

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 19/2019, promossa da AMCO Asset Management Company già BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. e per essa JULIET S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Carlo MACCALLINI, e con lui elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Modestino DE MARTINIS in Campobasso, via Duca



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE



Studio Tecnico geom. Antonio PALLADINO – Via Campania n°231/A – 86100 CAMPOBASSO

telefono 0872 413813 - fax 0872 479171 - e-mail studio.palladino@geopec.it - www.studio.palladino@geopec.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 19/2019, promossa da AMCO Asset Management Company già BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. e per essa JULIET S.p.A, rappresentata e difesa dall'avv. Carlo MACCALLINI, e con lui elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Modestino DE MARTINIS in Campobasso, via Duca

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

A) **PREMESSE** - Con ordinanza dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Campobasso, dott.ssa Claudia CARISSIMI, il sottoscritto Antonio PALLADINO, del Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso e dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Campobasso, veniva nominato Consulente Tecnico nella procedura esecutiva di cui sopra.

Il sottoscritto, prestato giuramento di rito in data 11.02.2022, riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

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

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione i cui all'art. 567, 2° comma e 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, salva specifica autorizzazione.*

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti).*

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove è necessario:*

a) *estratto di matrimonio con annotazioni 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.*

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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.



-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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, ect.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano 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 ed 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;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati e purati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i 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 della allegazione al decreto di trasferimento ex 591 bis c.p.c.

Identificazione progressa dei beni

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 cpc;

- 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 fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse;



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 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, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali, rispetto allo stato dei luoghi, ove è 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.

-C-

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile sia 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;

2) Verifichi se risultino 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;

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e 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'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'esecuzione nella perizia per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, titolo di provenienza e quanto altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

-esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



-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 al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

-sequestri penali ed amministrativi;

-canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, 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 siano 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 alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9 disp. Att. cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese 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) e di vincoli ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

-E-

Regolarità edilizia e urbanistica

B) Accerti, anche ai fini della redazione dell'awiso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria 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 dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle 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.

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 degli 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.



n°380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. n°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 D.P.R. n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare 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 le indagini.

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.

-F-

Formazione dei lotti

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.

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, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.



Valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondete 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 proceda al calcolo della superficie dell'immobile, 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 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.

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. 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 c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla quota.

Il sottoscritto CTU, appena ricevuto l'incarico, iniziava lo studio degli atti dell'espropriazione immobiliare provvedendo ad effettuare gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso, l'Ufficio Tecnico Urbanistico e l'Ufficio Tributi del Comune di Oratino (CB).

In data 04.04.2022 il sottoscritto CTU, inoltrava formale richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oratino al fine di recuperare la documentazione tecnica per la verifica della regolarità edilizia e d urbanistica degli immobili pignorati.

In data 12 aprile u.s., inviava comunicazione di sopralluogo da effettuarsi il giorno 21 aprile u.s., alle ore 16:00, presso l'immobile pignorato. Durante tale sopralluogo giusta verbale allegato, si procedeva ad una prima ricognizione dei luoghi con rilievi fotografici e in tale sede si stabiliva un successivo sopralluogo da effettuarsi il giorno 29.04.2022, alle ore 17,00, in attesa che l'ufficio tecnico del Comune di Oratino forniva la documentazione edilizia richiesta.

In data 08.05.2022 il sottoscritto CTU chiedeva all'Ill.mo Giudice una proroga di 60 giorni per il completamento della perizia motivando la richiesta per mancato riscontro da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Oratino.



In data 16.05.2022 il Giudice concedeva la proroga richiesta fino al 05.08.2022.

