TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Procedimento espropriazione immobiliare

Espropriazione Immobiliare **n. 28/2024 R.G.Es.**

Promossa da:

[redacted]

Contro:

[redacted]

G.E.: Dott.ssa Manuela LUCIANI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Campobasso, 13/09/2024

IL C.T.U.

Geom. Donato Ciarlariello

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db33902f55ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 28/2024 R.G. delle esecuzioni immobiliari

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

RELAZIONE DEL C.T.U.

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Emanuela Luciani

Premessa

Con provvedimento del 14 luglio 2024 il G.E. Dott.ssa Emanuela Luciani disponeva la nomina di me sottoscritto geom. Donato Ciarlariello a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe. In data 17 luglio 2024 dopo aver dichiarato di accettare l'incarico in modalità telematica, e prestato giuramento di rito, venivo abilitato all'accesso al fascicolo elettronico. L'incarico di CTU, contenente i termini e le disposizioni per l'espletamento, sottoponeva al sottoscritto i seguenti quesiti:

Quesito A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Punto 1 – *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma 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, salvo specifica autorizzazione.***

Punto 2 – *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Punto 3 – *Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:*

a. *estratto di matrimonio con annotazione 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.*

Punto 4 – *nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata*

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

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 alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Quesito B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Punto 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, etc.)*
- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergono 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 e 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.*

Punto 2 – *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze i punti di cui sopra).*

All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Punto 3 – *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali a immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e 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 dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Identificazione pregressa dei beni

Punto 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 c.p.c.;*
- *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 fine di cui sopra, alleghi:

- *visura catastale storica,*
- *estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

Punto 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.*

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità 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, convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

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

Quesito C

Stato di possesso

Punto 1 – *Accerti se l'immobile è 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.*

Punto 2 – *Verifichi se risultano 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.*

Punto 3 – *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o 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 conseguenti provvedimenti in ordine alla custodia.*

Quesito D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superfice, 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;*
- *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 comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173bis, comma1, 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 sono 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 all'affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superfice in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se*

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

prevista.

Punto 2 – *Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificatamente sull'importo annuo delle spese fisse 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.) ed i vincoli di destinazione overo limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

Quesito E

Regolarità edilizia ed urbanistica

Punto 1 – *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originale 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 da titolo abilitativo assentito e con quello censito in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzione successiva a tale data, indichi gli estremi della licenza o concessine edilizia (ed 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.

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

Punto 3 – *Quantifichi, in ipotesi di accertate 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 nelle indagini.

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

Punto 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.

Quesito F

Formazione dei lotti

Punto 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.*

Punto 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, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Quesito G

Valore del bene e costi

Punto 1 – *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente 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 deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, 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 gli 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.*

Punto 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.

Punto 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. Cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale* ***e poi della quota****.*

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

Operazioni peritali

Esaminata la documentazione in atti in modalità telematica PCT e la documentazione ipocatastale del bene pignorato, si è provveduto ad avvisare il debitore del giorno e dell'ora del sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali, mediante lettera raccomandata A/R regolarmente ricevuta dall'esecutato.

In data 5 agosto 2024 si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali mediante accesso ai beni oggetto di pignoramento, operando rilievi metrici e fotografici dell'immobile. Le operazioni peritali si sono concluse nella stessa giornata con la consegna e sottoscrizione del "Foglio Informativo" (**Allegato 13**) dato al debitore al momento dell'accesso (verbale di sopralluogo **Allegato 11**).

È stata prodotta la visura catastale storica e la planimetria catastale relativa all'immobile interessato (**Allegati 1 e 3**).

Presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso è stata richiesta l'esistenza di contratti di locazione registrati a favore o contro il soggetto esecutato ed interessante l'immobile oggetto di pignoramento, relativamente al ventennio antecedente la data del pignoramento.

All'ufficio anagrafe del Comune di Campobasso è stato richiesto l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali (**Allegato 4**).

All'Ufficio Urbanistica del Comune di Campobasso è stata richiesta la regolarità urbanistica (**Allegato 10**).

La documentazione fotografica, sia interna che esterna del bene oggetto di stima, è riportata nell'**Allegato 8**.

Si è proceduto alla elaborazione di planimetria particolareggiata del bene, sulla scorta del rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo. Comparando la planimetria catastale con quella dello stato di fatto vi è corrispondenza, mentre si sono riscontrate lievi difformità rispetto al progetto approvato ma che comunque hanno comportato diminuzione dimensionale della volumetria ovvero altezza interna pari a 2.62 mt. In luogo degli autorizzati mt. 2.80 e larghezza media rilevata di mt. 3.27 contro mt. 3.75 desunti graficamente dagli elaborati progettuali (**Allegati 6**). È pertanto possibile affermare che l'autorimessa risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

Sono stati desunti i dati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dal sito dell'Agenzia delle Entrate per il comune interessato ed è stata svolta una indagine sulle caratteristiche del mercato immobiliare presso agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nell'area di Campobasso con particolare riferimento a transazioni di immobili similari dello stesso quartiere.

