

**TRIBUNALE di CAMPOBASSO****Cancelleria esecuzioni immobiliari****OGGETTO:** Procedura di espropriazione immobiliare n.39/2022 R.G.Es.**PROMOSSA DA:** Società UNIPOL REC S.p.A. (creditrice pignorante)**CONTRO:** [REDACTED] (debitrice esecutata)**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****Elaborato unico:**

- **allegato "A.1.2.4":** Verifica completezza documentazione ipo catastale (visure storiche, mappa, planimetrie, ispezioni ipotecarie (n.24 pag. A/4 dal 02.02.1987 al 24.11.2022 e integrazioni agli atti e n.2 pag. A/3 mappa e planimetria immobile).
- **allegato "A.3":** Visura camerale storica intestatario persona giuridica (n.12 pag. A/4).
- **allegato "B.1":** Identificazione e descrizione dei beni, avviso ispezione del 29.11.2022 e del 03.12.2022, con planimetria dei luoghi tratta da ortofoto di Google Earth, verbale di primo accesso in data 09.11.2022 e relazione del custode in data 15.11.2022 (n.9 pag. A/4+1 A/3).
- **allegato "B.2":** Pertinenze, parti comuni: planimetria servitù metanodotto (n.1 pag. A/3).
- **allegato "B.3":** Accesso agli atti amministrativi, Comune di Ripalimosani (CB), (n.3 pag. A/4) con informazione di destinazione urbanistica della zona (n.5 pag. A/4).
- **allegato "C.1":** Stato di possesso indicato nel verbale di accesso n.1 del 13.12.2022 e documentazione fotografica stato dei luoghi (n.13 pag. A/4 con n.22 foto).
- **allegato "C.2":** Verifica esistenza di contratti di locazioni (n.2 pag. A/4).
- **allegato "C.3":** Determinazione valore locativo (n.1 pag. A/4).
- **allegato "D.1.2":** Accertamento formalità vincoli e spese annue gestione (n.49 pag. A/4).
- **allegato "E.1.2":** Documentazione sanatoria urbanistica (n.52 pag. A/4/pag. A/3).
- **allegato "F.1.2":** Formazione dei lotti e divisibilità: planimetria lotto unico (n.1 pag. A/3).
- **allegato "G.1.2.3":** Valore del bene: grafico superfici+calcolo valore (n.1 pag. A/4+ n.1 A/3).  
(ULTERIORE ALLEGATO "H": nota spese e specifica competenze (n.7 pag. A/4).

San Giuliano del Sannio li, 8 febbraio 2023

**IL C.T.U.**  
(Geom. Giannino SIMIELE)



STUDIO TECNICO **Geom. Giannino SIMIELE**, Via Dei Sanniti n.12/A -86010-San Giuliano del Sannio (CB) ☎/fax:3294011170  
E\_mail: [gianninosimiele@gmail.com](mailto:gianninosimiele@gmail.com) - PEC: [giannino.simiele@geopec.it](mailto:giannino.simiele@geopec.it)

1

**OGGETTO:** Procedura di espropriazione immobiliare **n.39/2022 R.G.Es.**

**PROMOSSA DA:** Società UNIPOL REC S.p.A. (creditrice pignorante)

**CONTRO:** [REDACTED] (debitrice esecutata)



### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **Premessa**

Il sottoscritto, **Geom. Giannino SIMIELE**, con studio in San Giuliano del Sannio (CB) alla Via Dei Sanniti n.12/a, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Campobasso al n.635, C.T.U. della procedura in oggetto, per nomina ricevuta dal G.E. Dott.ssa Claudia CARISSIMI, emessa il 28.10.2022, su istanza prodotta creditore procedente ha inviato nota di accettazione incarico in data 08.11.2022, con termine di 90 giorni per il deposito telematico degli atti, la quale gli ha conferito l'incarico nei seguenti termini:

#### **Quesiti posti al c.t.u.:**

- A -

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. dalla parte procedente: 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 di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione agli atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove 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'intestataro 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 alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

STUDIO TECNICO **Geom. Giannino SIMIELE**, Via Dei Sanniti n.12/A -86010-San Giuliano del Sannio (CB) ☎/fax:3294011170  
E\_mail: [gianninosimiele@gmail.com](mailto:gianninosimiele@gmail.com) - PEC: [giannino.simiele@geopec.it](mailto:giannino.simiele@geopec.it)