Come stabilito nel verbale di primo sopralluogo in data 29.04.2022, alle 17,00 veniva effettuato il secondo sopralluogo, in presenza della dott.ssa avv. Rossella PUCARELLI, in qualità di custode dei beni pignorati e dell'arch. Domenico LETIZIA, collaboratore del sottoscritto CTU. Il sopralluogo è stato effettuato in assenza dei documenti richiesti al Comune perché lo stesso alla data del sopralluogo non ancora provvedeva a dare seguito all'istanza del. 04.04.2022, a cui dava riscontro soltanto in data 12.07.2022, dopo diversi solleciti a mezzo posta certificata.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

-A-

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

1) Con riferimento all'art. 567 c.p.c., è stata prodotta, in data 24/05/2019 da parte della creditrice procedente, la certificazione notarile, redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 c.p.c. dal Notaio Maurizio LUNETTA, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), che copre il ventennio fino alla data del pignoramento.

All'interno della relazione sono riportati regolarmente gli estremi catastali dei beni di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni ed iscrizioni relative al ventennio precedente la data dell'istanza di pignoramento.

2) È stato acquisito titolo di acquisto dei beni che si allega.

3) È stato acquisito estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Campobasso, che si allega alla presente.

4) Sono state acquisite le planimetrie catastali pregresse e le visure storiche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Campobasso, poiché esse risultano indispensabili al fine di una corretta identificazione del bene ed inoltre facilitano le operazioni di rilievo, consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale, incluse le eventuali modifiche apportate.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- *Tipologia e dati reali ed attuali*

I beni pignorati ricadono nel comune di Oratino (CB) all'interno di un lotto di terreno recintato situato a confine con la strada comunale Quercia dei pidocchi, avente accesso

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



carrabile da strada laterale. All'interno del lotto ricadono i seguenti beni immobili: un fabbricato per civile abitazione tipo villino, sviluppato su due piani oltre al sottotetto, collegati da scala interna. Un piccolo deposito in muratura a pianta ottagonale di un piano fuori terra; Una tettoia rettangolare trasformata in deposito mediante la chiusura dei quattro lati; una piccola piscina; un'edicola prefabbricata poggiata su un pavimento in cemento. Il tutto circondato da un'ampia porzione di scoperto sistemata a giardino con spazi di manovra.

– *Superficie commerciale ed utile*

VILLINO DI ABITAZIONE

PIANO TERRA

N. VANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			
1	INGRESSO	9.80	}					
2	BAGNO	4.70						
3	CUCINA	14.80						
4	SOGGIORNO	42.00				<u>111.00</u>	<u>100 %</u>	<u>111.00</u>
5	CAMERA	12.30						
6	VANO SCALA	7.50						
	TOTALE	<u>91,10</u>			<u>111,00</u>			

PIANO PRIMO

N. VANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			
1	BAGNO	4.60	}					
2	CAMERA	15.30						
3	RIPOSTIGLIO	4.40						
4	CAMERA	14.40						
5	BAGNO	3.40				<u>103.00</u>	<u>100 %</u>	<u>103.00</u>
6	CAMERA	12.70						
7	BAGNO	5.20						
8	CAMERA	13.90						

9

Studio Tecnico geom. Antonio PALLADINO – Via Campania n°231/A – 86100 CAMPOBASSO

telefono 0872 433868 – cellulare 338 8617817 – mail studio.palladino@virgilio.it o antonio.palladino@geopec.it

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



9	CORRIDOIO	9,70			
	TOTALE	<u>83,60</u>			<u>103,00</u>

PIANO SOTTOTETTO



N. VANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA
1	SOFFITTA	9,60+10,30	<u>28,30</u>	<u>50%</u>	<u>14,15</u>
	TOTALE	<u>19,90</u>			<u>14,15</u>

SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE (piano terra + piano primo + piano sottotetto + vano scala (calcolato una sola volta in pianta)) = 284,85 mq.

TETTOIA

N. VANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA
1	TETTOIA	40	<u>40</u>	<u>30%</u>	<u>12,00</u>
	TOTALE	<u>40</u>			<u>12,00</u>

SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE = 12,00 mq.

DEPOSITO

N. VANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA
1	DEPOSITO	6	<u>8</u>	<u>25%</u>	<u>2,00</u>
	TOTALE	<u>6</u>			<u>2,00</u>

SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE = 2,00 mq.




