezione la scheda (foglio informativo) contenente le notizie utili in merito alla procedura e le avvertenze sulla possibilità di evitare la vendita.



RISPOSTE AI QUESITI

- **A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. art.567 c.p.c;**

Dall'esamina della documentazione depositata dalla parte creditrice e fornita dal Custode ne risulta la completezza ai sensi dell'ex art 567 c.p.c.

In particolare risultano i seguenti documenti:

1. Contratto di mutuo ipotecario
2. Copia nota iscr. Ipotecaria
3. Atto di precetto notificato
4. Atto di pignoramento immobiliare
5. Copia nota di trascrizione
6. Copia della relazione notarile sostitutiva a firma del notaio Dr. Francesco Casarini.
7. Atto di provenienza
8. Visura storico catastale del 19/06/24 su identificativo catastale Fgl.87 part.IIa 467-sub.6 graffato con parti.IIa 460 sub 9

- **B) Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Dall'ispezione dei luoghi ho riscontrato quanto segue:

Trattasi di una unità immobiliare indipendente in Via San Rocco n. 4a (in catasto snc) nel centro storico del Comune di Ferrazzano. La caratteristica del luogo richiama i classici centri storici dei vecchi Borghi caratterizzati da edifici in pietra, strade e vicoli piuttosto stretti intervallati da scalinate. L'appartamento è in muratura portante e vi si accede percorrendo un vicolo cieco e successivamente attraverso delle scale di cui una esterna di tre alzate e una interna (ca mq. 4). L'ingresso è costituito da una zona giorno (ca mq. 19) dove è ricavata una cucina con zona pranzo/soggiorno connessa ad un piccolo vano a servizio del soggiorno con l'unica apertura finestrata su Via San Rocco. Di seguito, attraverso un disimpegno (ca mq. 2) è possibile accedere frontalmente ad una camera di ca mq. 16 (in catasto deposito/magazzino) e a destra ad un bagno di ca mq 13.

Sia nel bagno che nella camera sono presenti due piccole aperture finestrate tipo a bocca di lupo che danno sul vicolo sovrastante e quindi poco luminose. L'appartamento risulta ristrutturato piuttosto recentemente e gradevolmente rifinito. Tuttavia per la scarsa aerazione di cui è dotato manifesta fenomeni di umidità di condensa concentrata soprattutto nella camera da letto.

Gli impianti elettrico e idrosanitario sono in buono stato e gli infissi in pvc di moderna fattura.

Inoltre è dotato di impianto termico autonomo con radiatori e caldaia di nuova generazione.

Lo sviluppo lordo complessivo è di ca mq. 80 mentre la superficie calpestabile è di ca mq.

56.

I dati Catastali attuali dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Ferrazzano (CB)

Foglio: 87

Particella: 467 Sub. 6 graffato con Particella 460 sub 9

Indirizzo: Via San Rocco 4a (in catasto snc) Piano S1

Categoria: A/4

Classe: 5

Consistenza: 3,5 vani

Superficie catastale: Totale 70 mq.

Rendita: Euro 155,45

I dati di intestazione immobile sono:

Diritto di Proprietà per 1/1

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per divisione del 07-02-2011 pratica n. CB0025727 in atti dal 07-02-2011 (n. 1156.1/2011) e in precedenza foglio 87 particella 138 sub. 7 graffato con la particella 460 sub. 8 e con la particella 467 sub. 5 tale per ristrutturazione-frazionamento e fusione del 25-10-2006 pratica n. CB0089063 in atti dal 25-10-2006 (n. 4178.1/2006) che aveva soppresso il foglio 87 particella 138 subalterni 1,2,3,4,5, e particella 460 sub 5,6,1,2.

Identificazione su ortofoto



immobile oggetto di esecuzione ●

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PILLARELLA GIUSEPPE CELESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e8cc6b173bcc0e64fd28ccb1b7f5ca49

FOTO ESTERNI



Vicolo cieco di Via San Rocco



Portone di ingresso

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Vicolo (Via Teatro) su cui sono visibili le due finestre a bocca di lupo