2





- 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 etc);
  - 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 catastale agli atti ex art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
  - la superficie commerciale 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 del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente "...". All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica "...", 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 precisato ed i certificati di destinazione urbanistica "...";

**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 "...";
  - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
  - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra allegghi: 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 trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche "... "presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo "....." prima della vendita.
  - tutti i riferimenti catastali attuali;

- C -

**Stato di possesso**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene "... .." alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti "... .." quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca "... .." in ordine alla custodia.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o 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, il titolo di provenienza "... .." del vincolo se prevista.
- 2) Fornisca le informazioni di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, Att.cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie "... .." limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

**Regolarità edilizia urbanistica**

- b) Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso 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 "... .." allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modifica 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 "... .." specificando il costo del titolo in sanatoria.
  - 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 "... .." prima di procedere oltre nelle indagini.

- 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 v "... .." in tema di divisione.

- G -

**Valore del bene e costi**

- 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



liberi ".....", 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 "....." e poi della quota.
- 3) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda "....." in tema di divisione.

#### DISPONE

- che la perizia venga redatta rispettando, nella stesura, l'ordine dei quesiti con indicazione delle lettere e della numerazione;
- che il deposito della perizia venga effettuato con le modalità di seguito fissate, con allegazione della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'Ufficio, "....." che l'esperto alleghi:
  - a) Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti "....." pertinenze comprese.
  - b) La planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della "....." supporto alla vendita.

#### INIZIO OPERAZIONI

- In data 13.12.2022 con nota PEC del 28.11.2022 e 03.12.2022, lo scrivente convocava le parti per il giorno 13 dicembre 2022 alle ore 12:30, presso l'immobile sito in Ripalimosani (CB) alla Contrada Rovere, snc, per gli accertamenti peritali **(si veda atti allegato "B.1")**.
- In data 29.11.2022, produceva istanza di accesso agli atti al Comune di Ripalimosani (CB) per acquisire documentazione urbanistica edilizia richiesta **(si veda atti allegato "B.3")**.
- In data 25.11.2022, si recava presso l'Agenzia delle Entrate, di Campobasso, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni-ipocatastali, di verifica e richiedere la documentazione aggiornata **(si veda atti allegato "A.1.2.4")**.
- In data 03.12.2022, si recava al Comune di Ripalimosani (CB) ed acquisiva la documentazione urbanistico edilizia e la bozza sintetica certificato di destinazione urbanistica **(si veda atti allegato "B.3" "E.1.2")**.
- In data 13.12.2022, si recava presso l'immobile pignorato sito in agro del Comune di Ripalimosani (CB) per effettuarne l'ispezionare insieme al custode giudiziario e ne redigeva verbale e servizio fotografico **(si veda atti allegato "B.1")**.

#### CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATATASTALE

In merito alla documentazione di cui ex art. 567 c.p.c., la parte procedente ha prodotto deposito della certificazione notarile ai sensi della Legge 3 agosto 1998 n. 302 ha depositato agli atti la documentazione ipocatastale, unitamente all'estratto di mappa. Infine ha allegato

all'istanza di vendita, certificazione notarile storica ipotecaria e catastale [art.567 CPC] del ventennio, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la stessa agli atti e recandosi presso l'Agenzia delle Entrate, di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni-ipocatastali, ne ha verificato lo stato non mutato richiedendo estratti di mappa, elaborati planimetrici, planimetrie e visure storiche. Detta certificazione, riferita agli immobili oggetto della procedura espropriativa, risale ad atti di provenienza che sono stati trascritti in data antecedente di oltre un ventennio alla data di trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, sono correttamente indicati nell'anzidetta certificazione.

### RISPOSTA AI QUESITI

La presente relazione, per praticità di esposizione, viene articolata seguendo la stessa cronologia dei quesiti formulati e riporta in modo sintetico l'oggetto degli stessi.

- A -

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

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. dalla parte procedente: è stata verificata quella agli atti e integrata come richiesto.
- 2) Il titolo di provenienza in favore del debitore è la compravendita notaio VIAPIANA Claudio del 29.03.2007 rep.28497/9693, trascritto al reg.part.3226 e reg.gen.4523 in data 11.04.2007.
- 3) E' stato acquisito estratto per riassunto del registro degli atti di nascita con annotazioni marginali, relative al contratto di matrimonio ed alla cessazione in data 05.11.2013.
- 4) In data 05.09.2022 il creditore procedente ha acquisito e poi depositato agli atti certificazione notarile ai sensi della Legge 3 agosto 1998 n. 302 rilasciata dal notaio dott. Giorgio Castiglione di Bologna. In ogni caso è stato disposto l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni nella **scheda riassuntiva** dei beni pignorati secondo il modello in uso presso l'ufficio a partire dal primo titolo anteriore al ventennio, in ordine cronologico.