TOTALE COMPLESSIVO DEI BENI DA VALUTARE = 242,15 mq

Si precisa che nel calcolo delle consistenze non è stata presa in considerazione la corte comune della quale si terrà opportunamente conto nella valutazione commerciale dei beni. Le consistenze sono state calcolate sulla base delle destinazioni d'uso riportate nei progetti assentiti con misurazioni a campione con l'ausilio delle planimetrie catastali.

– **Tipologia e natura, reale e catastale - riferimenti catastali attuali**

Tali beni con destinazione d'uso abitazione in villino, autorimessa e deposito, risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Campobasso ed identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Oratino nel foglio 25, particella n. 463 e più precisamente:

- Sub.4 - Corte - (bene comune non censibile);
- Sub.5 – Tettoia - (categoria C/6 classe 2, consistenza 36 mq, Rendita € 55,78);
- Sub.6 – Deposito - (categoria C/2 classe 4, consistenza 5 mq, Rendita € 8,52);
- Sub.7 – Abitazione -(categoria A/7 classe U, consistenza 17 vani, Rendita € 1316,97);

– **Confini**

Il lotto su cui sorgono gli immobili descritti confina a Nord con la strada comunale Quercia dei pidocchi, a Est e a Sud con la particella 743, ad Ovest con la particella 446.

– **Caratteristiche dei beni**

La villetta con struttura mista in muratura e cemento armato, presenta le facciate intonacate a civile in gran parte rivestite in ceramica con cornici e angolari in mattoni facciavista e una copertura a falde inclinate con manto di tegole. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un sottotetto, collegati da scala interna, così composti:

- Piano terra: ha accesso dal portico antistante in legno, presente su due lati dell'abitazione, ed è costituito da disimpegno, camera, soggiorno, cucina, bagno e veranda presente su due lati del fabbricato;
- Piano primo: è composto da un disimpegno, bagno, quattro camere, di cui due con bagno interno, ripostiglio e terrazzo avente accesso dal disimpegno. E' presente una scala esterna di collegamento tra il terrazzo e il giardino;
- Piano secondo sottotetto con accesso da scala interna, diviso in due ambienti comunicanti.



Gli interni sono tinteggiati con pavimentazioni e rivestimenti dei servizi in ceramica, parquet galleggiante al piano primo. Gli accessori dei servizi igienici e la rubinetteria sono di buona qualità. Le porte interne sono in legno tamburato e quelli esterni in pvc. La veranda è costituita da una struttura in legno lamellare e vetro con pavimento in cemento. Le unità immobiliari sono provviste di impianto di riscaldamento. Esiste ed è funzionale, l'allacciamento dell'utenza elettrica che serve l'intero immobile oltre alla rete idrica e fognaria. L'interno e l'esterno del fabbricato versano in buono stato manutentivo, tale cioè da non prevedere a breve termine interventi di manutenzione straordinaria o di risanamento.

Il piccolo deposito esterno presenta una pianta ottagonale ed è costituito da una struttura in muratura intonacata a civile con copertura di forma piramidale coperta di tegole.

La tettoia esterna di forma rettangolare risulta chiusa sui quattro lati a formare un deposito. Presenta una struttura in legno lamellare e pareti in tavole di legno con due accessi vetrati. L'interno, con pavimento in cemento è stato suddiviso con due pareti in cartongesso per creare un vano lavanderia. La costruzione presenta gli impianti idrico ed elettrico.

L'edicola è costituita da una struttura prefabbricata in ferro con pannelli intonacati, di forma rettangolare della superficie circa 20 mq, priva di impianti.

Identificazione progressa dei beni

- Oggetto

Visura storica - catastale all'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Campobasso relativa al ventennio antecedente la data di pignoramento, riferita ai riferimenti catastali soppressi che hanno dato origine agli attuali.





Visura storica catastale all'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Campobasso relativa al ventennio antecedente la data di pignoramento, riferita agli attuali riferimenti catastali.

