

# TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



## ESECUZIONE IMMOBILIARE N.15/2022 R.G.



Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

CTU: Geom. Vincenzo GIANCOLA



ELABORATO

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. Vincenzo GIANCOLA - Viale V. Veneto n.49 - 86010 BUSO (CB) - vincenzo.giancola@geopec.it  
C.F.: GNC VCN 88L24 B519U - P. Iva: 01650200700 - tel. 0874-447648 - Cell:327-6507805



## TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

Esecuzione Immobiliare n. 15/2022 R.G. Es. promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

## CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

## PREMESSA

Il Giudice delegato della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso, Dott.ssa Claudia CARISSIMI, con ordinanza emessa in data 15/03/2022, nominava Consulente Tecnico D'Ufficio nel procedimento espropriativo in epigrafe indicato il sottoscritto Geom. Vincenzo GIANCOLA, nato a Campobasso (CB) il 24-07-1988, con studio tecnico in Busso (CB) in viale V. Veneto n. 49, iscritto al n. 1273 dell'Albo Provinciale dei Geometri di Campobasso.

## INCARICO

Prestato il giuramento di rito in data 24-06-2022, al sottoscritto veniva conferito l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti, elencati dal punto "A" al punto "G", nel termine di giorni 90:

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

*cpc;*

**B- Identificazione e descrizione attuale dei beni, nonché**

*l'identificazione pregressa;*

**C- Stato di possesso;**

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

*condominiale;*

**E- Regolarità edilizia ed urbanistica;**

**F- Formazione dei lotti;**

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

### INIZIO OPERAZIONI

Con avviso diretto a mezzo PEC al legale della parte esecutrice nonché a mezzo raccomandata A/R alla parte debitrice, lo scrivente convocava le parti per il giorno 03 novembre 2022 alle ore 09:30 presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito alla c/da Cese del Comune di Campobasso (CB) per effettuare gli accertamenti ed i rilievi necessari al fine di espletare l'incarico ricevuto.

In tale data non è stato possibile svolgere le operazioni peritali causa motivi di salute di famigliari presenti all'interno dell'abitazione.

Pertanto, con apposita comunicazione, le operazioni venivano rinviate al giorno 23 novembre 2022 alle ore 16:00.

Considerato che a seguito delle richieste di accesso agli atti effettuate dallo scrivente presso lo Sportello Unico per l'edilizia del comune di Campobasso, in data 01-07-2022 e 17-10-2022 non riceveva alcun riscontro in merito, in data 20 ottobre chiedeva una proroga di giorni 60 per la consegna della consulenza.

### SOPRALLUOGO

Alla data ed ora stabilita il sottoscritto, unitamente ad un proprio collaboratore di concetto, Geom. Carmine GIANCOLA, si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione, dove si incontrava con il sig. \_\_\_\_\_, quale parte esecutata,

Dopo aver consegnato al debitore il foglio informativo relativo alla procedura (allegato 1) dava inizio alle operazioni di accertamento

effettuando un dettagliato rilievo metrico e fotografico, nonché i controlli e i riscontri necessari al fine di poter dare esaurienti risposte ai quesiti formulati dal Sig. Giudice.

Al termine delle predette operazioni veniva redatto apposito verbale di sopralluogo il quale si allega agli atti.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

La presente relazione per praticità di esposizione viene articolata seguendo la stessa cronologia dei quesiti formulati, con l'indicazione delle lettere e della numerazione assegnata.

### **A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI**

#### **ALL'ART. 567 CPC:**

1) In merito alla documentazione di cui art. 567 c.p.c., la parte procedente, ha optato per il deposito della certificazione notarile la quale è da ritenersi completa.

Detta certificazione, riferita agli immobili oggetto della procedura espropriativa, risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre un ventennio alla data di trascrizione del pignoramento.

La parte procedente non ha depositato le visure catastali e il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati.

2) Gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti al debitore per atto di compravendita a Rogito del Notaio Marco DE BENEDITTIS, in data 20 dicembre 2006, rep. n. 66984, registrato a Campobasso il 22 dicembre 2006 al n. 2625 mod. 1T (allegato 2).

3) E' stato acquisito l'estratto per riassunto del registro degli atti di



matrimonio dal quale si evince che l'esecutato si è unito in matrimonio nel comune di Matrice (CB) con atto in data 29 agosto 2010, n.76 parte II Serie B (allegato 3).