- B -

#### Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) I beni pignorati, sono stati individuati previo accesso ai luoghi, ubicati in agro del Comune di Ripalimosani (CB) in Contrada Rovere, censiti catastalmente con i seguenti dati identificativi:

CATASTO TERREMI				INTESTATI: [REDACTED]					
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
						Ha are ca		Domenicale	Agrario
1	10	407		-	Seminativo 2	39 40		Euro 8,14	Euro 9,16

Note alla tabella: trattasi di terreno che ricade in zona urbanistica "D3" (isole industriali preesistenti).



CATASTO FABBRICATI				INTESTATI					
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza superficie lotto	Superficie catastale	Rendita
1	10	499			D/7		Mq. 13895		Euro 3.608,18

Note alla tabella: categoria D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazione".

Gli immobili, fabbricato e terreno confinano con Strada Provinciale n. 73, Bifernina per Montagano, [REDACTED] e [REDACTED].

- 2) Trattasi di fabbricato isolato non costituito in condominio, ex produttivo, ricadente in lotto recintato lungo il fronte della Strada Provinciale e lati adiacenti, con piazzale in pietrisco di accesso e manovra, restante area incolta, per la particella 499 e suolo coltivato per la particella 407.
- 3) Per il terreno è stato acquisito l'informazione di destinazione urbanistica dell'area, dal quale risulta che il terreno, ricadente nella zona "D3" isole industriali preesistenti, zonizzazione pubblicata anche sul sito del Comune di Ripalimosani CB). Lo stesso contiene le prescrizioni urbanistiche edilizie ed i dati metrici di riferimento **(si veda atti allegato "B.3")**.

#### Identificazione progressa dei beni

- 1) I beni pignorati, sopra indicati, provengono dai titoli citati nell'ispezione ipotecaria di aggiornamento, con trascrizioni, iscrizioni e annotazioni a favore e contro su immobile nel Comune di Ripalimosani (CB), al foglio 10 particella 499, catasto fabbricati (Ispezione n.CB 97265/3 del 25.11.2022 02.02.1987 al 24.11.2022), ispezione agli atti che si unisce a quella già prodotta dalla parte istante **(si veda atti allegato "A.1.2.4")**.
- 2) L'immobile dalla data di accatastamento 26.10.1988 ad oggi, non ha subito variazioni. La situazione reale dei beni pignorati, e quella riportata nella planimetrie catastali sono corrispondenti. Si è riscontrato all'interno del lotto edificato particella 499, l'esistenza di una Cabina Enel, in prossimità del confine con la particella 421, detta cabina è identificata con la particella 517, come fabbricato da accertare, di mq.25,00, non è oggetto della procedura di pignoramento e di riscatto di trascrizioni o iscrizione a favore della Società Elettrica Nazionale.

- C -

#### Stato di possesso

- 1) Gli immobili identificati e descritti al punto B, risultano occupati a titolo gratuito, in parte, senza titolo, dal [REDACTED]

[REDACTED], presente il giorno 13.12.2022 il quale ne ha consentito l'accesso, riferendo che è ve-

nuto a conoscenza della procedura al momento dell'ispezione e che l'immobile è occupato senza titolo, come dichiarato dallo stesso, con la sottoscrizione del verbale di accesso. **(si veda all'allegato "B.1).**

- 2) Da ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, dal custode giudiziario, non risultano registrati presso l'Ufficio contratti di locazione o comodato **(si veda all'allegato "C.2).**
- 3) L'immobile è occupato da terzi senza titolo, come indicato al punto C1) che precede, tale aspetto è stato relazionato insieme al Custode giudiziario in sede d'ispezione avvenuta il 13.12.2022, con il verbale di accesso. Come richiesto si determina un valore locativo a corpo pari ad € 1.100,00 mensile, per il fabbricato utilizzato come magazzino, identificato catastalmente con il mappale 499 e per il terreno adiacente che costituisce pertinenza dello stesso identificato con il mappale 407 di mq.3940, si veda punto B) quesito. Per i valori di riferimento considerato lo stato conservativo **(si veda all'allegato "C.3).**