DATI IDENTIFICATIVI

Villino di abitazione, Tettoia, Deposito

- In data 06/02/2018 veniva presentata variazione per frazionamento/fusione/ampliamento prot. CB0014533 in atti dal 07/02/2018. Dalla visura si evince che la variazione ha originato gli attuali identificativi a seguito della soppressione dei seguenti immobili: foglio 25 particella 463 subalterno 3; foglio 25 particella 478 subalterno 1; foglio 25 particella 478 subalterno 2.

DATI DI CLASSAMENTO

- In data 04/02/2019 con variazione di classamento prot.CB0010325 in atti dal 04/02/2019, venivano rettificati la rendita e il classamento del villino di abitazione identificato al foglio 25 particella 463 subalterno 7, comprendendo nella consistenza catastale la valutazione della piscina, del porticato, dei vani al piano secondo sottotetto, del deposito non rappresentato e una incidenza percentuale del 10% che teneva conto dell'ampia corte circostante il fabbricato.

STORIA DEGLI INTESTATI DEGLI IMMOBILI

- Dal 25/03/2014, gli immobili attualmente contraddistinti al foglio 25 particella 463 subalterni 5, 6 e 7, vengono intestati al [REDACTED] regime di separazione dei beni, con atto di compravendita Rep. 3850 del Notaio FARINACCIO Anna di Campobasso.

Dal confronto della documentazione con lo stato dei luoghi, si riscontravano difformità delle planimetrie presenti agli atti. In particolare si accertava una diversa distribuzione degli



ambienti interni al piano terra e primo, la chiusura di una parte del porticato a veranda, e la trasformazione della copertura del porticato in terrazza praticabile.

Tali difformità riscontrate riguardavano anche mutazioni non legittimate da titolo abilitativo. È necessario pertanto il ripristino dello stato assentito oppure, prima di procedere alla regolarizzazione delle planimetrie catastali, alla sanatoria delle difformità eseguite senza alcun titolo abilitativo.

-C-

Stato di possesso dell'immobile

Al momento del sopralluogo, gli immobili oggetto di espropriazione risultavano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Non risultano in atti contratti di locazione.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale

Da accertamenti effettuati:

Non risultano domande giudiziali e giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi, canoni, livelli, diritti demaniali e condominiali.

Da ulteriori accertamenti effettuati presso gli uffici di riscossione tributi di Oratino, alla data del 27/07/2022 non risultano pagati:

- **IMU** del 2014 per un importo complessivo pari ad **€ 526,58** (euro cinquecentoventisei/58);
- **TARI** per gli anni 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, per un importo complessivo pari ad **€ 2.182,00** (euro duemilacentottantadue/00);
- **ACQUA** del 2020 per un importo complessivo pari ad **€ 41,10** (euro quarantuno/10).

Gli immobili pignorati, risultano situati in zona soggetta a vincolo paesaggistico (L. n. 1497/1939 d.lgs 42/2004) immobili ed aree di interesse storico.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

Dall'esame dell'atto di provenienza è stata rilevata la citazione dei seguenti titoli edilizi relativi alla costruzione del fabbricato:



- Licenza edilizia n. 3/E prot. 55/E del 12/10/1974
- Variante n. 37 prot. 149/E/76 del 10/09/1976
- Concessione edilizia in sanatoria n. 39/2004 prot. 352/R/86 del 28/12/2004

Il sottoscritto ha altresì presentato domanda di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Comunale di Oratino in data 04.04.2022 per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica edilizia relativa all'immobile ed all'ultimo progetto presentato.

Dagli archivi dell'Amministrazione Comunale, veniva riscontrata, visionata e recuperata, copia dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 37 del 1976 prot. N. 149/E/76 in variante alla Licenza Edilizia n. 3/E per la costruzione di un fabbricato rurale per abitazione.
- Concessione Edilizia in sanatoria n.39/2004 del 28/12/2004 prot. N. 352/R/86 relativa alla costruzione del deposito di forma ottagonale e alla trasformazione di una porta per autorimessa in finestra.
- DIA (Denuncia di Inizio attività) n. 1/2015 del 15/02/2015 prot. N. 929 per la costruzione della tettoia in legno

Non sono state reperite dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità.