Al termine delle operazioni peritali il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente

Relazione Tecnica Estimativa

divisa in parti corrispondenti ai Quesiti postimi, evidenziati con carattere corsivo e riportati secondo l'ordine degli stessi, con indicazione delle lettere e della numerazione dei punti pertinenti alla espropriazione immobiliare di che trattasi.

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

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

Punto 1 – *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma 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, salvo specifica autorizzazione.*

Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio dott. Marco Di Loreto di Campobasso. La documentazione risulta completa e non necessita di ulteriori ispezioni (**Allegato 5**).

Punto 2 – *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Dalla certificazione notarile agli atti è rilevabile la provenienza dell'immobile oggetto di procedura di pignoramento:

- L'unità immobiliare pervenne a [redacted] oggi in regime di comunione legale con il coniuge ma all'epoca dell'acquisto non ancora sposata, per atto pubblico, in data 05 settembre 2000, a rogito del Notaio Fiorita Puzone, rep. n. 60604 debitamente registrato, trascritto nei RR.II. di Campobasso il 4 ottobre 2000, ai nn. 10662 r.g. e 8523 r.p.. Si allega copia del titolo di acquisto (**Allegato 9**).

Punto 3 – *Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:*

a. *estratto di matrimonio con annotazione 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.*

L'estratto di matrimonio con annotazioni marginali degli esecutati è stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Campobasso.

Dallo stesso risulta che in data 30-06-20[redacted]na contratto matrimonio con [redacted] senza annotazioni a margine e pertanto in regime di comunione dei beni. Si evidenzia che l'acquisto dell'autorimessa oggetto di procedura è antecedente alla data di matrimonio (**Allegato 4**).

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

Punto 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 alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

In atti è presente la certificazione notarile a cura del Notaio dott. Marco Di Loreto di Campobasso. (**Allegato 5**).

Quesito B – Identificazione e descrizione attuale dei beni

Punto 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, etc.)*
- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergono 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 e 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.*

L'immobile oggetto di procedura è ubicato all'interno di un palazzo nel quartiere VAZZIERI di Campobasso nell'ambito di costruzione di una palazzina destinata ad alloggi sociali. La porzione esecutata consiste in un locale garage posto al piano interrato. E' situato in via Italo Svevo n. 93 e censito al NCEU di Campobasso, foglio 66, p.lla 605, sub. 3, piano S1, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, superfice catastale mq.20, Rendita Catastale 119,82. Il palazzo è stato costruito alla fine degli anni 70 dalla Cooperativa [redacted] Campobasso.

La consistenza metrica della unità immobiliare è riportata nel prospetto seguente nel quale viene indicata l'ubicazione, la destinazione urbanistica, la superficie commerciale e la superficie netta.

CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Subalterno	*Piano*	*Destinazione*	*Sup. commerciale (mq)*	*Sup. netta (mq)*
3	Seminterrato	Garage	21,00	18,50

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

Le finiture sono tipiche delle case cooperative costruite negli anni settanta. Nell'autorimessa vi è un piccolo lavabo, i pavimenti sono in marmette di scaglie di marmo con normale stato di conservazione. La porta carrabile di accesso è costituita da basculante in lamiera, la dotazione impiantistica è costituita dal solo impianto elettrico minimale. La struttura portante del palazzo è in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizi a cassa vuota.

L'autorimessa, come evidenziato anche nell'allegata planimetria, confina con corsia condominiale, corridoio condominiale di accesso alla scala del palazzo e terrapieno insistente sulla particella 677 lato sud. Detti confini indicati sia nell'atto notarile ultimo, che nella planimetria catastale, sono corrispondenti anche se nel tempo sono cambiate le intestazioni delle proprietà.

Punto 2 – *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze i punti di cui sopra).*

All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze.

L'unità immobiliare, unitamente alle altre proprietà del condominio, utilizza la particella 677, catastalmente intestata al comune di Campobasso, ampiamente pavimentata anche se risultante seminativo arborato. Le pertinenze condominiali sono limitate alla sola corsia di accesso alle autorimesse.

Si allega planimetrie con indicazione dello stato dei luoghi e documentazione fotografica (**Allegati 6 e 8**).

Punto 3 – *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali a immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e 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 dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Non vi sono terreni pignorati.