- D -

#### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

- 1) Le formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, che interessano gli immobili pignorati sono le seguenti:
  - L'area di corte libera posta a ovest, parte opposta della strada provinciale, identificata con la mappale 499 (ex mappale 413), è attraversata da servitù di metanodotto, costituzione coattiva trascritta in data 24.01.2001 al Reg.part.626 e n.781 Reg.Gen. in favore della SNAM S.P.A. con sede in San Donato Milanese (MI), **(si veda atti allegato "B.2").**
  - Sugli immobili pignorati, a seguito di verbale pignoramento del 30.06.2022, disposta dall'Unep Tribunale di Campobasso, repertorio 844, grava trascrizione del 23.08.2022, reg.part.7812 e reg.gen.9413, a favore di UNIPOLREC S.P.A. con sede in Bologna (CB) contro [REDACTED] a fronte del mancato adempimento degli obblighi d'ipoteca volontaria a iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso Servizio di Pubblicità Immobiliare reg. part.2644 e reg.gen.13860 del 10.11.2007, a garanzia di un finanziamento di Euro 250.000,00 da restituire in 20 anni, con contratto del Notaio Fiorita PUZZONE del 08.11.2007 rep.90198/15349 sulla piena proprietà degli immobili pignorati **(si veda atti allegato "A.1.2.4").**
- 2) Le spese fisse di gestione annuali, di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, Att. cpc, sono state accertate formalmente presso l'ufficio finanziario del Comune di Ripalimosani (CB) le stesse si riferiscono a tributi non versati, per imposta municipale unica (IMU altri fabbricati e terreno edificabile) per un ammontare equivalente a circa € 15.700,00, scoperto che parte dall'anno 2018 ad oggi, non iscritti a ruolo.

Non vi sono altre spese in quanto gli immobili non sono inseriti in una gestione condominiale. Agli atti del fascicolo, l'Ufficio Riscossione dell'Agenzia delle Entrate, con sede in Campobasso,



alla Via Sant'Antonio dei Lazzari, 21, ha depositato provvedimento n.39/2022 del 06.02.2023, con allegati estratti di ruolo in quanto è creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma di €.54.345,92, oltre gli ulteriori interessi e spese con i privilegi di legge. Dall'allegato si evince, dal codice tributo che le imposte non versate, a vari Enti, a partire dall'anno 2011, con sanzioni e interessi e ruolo anno 2015, cartelle notificate a partire dal 09.06.2015, riguardano: IRES - art.72 del dpr 917/86 così come modificato dal dlgs 344/03 - risoluzione n.76/e del 27/05/04, IVA (imposta sul valore aggiunto), Imposta comunale sugli immobili e IMU (Imposta Municipale Unica), IRAP (Imposta Regionale Attività Produttive), Imposte di bollo, Diritto annuale Camera di Commercio e Imposte di Registro **(si veda atti allegato "D.1.2")**.

- E -

### **Regolarità edilizia urbanistica**

b) La costruzione risulta conforme alla Concessione in sanatoria per attività edilizia o di trasformazione urbanistica, n.9/4213, rilasciata in data 10.11.1990 a [REDACTED], per difformità alla costruzione avvenuta assentita con il rilascio della concessione edilizia n.100 del 12.06.1975, sul terreno di cui alla particella 499, per aumento di superficie e mutamento d'uso del manufatto industriale sito alla Contrada Rovere e realizzazione di un piccolo manufatto in muratura. Gli immobili ricadono in zona urbanistica "D3" a destinazione **isole industriali preesistenti**, come si evince dalla stampa informativa del certificato di destinazione urbanistica, che mi ha consegnato il Responsabile del Servizio Area Tecnica del Comune di Ripalimosani (CB) in base al Programma di Fabbricazione approvato dalla Giunta Regionale del Molise con deliberazione n.5805 del 21.12.1992, a riferimento **(si veda atti allegato "B.3")**. La difformità riguarda la costruzione in ampliamento con aumento di superficie, mutamento d'uso eseguita nell'anno 1976 e la realizzazione di un piccolo casotto uso deposito nel mese di agosto dell'anno 1983. Con la concessione edilizia originaria n.100 del 31.12.1975, veniva autorizzata la costruzione di un fabbricato rurale con annessi servizi, i servizi per mq.375,00 ed il fabbricato per mq.78,00. In data 01.10.1986, protocollo n.4213, veniva presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n.47/85 per una superficie eccedente di mq.365.15, da parte di [REDACTED], allora proprietario, la pratica veniva istruita e dopo il pagamento dell'oblazione, previo idoneità statica e parere ambientale prot.1683 del 21.06.1990, veniva rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.9/4213, in data 10.11.1990, **(si veda atti allegato "E.1.2")**.