La destinazione d'uso dei beni è abitazione con accessori deposito ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella desumibile espressa nel titolo abilitativo relativo al condono del 1986.

A. DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dal confronto dei titoli autorizzativi recuperati, con lo stato dei luoghi, si riscontravano le seguenti difformità realizzate presumibilmente tra il 2016 e 2018 :

Abitazione al piano terra

- Realizzazione di un porticato e di una veranda circostanti l'abitazione, mediante la costruzione di una struttura in legno e vetro;
- una diversa destinazione d'uso del vano indicato come garage, utilizzato come ambiente di soggiorno.

Abitazione al piano primo:

- creazione di nr. 2 servizi igienici in altrettante camere con relative finestre sulle pareti esterne;



- trasformazione della tettoia del porticato e della veranda in terrazzo praticabile;
- creazione di una porta finestra per l'accesso al terrazzo.
- realizzazione di una scala esterna in ferro, di collegamento tra il terrazzo e il giardino.
- Creazione all'interno dell'abitazione di una scala in ferro di accesso al piano sottotetto.
- Trasformazione in soffitta dell'intercapedine sottotetto rilevata come non accessibile nei progetti assentiti.

Tettoia esterna in legno:

- risulta trasformata in deposito mediante la chiusura del perimetro con pareti realizzate in tavole di legno. L'interno è stato suddiviso al fine di creare un vano lavanderia.

Edicola prefabbricata

- Non risultano titoli edilizi per la costruzione dell'edicola.

Piscina

- Non risultano titoli edilizi per la costruzione della piscina.

B. DIFFORMITA' CATASTALI

Dal confronto delle planimetrie catastali con lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

Abitazione al piano terra

- trasformazione di una parte del porticato in veranda mediante la costruzione di una struttura in legno e vetro;

E' stata inoltre rilevata una diversa dimensione della finestra del soggiorno dovuta ad un probabile errore di rappresentazione in quanto regolarmente rappresentata nei progetti edilizi assentiti.

Abitazione al piano primo:

- creazione di nr. 2 servizi igienici in altrettante camere con relative finestre sulle pareti esterne;
- trasformazione della tettoia del porticato in terrazzo praticabile;
- creazione di una porta finestra per l'accesso al terrazzo.
- realizzazione di una scala esterna in ferro, di collegamento tra il terrazzo e il giardino.



Per quanto riguarda il piano sottotetto con la relativa scala di accesso si può ritenere sostanzialmente conforme alla planimetria catastale al netto di un piccolo errore di rappresentazione relativo ad un tramezzo rappresentato con uno spessore inferiore. Permane comunque la difformità rispetto ai progetti edilizi assentiti che rappresentano il sottotetto non accessibile e privo di scala.

Tettoia esterna in legno:

- risulta trasformata in deposito mediante la chiusura del perimetro con pareti realizzate in tavole di legno. L'interno è stato suddiviso al fine di creare un vano lavanderia.

Edicola prefabbricata

- L'edicola prefabbricata non risulta accatastata.

Per una migliore comprensione si rimanda ai grafici con le indicazioni delle difformità e i relativi rilievi fotografici.

Si precisa che gli abusi edilizi riguardanti la diversa distribuzione degli ambienti interni dell'abitazione ai piani terra, primo e sottotetto sono sanabili con gli strumenti urbanistici vigenti. Le spese necessarie vengono in via sommaria quantificate forfettariamente in **euro 12.000,00** e comprendono la pratica edilizia di sanatoria con la verifica delle opere strutturali, gli oneri per la trasformazione del sottotetto in soffitta e del garage in abitazione, le sanzioni amministrative, i diritti di istruttoria e di segreteria e la successiva regolarizzazione catastale.