Identificazione pregressa dei beni

Punto 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 c.p.c.;*

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

- *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 fine di cui sopra, alleghi:

- *visura catastale storica,*
- *estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

Dalla documentazione in atti la continuità delle trascrizioni al ventennio precedente al pignoramento, risulta dalla visura storica (**Allegato 1**):

1) in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 26/04/2024, risulta essere censito:

- catasto fabbricati, comune di Campobasso foglio 66 p.lla 605 sub. 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq., Totale superficie catastale: 20 mq. rendita catastale Euro 119,82. Indirizzo catastale VIALE ALESSANDRO MANZONI piano S1. Nel tempo la toponomastica è variata ed il palazzo risulta effettivamente in via Italo Svevo n. 93.

[redacted]

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987

Con le seguenti variazioni:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 22/08/2002 pratica n. CB132078 in atti dal 22/08/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7299.1/2002)
- variazione QUADRO TARIFFARIO del 13/08/2002
- variazione QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992

[redacted]

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

[redacted] Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 60604 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Trascrizione n. 8523.1/2000 reparto PI di Campobasso in atti dal 03/04/2001 – Proprietà 1/1.

2) nel ventennio preso in esame, **alla data del 07/06/2024**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- all'esecutato [redacted] la quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile in Campobasso Foglio 66 p.lla 605 sub. 3 è pervenuta con atto di Compravendita per Notaio Fiorita Puzone Rep. 60604 del 05/09/2000, trascritto nei RR.II. di Campobasso il 04/10/2000 ai nn. 10662 r.g. e 8523 r.p., da [redacted]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE nn. 5502-4614 del 24.05.2024 – VERBALE DI [redacted]

Punto 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 o difformità 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, convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi.

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

Il bene oggetto di procedura è ben individuato dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario. È da rettificare il solo indirizzo catastale. L'immobile è posto alla via Italo Svevo n. 93 e non in Viale Manzoni come indicato in visura.

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

Quesito C – Stato di possesso

Punto 1 – *Accerti se l'immobile è 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.*

In sede di sopralluog[redacted] ha dichiarato che l'autorimessa è a sua disposizione anche se nella stessa veniva rinvenuta una autovettura e l'esecutata dichiarava di non essere di sua proprietà.

Punto 2 – *Verifichi se risultano 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.*

Si è fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate, inoltrata il 22/07/2024, tesa ad appurare se ci fossero contratti di locazione e/o comodato in essere nell'ultimo ventennio a partire dalla data di notificazione del pignoramento. L'Agenzia delle Entrate ha risposto in data 26/07/2024 dichiarando che non ci sono contratti di locazione e/o comodato in essere (**Allegato 7**).

Punto 3 – *Determini il valore locativo del bene.*

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

Per la determinazione del più probabile valore locativo, si è proceduto ad effettuare indagini sulle quotazioni di locazioni al metro quadro di autorimessa simili nelle zone limitrofe, confrontandoli con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

L'indagine svolta ha fatto rilevare i seguenti prezzi di locazione, per metro quadro di superficie commerciale:

- Quotazioni Immobiliari: Informazioni di Zona OMI – 2^ Semestre 2023.
- Ubicazione in Via Italo Svevo, ricadente in zona D1.
- Fascia/zona: Periferica/QUARTIERI VAZZIERI - ZONA UNIVERSITARIA E CONTRADA CESE

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

– Valore O.M.I. per locazioni box 2,7/4,0 €/mq lordo

Considerando lo stato di conservazione dell'immobile si può assumere la tariffa pari a € 3,00/mq.

Si avrà quindi mq. 21,00x€ 3,00= € 63,00. In cifra tonda **€ 65 mensili**.

Quesito D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- *esistenza di diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.*
- *Indichi specificatamente quali sono 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 all'affrancazione di canoni, livelli, riscatto, etc.*

Dal riesame della documentazione agli atti e di quella acquisiti per i beni in oggetto, è stato rilevato che non esistono vincoli, né servitù e non risultano diritti reali a favore di terzi.

Punto 2 – *Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificatamente sull'importo annuo delle spese fisse 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.*

Per i beni oggetto di pignoramento è stato interessato, in data 26/08/2024, l'Amministratore di Condominio "Studio A.C.IM." di D'Alauro Giovanni chiedendo se esistano debiti, negli ultimi due anni, verso il condominio, e se fossero state deliberate spese straordinarie. Con mail del 06-09-2024 l'Amministratore ha comunicato una rata mensile di spese ordinarie pari a € 0,90, precisando che i pagamenti sono fermi a marzo 2024 e quindi con un debito di circa 5,00 €. Lo stesso, nonostante numerose sollecitazioni non ha risposto sull'esistenza di spese straordinarie deliberate. Si evidenzia la mancata collaborazione dell'Amministratore del condominio (**Allegato 12**).