- 2) L'epoca di realizzazione delle difformità, è stata dichiarata al momento della presentazione della domanda di sanatoria risalente all'anno 1976 per l'aumento di superficie e mutamento della destinazione d'uso e realizzazione di un piccolo casotto uso deposito nel mese di agosto dell'anno 1983.

- 3) I costi delle opere sanate sono stati sborsati durante la fase istruttoria prima del rilascio della concessione in sanatoria e in data 22.10.1990, come richiamato all'interno della stessa.
- 4) Il terreno a cui il fabbricato è asservito e quello adiacente costituiscono un lotto unico e ricadono in zona urbanistica "D3" quale isole industriali preesistenti.

- F -

#### Formazione dei lotti

- 1) Non è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, pertanto si è provveduto a formare un unico lotto di vendita così identificato.

I beni pignorati, **FORMANO LOTTO UNICO**, sono ubicati in agro del Comune di Ripalimosani (CB) in Contrada Rovere, Strada Provinciale n. 73, Bifernina per Montagano, [REDACTED]

L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi: licenza edilizia n.100 del 12.06.1975, concessione in sanatoria per attività edilizia di trasformazione urbanistica n.9/4213 del 10.11.1990, esso si compone di un piano terra destinato già destinato a fabbricato industriale per la produzione di manufatti edilizi, con antistante casotto uso deposito e comprende area piazzale, area di risulta del lotto edificato incolto e adiacente terreno coltivato.

Lo stesso, è compreso nella zona urbanistica "D3" a isole industriali preesistenti, con parametri equiparati alle norme delle zone D1 e D2 e concessione subordinata a stipula di convenzione con il Comune prescritta per le zone produttive.

L'utilizzato visibile, del manufatto, è ad uso deposito sia all'interno che all'esterno sul piazzale dove sono presenti mezzi e materiali edili di risulta. La costruzione si sviluppa su un unico piano realizzata in cemento armato e muratura in blocchi con pareti esterne solo intonacate, pavimentazione in battuto di cemento con impianti carenti allacciati alle reti di servizio, la zona che era destinata ad uffici risulta smantellata. L'intero immobile, allo stato attuale, consta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, non essendo stato oggetto d'interventi da diversi anni, sono presenti dissesti localizzati, infiltrazioni provenienti dal tetto, visibili dal solaio di copertura e lungo le pareti perimetrali, impianti non conformi alla normativa vigente e condizioni igienico sanitarie pessime che lo identificano tra quelli non abitabili e/o agibili senza interventi di manutenzioni straordinaria, disinfezione e messa in sicurezza.

Le caratteristiche costruttive e dimensionali dell'ex manufatto industriale, che era destinato alla produzione di materiali edili, allo stato attuale utilizzato come deposito, sono di seguito indicate:

- Superficie lorda struttura totale piano terra: mq.740,15.
- Volume totale struttura: mc.3388,22.
- altezza utile interna media: mt. 4.80 (ex struttura produttiva).
- Superficie utilizzata a piazzale mq.5817,53.



- Superficie residua particella 499 (incolto produttivo) + 407 (mq. 3940 coltivata) = mq. 11277,32
- Struttura portante in cemento armato e muratura.

Per il valore complessivo, ai fini commerciali, in risposta al quesito G, si veda scheda di valutazione dei beni (si veda atti allegato "O").

Il terreno pertinenziale, circostante, distinto con il mappale 499, esteso per mq. è incolto da diversi anni, mentre quello adiacente mappale 407 di mq. 3940 è coltivato, il tutto è stato evidenziato nell'allegato elaborato grafico con ortofoto e sviluppo (si veda atti allegato "O").

La documentazione fotografica completa, viene allegata alla presente con la lettera "D".

I beni pignorati, **FORMANO LOTTO UNICO**, Comune di Ripalimosani (CB) in Contrada Rovere,

CATASTO TERRENI				INTESTATI: [REDACTED]					
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
						Ha are ca		Domenicale	Agrario
1	10	407		-	Seminativo 2	39 40		Euro 8,14	Euro 9,16

Note alla tabella: trattasi di terreno che ricade in zona urbanistica "D3" (isole industriali pree esistenti).