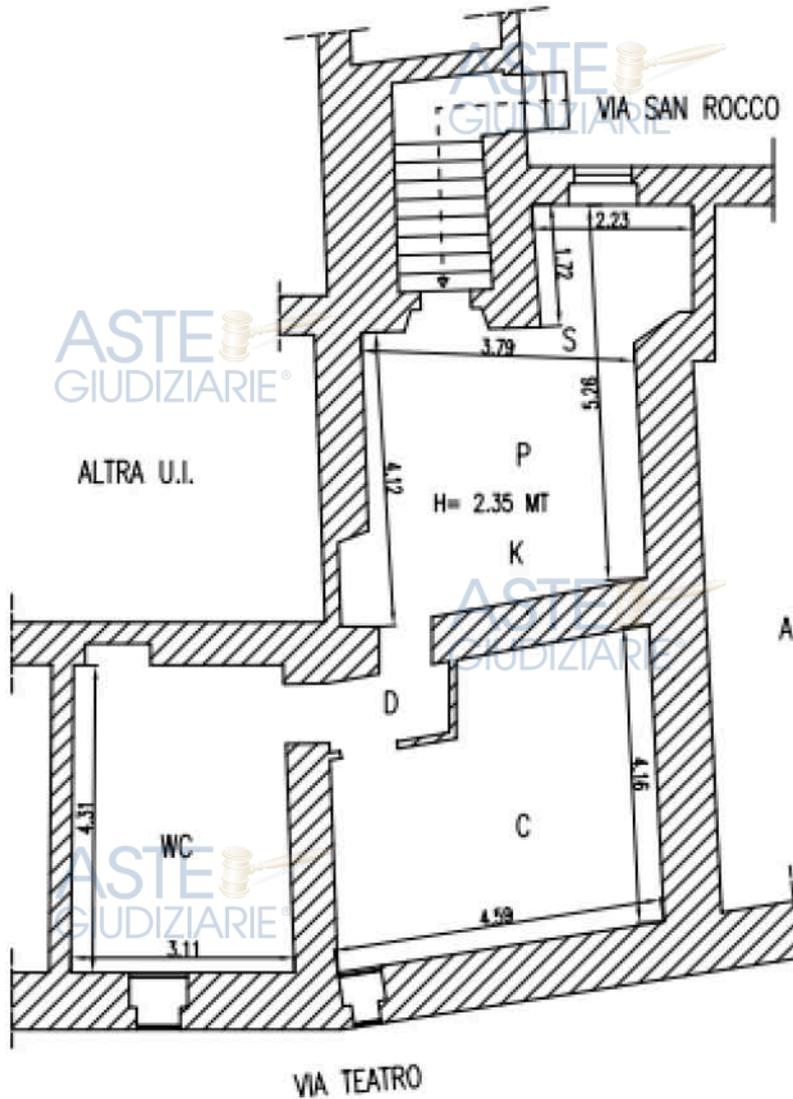
ASTE
GIUDIZIARIE®



RILIEVO



UNITA' IMMOBILIARE IN VIA SAN ROCCO 4A - FERRAZZANO
Foglio 87 Part. 467 Sub. 6 (graffato con Part. 460 Sub. 9)



SCALA 1:100

PIANTA PIANO S1



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO INTERNI

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCALA CHE CONDUCE ALL'APPARTAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®



PICCOLO VANO A SERVIZIO DEL SOGGIORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

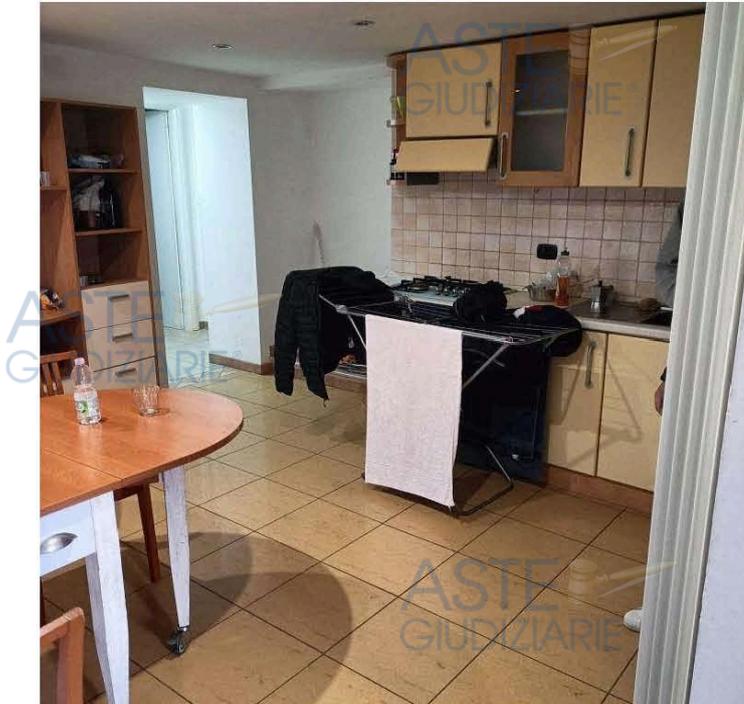


ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

PRANZO SOGGIORNO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

DISIMPEGNO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



CAMERA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





BAGNO

ASTE GIUDIZIARIE®



Identificazione progressiva dei beni

Lo stato attuale dei beni confrontato con la planimetria catastale depositata il 04/10/2018 a seguito dei lavori di ristrutturazione risulta allineato.