Per ciò che concerne gli abusi relativi alla costruzione della **struttura del portico/veranda/terrazzo, la trasformazione della tettoia in deposito, la costruzione della piscina e l'edicola prefabbricata** non sono sanabili ai sensi della normativa vigente e pertanto, per tali opere, si dovrà procedere al ripristino dello stato assentito mediante la loro demolizione e successivo smaltimento con trasporto a discarica che viene sommariamente quantificato in via forfettaria in **euro 10.000,00**.

F-

Formazione dei lotti

Non è consigliabile suddividere in lotti il perimetro di beni pignorati in quanto si ritiene che la loro divisione andrebbe a discapito della loro fungibilità.

Per tale motivo, il sottoscritto CTU procede alla stima dell'intera proprietà, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.



-G-

Valore del bene e costi

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore di mercato attuale, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti correttamente offerti sullo stesso mercato, nello stesso periodo e delle quotazioni OMI riferite al II semestre 2021. Al fine della valutazione della consistenza, si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile dei beni ed aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali. Altri parametri considerati per la determinazione del valore, sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile. Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte dal sottoscritto nel centro abitato di Oratino, si è potuto riscontrare che il valore oscilla tra € 800,00 ed € 1000,00 a mq., riferito ad immobili simili in buone condizioni, a cui va opportunamente detratto un importo del 10% dovuto alla trattativa commerciale tra venditore e compratore.

ESTRATTO ANDAMENTO IMMOBILIARE

INDAGINE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ.	VALORE VENDITA SU PREZZO AGENZIA EURO/MQ.	EURO/MQ.
1	PORZ. VILLA BIFAMILIARE C.DA CASALE	400	€ 330.000,00	€ 825,00
2	PORZ. VILLA BIFAMILIARE SS MOLESANA	216	€ 195.000,00	€ 902,77
3	VILLA UNIFAMILIARE C.DA CERRO	240	€ 230.000,00	€ 958,33

PREZZO MEDIO A MQ. (arrotondato, detratto il 10% per trattativa) € 800,00

SUPERFICIE TOTALE = 242,15 mq.

IL VALORE DEL BENE calcolato in base all'andamento immobiliare :

242,15 mq x € 800,00 = **€ 193.720,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

18

Studio Tecnico geom. Antonio PALLADINO – Via Campania n°231/A – 86100 CAMPOBASSO

telefono 0871 433868 - cellulare 398 8617813 - mail studio.palladino@astegi.it o antonio.palladino@geopec.it

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



ESTRATTO QUOTAZIONI OMI II SEMESTRE 2021

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2							
Provincia: CAMPOBASSO							
Comune: ORATINO							
Fascia/zona: Periferia/COSTE DI ORATINO - CONTRADE CERRO, CAPPELLA, LAMMERTI							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.0							
Tipologia prevalente: Ville e Villini							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	840	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	780	L	2,3	3,4	L
Box	NORMALE	290	430	L	1,4	2	L
Ville e Villini	NORMALE	820	1200	L			

Nel nostro caso abbiamo un valore compreso tra €/mq 820 minimo ed €/mq 1200 massimo.

PREZZO MEDIO A MQ. ARROTONDATO € 1000,00

SUPERFICIE TOTALE = 242,15 mq.

Il VALORE DEL BENE calcolato in base alle quotazioni OMI :

242,15 mq x € 1000,00 = **€ 242.150,00**

Alla luce dei calcoli relativi alla stima dell'immobile effettuati in base alla stima sintetico-comparativa di beni simili presenti in zona e tramite l'applicazione delle tabelle OMI, il valore dell'immobile in questione, viene determinato facendo la media dei due valori, per cui l'importo è pari ad **€ 217.395,00** – duecentodiciassettemilatrecentonovantacinque/00 Euro. Dal valore di mercato ottenuto vanno detratte le spese per sanare le difformità accertate e i tributi non pagati per l'importo complessivo di **€ 24.749,68, per cui si ha :**

€ 217.395,00 - € 24.749,68 = € 192.600,00 (centonovantaduemilaseicento/00 arrotond.)



Tanto il sottoscritto doveva relazionare in virtù del mandato conferitogli.

Campobasso, 01/08/2022