CATASTO FABBRICATI				INTESTATI: [REDACTED]					
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza superficie lotto	Superficie catastrale	Rendita
1	10	499			D/7		Mq. 13895		Euro 3.608,18

Note alla tabella: categoria D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

Gli immobili, fabbricato e terreno confinano con Strada Provinciale n. 73, Bifemina per Montagnano, [REDACTED] e [REDACTED].

- 2) Gli immobili sono stati pignorati, ad unico proprietario, in solido e non in pro quota, e pertanto non sono soggetti a divisione.

- G -

#### Valore del bene e costi

- 1) Il valore di mercato della piena proprietà degli immobili pignorati, determinato, libero dai gravami di regolarità edilizia, di cui al punto -E- del quesiti, considerate le condizioni oggettive e quanto esposto, circa lo stato di consistenza, nella descrizione del lotto di cui al punto -F- che precede, con espressa compiuta indicazione del criterio di stima avvenuto a mezzo di comparazione con altre valutazioni e operando la media aritmetica dei valori ottenuti, secondo due diversi criteri di stima analitica:

il primo con il metodo comparativo, ossia per confronto diretto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ubicati nella zona di interesse;

il secondo con il metodo della capitalizzazione del reddito (Income Approach) tramite il quale, si determina il valore dividendo il reddito netto che il bene è in grado di produrre (differenza tra la totalità dei ricavi e delle spese) per il relativo saggio di capitalizzazione, riferito ad analoghi investimenti aventi il medesimo profilo di rischio e la medesima durata.

Le metodologie di stima innanzi utilizzate, risultano essere conformi alla norma UNI 11612/2015. Non è stato utilizzato il metodo del Market Approach, data la difficoltà di rilevare in zona i prezzi, le superfici e le altre caratteristiche di immobili similari, che questa tipologia di stima prevede per eseguire il relativo confronto.

I valori di locazione e quelli commerciali di mercato per immobili comparabili con quelli in esame, sono stati consultati nella Banca Dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate - "QMI" prendendo come Comune, quello di Matrice, dove gravita la microzona interessata a circa 600 mt. dalla località "Matrice-Scalo", con i parametri del secondo semestre 2022, gli stessi sono stati ridotti in virtù dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e per i vincoli di servizi (si veda atti allegato "O").

Per la determinazione del valore dell'immobile è stata assunta a base di calcolo, la superficie commerciale totale per il costruito, quella del piazzale e la risulta ricadente in zona D3.

I calcoli per la determinazione dei valori di stima del lotto unico che comprende i beni pignorati ubicati in agro del Comune di Ripalimosani (CB) in Contrada Rovere, snc, e cioè l'ex fabbricato produttivo, ora dismesso e utilizzato allo stato attuale a locale di deposito, con annessa area di corte sistemata a piazzale con circostante area incolta e adiacente appezzamento di terreno coltivato, accessibile tramite la Strada Provinciale n. 73 di servizio, che si sviluppa un unico livello, a destinazione catastalmente censito come immobile per attività industriale ma utilizzato come a destinazione e uso deposito, con valore determinato, escluso dai costi per l'eliminazione dei vizi, riportato nella scheda planimetrica e di calcolo (si veda atti allegato "G.1.2.3"), è il seguente:

**LOTTO UNICO Valore a base d'asta € 210.000,00** (diconsi euro duecentodiecimila/00).

L'esistenza di vincoli ed oneri giuridici, non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, che potrebbero gravare sulla parte acquirente, sono stati riscontrati in crediti pendenti presso l'Agenzia delle Entrate pari ad **€ 54.345,92** alla data del 06.02.2023, oltre ad altri vantati dal Comune di Ripalimosani (CB) per MU (imposta municipale unica) non versata a partire dall'anno 2018 fino ad oggi non iscritti a ruolo, descritti al punto D.2 in risposta al quesito richiesto (si veda atti allegato "D.1.2").

- 2) La costruzione risulta conforme alla Concessione in sanatoria per attività edilizia o di trasformazione urbanistica, n.9/4213, rilasciata in data 10.11.1990 a [REDACTED] [REDACTED] per difformità alla costruzione avvenuta assentita con il rilascio della concessione edilizia n.100 del 12.06.1975, sul terreno di cui alla particella 499, per aumento di



superficie e mutamento d'uso del manufatto industriale sito alla Contrada Rovere e realizzazione di un piccolo manufatto in muratura, con valore finale del bene sopra indicato.