Nell'ultimo ventennio risultano le seguenti modifiche e variazioni dal punto di vista catastale, amministrativo:

DATI IDENTIFICATIVI

📅 dal 25/10/2006 al 07/02/2011

Immobile predecessore

Comune di **FERRAZZANO (D550) (CB)**

Foglio 87 Particella 138 Subalterno 7

Foglio 87 Particella 460 Subalterno 8

Foglio 87 Particella 467 Subalterno 5

VARIAZIONE del 25/10/2006 Pratica n. CB0089063 in atti dal 25/10/2006 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4178.1/2006)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **FERRAZZANO (D550) (CB)**

Foglio 87 Particella 138 Subalterno 1

Foglio 87 Particella 138 Subalterno 2

Foglio 87 Particella 138 Subalterno 3

Foglio 87 Particella 138 Subalterno 4

Foglio 87 Particella 138 Subalterno 5

Foglio 87 Particella 460 Subalterno 5

Foglio 87 Particella 460 Subalterno 6- Foglio 87

Particella 467 Subalterno 1

Foglio 87 Particella 467 Subalterno 2

📅 dal 07/02/2011

Immobile attuale

Comune di **FERRAZZANO (D550) (CB)**

Foglio 87 Particella 460 Subalterno 9

Foglio 87 Particella 467 Subalterno 6

DIVISIONE del 07/02/2011 Pratica n. CB0025727 in atti dal 07/02/2011 DIVISIONE (n. 1156.1/2011)

INDIRIZZO

📅 dal 25/10/2006 al 07/02/2011

Immobile predecessore

Comune di **FERRAZZANO (D550) (CB)**

Foglio 87 Particella 138 Subalterno 7

Foglio 87 Particella 460 Subalterno 8

Foglio 87 Particella 467 Subalterno 5

VIA GUGLIELMO MARCONI n. 15 Piano S1

VARIAZIONE del 25/10/2006 Pratica n. CB0089063 in atti dal 25/10/2006 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4178.1/2006)

📅 dal 07/02/2011

Immobile attuale

Comune di **FERRAZZANO (D550) (CB)**

Foglio 87 Particella 460 Subalterno 9

Foglio 87 Particella 467 Subalterno 6

VIA SAN ROCCO n. SNC Piano S1

DIVISIONE del 07/02/2011 Pratica n. CB0025727 in atti dal 07/02/2011 DIVISIONE (n. 1156.1/2011)

DATI CLASSAMENTO

 dal 25/10/2006 al 07/02/2011

Immobile predecessore

- Comune di **FERRAZZANO (D550) (CB)**
- Foglio **87** Particella **138** Subalterno **7**
- Foglio **87** Particella **460** Subalterno **8**
- Foglio **87** Particella **467** Subalterno **5**
- Rendita: **Euro 172,14**
- Categoria **C/2^o**, Classe **3**, Consistenza **101 m²**

 dal 07/02/2011 al 07/02/2012

Immobile attuale

- Comune di **FERRAZZANO (D550) (CB)**
- Foglio **87** Particella **460** Subalterno **9**
- Foglio **87** Particella **467** Subalterno **6**
- Rendita: **Euro 155,45**
- Categoria **A/4^o**, Classe **5**, Consistenza **3,5 vani**

 dal 07/02/2012 al 04/10/2018

Immobile attuale

- Comune di **FERRAZZANO (D550) (CB)**
- Foglio **87** Particella **460** Subalterno **9**
- Foglio **87** Particella **467** Subalterno **6**
- Rendita: **Euro 155,45**
- Categoria **A/4^o**, Classe **5**, Consistenza **3,5 vani**

 dal 04/10/2018 al 04/10/2019

Immobile attuale

- Comune di **FERRAZZANO (D550) (CB)**
- Foglio **87** Particella **460** Subalterno **9**
- Foglio **87** Particella **467** Subalterno **6**
- Rendita: **Euro 155,45**
- Categoria **A/4^o**, Classe **5**, Consistenza **3,5 vani**

 dal 04/10/2019

Immobile attuale

- Comune di **FERRAZZANO (D550) (CB)**
- Foglio **87** Particella **460** Subalterno **9**
- Foglio **87** Particella **467** Subalterno **6**
- Rendita: **Euro 155,45**
- Categoria **A/4^o**, Classe **5**, Consistenza **3,5 vani**

ASTE
GIUDIZIARIE®

VARIAZIONE del 25/10/2006 Pratica n. CB0089063 in atti dal 25/10/2006 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4178.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati