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

Quesito E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Punto 1 – *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avvio di vendita ex art. 173 quater c.p.c.:*

- *la conformità o meno della costruzione originale 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 da titolo abilitativo assentito e con quello censito in catasto;*
- *accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzione successiva a tale data, indichi gli estremi della licenza o concessine edilizia (ed 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.*

Dall'accesso agli atti esperito presso il Comune di Campobasso in data 03/09/2024, e stato possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'immobile in conformità alla Concessione Edilizia n. 230 del 17/08/1977 e successivo Progetto di Variante n. 99 del 13/05/1978 (**Allegato 10**). Non risultano essere state rilasciate dichiarazioni o certificazioni di agibilità/abitabilità inerenti l'immobile oggetto di procedura.

L'immobile è conforme alla destinazione d'uso prevista nello strumento urbanistico comunale.

Punto 2 – I*n 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 di 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. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 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

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

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 DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con la scorta della planimetria catastale, non si sono riscontrate difformità sostanziali sul bene oggetto di esecuzione.

Punto 3 – *Quantifichi, in ipotesi di accertate 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 nelle indagini.

Non ricorre.

Punto 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.

Non ricorre.

Quesito F – Formazione dei lotti

Punto 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.*

Non è possibile dividere in più lotti il bene staggito in quanto in presenza di una sola unità immobiliare.

Punto 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, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Non ricorre.

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

Quesito G – Valore del bene e costi

Punto 1 – *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commercializzabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, 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 gli 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.*

La determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto di stima è stata eseguita adoperando il procedimenti di stima sintetica per comparazione.

La stima per comparazione diretta è consistita nel determinare il più probabile valore di mercato per metro quadro dei bene oggetto di stima, mediante la ricerca e l'analisi di mercato di beni simili, per destinazione urbanistica e caratteristiche intrinseche, oggetto di compravendita nel territorio di Campobasso.

La determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati è stata effettuata moltiplicando il valore unitario per metro quadro stabilito, per la superficie commerciale degli immobili calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati, secondo la seguente formula:

$$Vm = Pu \times Sc$$

dove:

Vm è il valore di mercato ricercato del bene pignorato.

Pu è il prezzo unitario per metro quadro;

Sc è la superficie commerciale calcolata del bene.

I **prezzi unitari** per metro quadro applicati per la definizione del valore della singola unità immobiliare pignorata, sono stati determinati applicando coefficienti correttivi ai singoli prezzi scaturiti dal confronto dai valori unitari rilevabili dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, da borsini ed agenzie immobiliari e rilevati direttamente attraverso indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari locali.

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

Sulla scorta di quanto sopra si è proceduto alla determinazione del valore del bene pignorato.

LOTTO UNICO - Comune di Campobasso – Via Italo Svevo n. 93

Foglio	P.lla	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale mq	Valore unitario stimato Euro/mq	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato Euro/mq	Valore di mercato Euro
66	605	3	S1	Autorimessa	21,00	790,00	0,97	766,30	16 092,30
								Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale	-
								VALORE DI VENDITA	**16 000,00**

Il valore di vendita dell'immobile oggetto di stima, risulta pertanto di **€ 16.000,00** (diconsi Euro *sedicimila/00*);

Il valore determinato pari a € 16.000 risulta in linea con la vendita di altri immobili, oggetto di recenti compravendite e situati nello stesso comprensorio.

Punto 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.

Non ricorre.

Punto 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. Cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Non ricorre.

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

Il sottoscritto si rende disponibile a fornire i dovuti chiarimenti in ordine al lavoro svolto, che ritiene di aver scrupolosamente e professionalmente portato a compimento.

Il C.T.U. – Tribunale di Campobasso

Geom. Donato Ciarlariello

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

Geom. Donato Ciarlariello
Via Umberto 1^, 134 – 86020 – Fossalto (CB) e-mail: dciarly@alice.it – PEC donato.ciarlariello@geopec.it

Elenco degli allegati:

Allegato 1	Visura catastale storica
Allegato 2	Estratto di mappa
Allegato 3	Planimetria catastale
Allegato 4	Estratto di matrimonio con annotazione a margine
Allegato 5	Relazione Notarile
Allegato 6	Planimetria rilevata
Allegato 7	Riscontro contratti di affitto Agenzia delle Entrate
Allegato 8	Documentazione fotografica
Allegato 9	Titolo di provenienza del bene
Allegato 10	Riscontro titoli abilitativi del Comune di Campobasso
Allegato 11	Verbale di sopralluogo
Allegato 12	Attestazione dell'amministratore di condominio
Allegato 13	Foglio informativo firmato dal debitore

Firmato Da: CIARLARIELLO DONATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c0f4b192bfc7656db3390255ea10f49

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

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