In merito alle annotazioni marginali del debitore si riporta quanto segue:

- con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;

- con provvedimento del Tribunale di Campobasso il data 02-07-2019 n.1147/2019, è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 25 giugno 2019 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sopra riportato.

4) Considerato che agli atti è presente la certificazione notarile (allegato 4) non si è proceduto alla predisposizione dell'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative, nonché all'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riferite al bene pignorato.

#### **B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

1) Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare riguardano un'abitazione di tipo economico ed un garage, ubicati rispettivamente al piano primo e piano terra del fabbricato di maggiore consistenza sito alla contrada Cese n.59 del Comune di Campobasso (CB) in testa catastalmente per i diritti di piena proprietà nella misura di 1/1 al sig.

Gli stessi sono censiti nel N.C.E.U. di detto comune nel modo seguente:

**ABITAZIONE (Piano primo)**

S.U.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	cl	Cons.	R.C.€
--	70	520	2	1	A/3	2	7 vani	379,60

**GARAGE (Piano terra)**

S.U.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	cl	Cons.	R.C.€
--	70	520	5	1	C/6	1	61 mq	229,98

L'immobile confina a Nord con la particella 359 del foglio 70, a Sud con la particella 93 a Est con strada comunale ed a Ovest con particella 359.

Il fabbricato ha struttura portante mista, costituita da muratura portante in laterizio con interposti travi e pilastri in cls armato.

Le facciate esterne sono realizzate con mattoni in laterizio a faccia vista.

L'abitazione è ubicata al piano primo del fabbricato di maggiore consistenza alla quale si accede tramite vano scala comune.

È composta da cucina, soggiorno, tre camere, due servizi igienici, un ripostiglio e disimpegno.

Internamente trovasi in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. È presente impianto di riscaldamento di tipo autonomo, costituito da caldaia a parete alimentata a metano, collegata ad elementi radianti in ghisa, collocata nel vano tecnico presente nel garage sottostante. Il locale destinato a garage, ubicato al piano terra del fabbricato è dotato di pavimentazione interna e di n.3

accessi carrabili. Le pareti risultano intonacate con intonaco di tipo civile e soprastante manto di intonachino.

Nel complesso trovasi in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

### DETERMINAZIONE SUPERFICIE UTILE

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la misurazione della superficie delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata valgono i medesimi criteri utilizzati nel calcolo della superficie commerciale.

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).



Dai calcoli effettuati ai sensi del D.P.R. n.138 del 23-03-1998, si evince che gli immobili interessati alla procedura hanno una superficie commerciale di circa mq.155,00 riferita all'abitazione, e circa mq. 68,00 relativa al garage, le quali sono di seguito riportate:

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE</b>			
Vani	Superficie Commerciale	Coefficiente di ragguglio	Sup. commerciale omogeneizzata
Abitazione P.1	Mq. 152,33	100%	Mq. 152,33
Veranda	Mq. 10,00	30%	Mq. 3,00
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata</b>			<b>Mq. 155,33</b>
<b>Totale superficie commerciale arrotondata</b>			<b>Mq. 155,00</b>

<b>SUPERFICIE UTILE ABITAZIONE</b>			
Vani	Superficie Utile netta	Coefficiente di ragguglio	Sup. utile netta omogeneizzata
Abitazione P.1	Mq. 125,67	100%	Mq.125,67
Veranda	Mq. 10,00	30%	Mq. 3,00
<b>Totale superficie omogeneizzata</b>			<b>Mq. 128,67</b>
<b>Totale superficie utile arrotondata</b>			<b>Mq. 129,00</b>

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE</b>			
Vani	Superficie Commerciale	Coefficiente di ragguglio	Sup. commerciale omogeneizzata
Garage	Mq. 67,70	100%	Mq. 67,70
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata</b>			<b>Mq. 67,70</b>
<b>Totale superficie commerciale arrotondata</b>			<b>Mq. 68,00</b>



SUPERFICIE UTILE GARAGE			
Vani	Superficie Utile netta	Coefficiente di ragguaglio	Sup. utile netta omogeneizzata
Garage	Mq. 59,55	100%	Mq. 59,55
Totale superficie utile			<b>Mq. 59,55</b>
Totale superficie utile arrotondata			<b>Mq. 60,00</b>

2) Per quanto riguarda la presenza di pertinenze e accessori comuni e condominiali, risulta in comune il portone d'ingresso del fabbricato e il vano scala interno (foto n.4, e n.6), il quale viene utilizzato anche dall'abitazione ubicata al piano secondo, nonché l'area esterna pertinenziale prospiciente i due lati del garage (foto n.3 e n.5)

Si allega la documentazione fotografica dell'immobile (allegato 5) e le planimetrie dello stato dei luoghi (allegato 6) le quali individuano le unità immobiliari oggetto di espropriazione e i dati degli immobili confinanti.