ASTE
GIUDIZIARIE®

DIVISIONE del 07/02/2011 Pratica n. CB0025727 in atti dal 07/02/2011 DIVISIONE (n. 1156.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

ASTE
GIUDIZIARIE®

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/02/2012 Pratica n. CB0021974 in atti dal 07/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1127.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

ASTE
GIUDIZIARIE®

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/10/2018 Pratica n. CB0087962 in atti dal 04/10/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10136.1/2018)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

ASTE
GIUDIZIARIE®

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2019 Pratica n. CB0081011 in atti dal 04/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15253.1/2019)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI DI SUPERFICIE

📅 dal 09/11/2015 al 04/10/2018

Immobile attuale

Comune di **FERRAZZANO (D550) (CB)**

Foglio **87** Particella **460** Subalterno **9**

Foglio **87** Particella **467** Subalterno **6**

Totale: **83 m²**

Totale escluse aree scoperte : **83 m²**

📅 dal 04/10/2018

Immobile attuale

Comune di **FERRAZZANO (D550) (CB)**

Foglio **87** Particella **460** Subalterno **9**

Foglio **87** Particella **467** Subalterno **6**

Totale: **70 m²**

Totale escluse aree scoperte : **70 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
07/02/2011, prot. n. CB0025727

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
04/10/2018 Pratica n. CB0087962 in atti dal 04/10/2018
Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI (n. 10136.1/2018) Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 04/10/2018, prot. n.
CB0087962

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **FERRAZZANO (D550)(CB)** Foglio **87** Particella
138 Sub. 7

➤ [REDACTED]

📅 dal 25/10/2006 al 07/02/2011

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/05/2005 Pubblico ufficiale DE PAOLA
GENNARO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n.
29558 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 3649.1/2005 Reparto PI di
CAMPOBASSO in atti dal 23/05/2005

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

FERRAZZANO (D550) (CB)
Foglio **87** Particella **138** Subalterno **2**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **FERRAZZANO (D550)(CB)** Foglio **87** Particella **460** Sub.
9

➤ [REDACTED]

📅 dal 07/02/2011

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. DIVISIONE del 07/02/2011 Pratica n. CB0025727 in
atti dal 07/02/2011 DIVISIONE (n. 1156.1/2011)



• **C) Stato di possesso**



L'immobile oggetto di esecuzione, con arredi, è intestato a [REDACTED]

Diritto di Proprietà per 1/1

Al momento del sopralluogo risulta occupato dal subconduttore [REDACTED] presente al momento dell'accesso, in virtù di un contratto di locazione transitoria ad uso abitativo del 20.01.2022 stipulato tra il proprietario esecutato e [REDACTED] contratto che permette espressamente la sublocazione dell'immobile. Il contratto risulta regolarmente registrato e attualmente in proroga fino al 14.01.2025.



• **D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;**

Non si riscontra l'esistenza di formalità, vincoli o oneri alla data della trascrizione del pignoramento.

• **E) Regolarità edilizia ed urbanistica;**

Il fabbricato originario è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Nel 2001 sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione con licenza edilizia n. 67 del 2001

In seguito con CILA n. 27/2018 protocollo 6525 del 03/10/ e' stato richiesto un cambio di destinazione d'uso della camera in deposito magazzino.

Lo stato attuale dei beni confrontato con la planimetria catastale depositata il 04/10/2018 a seguito dei lavori di ristrutturazione risulta allineato e pertanto non si ravvisano abusi edilizi.





- **F) Formazione dei lotti;**

Dalle caratteristiche tipologiche dell'immobile non è possibile ipotizzare la formazione di più lotti.

Si provvederà, pertanto, alla stima del bene pignorato in un unico lotto identificandolo come lotto unico n. 1

- **G) Valore del bene e costi.**

DETERMINAZIONE VALORI DI MERCATO

Si procederà ad una stima parametrica valutando i vari coefficienti di differenziazione ed utilizzando i dati OMI (Osservatorio dei Beni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate).

Pertanto:

$$V = C \times V_m \times K$$

Dove:

V è il probabile valore di mercato;

C è la consistenza del bene espressa in superficie lorda;

V_m è il valore medio di mercato (dai dati OMI)

K_r è il coefficiente di differenziazione in base ai parametri di fruibilità, accessibilità, conservazione ecc.

Dati OMI (Primo Semestre 2023):

Provincia: *Campobasso*; Comune: *Ferrazzano*

Fascia/zona: *Centrale/Centro Urbano*

Codice di zona: *B1*; Microzona catastale: *n.1*; Tipologia prevalente: *abitazioni di tipo economico*

Destinazione: *Residenziale*

Valori:

Tipologia: *Abitazioni di tipo economico*

Stato conservativo: *normale*

Valore di mercato: **mln 750 €/mq – max 1.100 €/mq**