3) Trattasi di immobile non pignorato pro quota.

#### **INVIO COPIA DELLA RELAZIONE**

- La presente perizia redatta rispettando, nella stesura, l'ordine dei quesiti con indicazione delle lettere e della numerazione, viene depositata, con allegazione della scheda sintetica da redatta secondo il modello acquisito presso l'Ufficio e di tutta la documentazione richiesta dalla procedura al punto a) e b) e riportate in sintesi nella copertina di supporto alla vendita, viene inviata a mezzo posta elettronica certificata PEC, al legale del creditore procedente, al custode giudiziario, nel rispetto della normativa sui documenti informatici teletrasmessi, non è stata inviata al debitore in quanto irreperibile.

#### **DEPOSITO NEL REGISTRO INFORMATICO**

La presente consulenza sarà depositata mediante invio telematico nel registro informatico SIECIC, completa di allegati e specifica, firmata digitalmente e inviata a mezzo, posta certificata, attraverso il canale informatico (portale web iscritto nell'elenco del Ministero della Giustizia) in cui il sottoscritto C.T.U. è registrato che ne rilascerà ricevuta di accettazione.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto e rassegna la presente consulenza nelle mani dell'Ill.ma dal G.E. Dott.ssa Claudia CARISSIMI, per nomina ricevuta il 28.10.2022, su istanza prodotta creditore procedente ha inviato nota di accettazione incarico in data 08.11.2022. Si compone di n.13 pagine dattiloscritte con supporto informatico e parte della quattordicesima e consta dei seguenti allegati oltre alla copertina:

**- allegato "A.1.2.4":** Verifica completezza documentazione ipo catastale (visure storiche, mappa, planimetrie, ispezioni ipotecarie (n.24 pag. A/4 dal 02.02.1987 al 24.11.2022 e integrazione agli atti e n.2 pag. A/3 mappa e planimetria immobile).

**- allegato "A.3":** Visura camerale storica intestatario persona giuridica (n.12 pag. A/4).

**- allegato "B.1":** Identificazione e descrizione dei beni, avviso ispezione del 29.11.2022 e del 03.12.2022, con planimetria dei luoghi tratta da ortofoto di Google Earth, verbale di primo accesso in data 09.11.2022 e relazione del custode in data 15.11.2022 (n.9 pag. A/4+1 A/3).

**- allegato "B.2":** Pertinenze, parti comuni: planimetria servitù metanodotto (n.1 pag. A/3).

**- allegato "B.3":** Accesso agli atti amministrativi, Comune di Ripalimosani (CB), (n.3 pag. A/4) con informazione di destinazione urbanistica della zona (n.5 pag. A/4).

**- allegato "C.1":** Stato di possesso indicato nel verbale di accesso n.1 del 13.12.2022 e documentazione fotografica stato dei luoghi (n.13 pag. A/4 con n.22 foto).

**- allegato "C.2":** Verifica esistenza di contratti di locazioni (n.2 pag. A/4).

**- allegato "C.3":** Determinazione valore locativo (n.1 pag. A/4).

**- allegato "D.1.2":** Accertamento formalità vincoli e spese annue gestione (n.49 pag. A/4).

- **allegato "E.1.2"**: Documentazione sanatoria urbanistica (n.52 pag. A/4/pag. A/3).
  - **allegato "F.1.2"**: Formazione dei lotti e divisibilità: planimetria lotto unico (n.1 pag. A/3).
  - **allegato "G.1.2.3"**: Valore del bene: grafico superfici+calcolo valore (n.1 pag.A/4+ n.1 A/3).
- (ULTERIORE ALLEGATO "H": nota spese e specifica competenze (n.7 pag.A/4).

San Giuliano del Sannio, 8 febbraio 2023

IL C.T.U.  
(Geom. **Giannino SIMIELE**)



STUDIO TECNICO **Geom. Giannino SIMIELE**, Via Dei Sanniti n.12/A -86010-San Giuliano del Sannio (CB) ☎/fax:3294011170  
E\_mail: [gianninosimiele@gmail.com](mailto:gianninosimiele@gmail.com) – PEC: [giannino.simiele@geopec.it](mailto:giannino.simiele@geopec.it)

14