3) L'immobile oggetto di esecuzione riguarda un fabbricato residenziale e non un terreno, pertanto non è stato necessario acquisire presso il Comune di Campobasso il certificato di destinazione urbanistica. Gli immobili tuttavia ricadono in zona "N" - Agricola del P.R.G.

#### **IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

1) Si è proceduto a confrontare dettagliatamente la descrizione e l'identificazione dei beni pignorati risultanti dalle indagini effettuate con la relativa documentazione agli atti, non rilevando discordanze.

Ai fini della continuità storica risulta che il garage censito con il sub.5 deriva dalla soppressione del sub.1 della stessa particella, a seguito di variazione catastale del 01-12-2006 n.4897.1/2006 in atti dal 01-12-2006 protocollo CB0106770, avente causale "frazionamento per trasferimento di diritti".

Si allegano visure catastali storiche (allegato 7) estratto di mappa (allegato 8) e le planimetrie catastali attuali e storiche presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (allegato 9).

2) A seguito delle indagini e degli accertamenti effettuati, sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

- nel Garage al piano terra è stato realizzato un piccolo vano tecnico dove è collocata la caldaia necessaria per il riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria all'abitazione sita al piano primo;
- inoltre non è riportata la finestra prospiciente la strada comunale;
- nell'abitazione è stato realizzato un ripostiglio ed effettuate lievi modifiche alle tramezzature non presenti sulla planimetria catastale.

Per aggiornare le planimetrie catastali, è necessario presentare una CILA a sanatoria presso il comune di Campobasso e successiva variazione catastale, i cui costi sono specificati nella risposta al quesito di cui alla lettera E.

### **C – STATO DI POSSESSO**

1) Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo risultavano occupati dal debitore e dalla propria famiglia;

2) Per l'immobile in esame non risultano registrati contratti di locazione.

3) Il valore di locazione è stato rilevato dalla Banca Dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate - "OMI" per il comune e la zona interessata, relativi al primo semestre 2022.

Per la tipologia dell'immobile in esame (Abitazione di tipo economico) si è rilevato che il valore minimo di locazione corrisponde ad € 3,20 mq/mese e il valore massimo ad € 4,80 mq/mese, riferito alla superficie lorda.

Assumendo a base di calcolo un valore pari ad € 3,50 mq/mese e moltiplicandolo per la superficie lorda pari a mq 155,00, avremo un valore locativo mensile dell'abitazione pari ad € 542,00; aggiungendo a tale valore anche il garage, avremo un valore complessivo di locazione mensile pari ad € 650,00.

**D – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

1) Non sono stati riscontrati vincoli o oneri oltre quelli già presenti nella certificazione ipotecaria.

2) Trattasi di immobile non costituito in condominio e quindi privo di spese fisse di gestione o di manutenzione.

**E – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

1) A seguito di richiesta effettuata dallo scrivente allo sportello Unico dell'Edilizia del comune di Campobasso, è stato riscontrato che per l'immobile oggetto di esecuzione sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi (allegato 10):

- Licenza edilizia n.66 del 24-11-1967 con elaborati grafici riguardante la realizzazione di un fabbricato rurale;



- Concessione edilizia a Sanatoria n.73/C del 01-03-1991, riguardante l'ampliamento del fabbricato, la sopraelevazione e la realizzazione di due verande;

Non sono presenti dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità.

2) Non è possibile una corretta verifica della regolarità urbanistica in quanto la concessione edilizia a sanatoria n.73/C, è priva di elaborati grafici tali da permettere un raffronto con lo stato di fatto.

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato di fatto, sono state riscontrate piccole difformità edilizie consistenti nella diversa distribuzione degli ambienti interni precedentemente individuate.

Dette irregolarità urbanistiche accertate, sono suscettibili di sanatoria, mediante presentazione di una pratica CILA a sanatoria (Comunicazione inizio lavori asseverata) e successiva variazione catastale;

Il costo stimato presunto per la suddetta regolarizzazione, comprensivo di sanzioni è di circa € 3.000,00 (tremila/00).

### **F – FORMAZIONE DEI LOTTI**

1) I beni pignorati costituiscono un unico ed indivisibile Lotto, data la presenza degli impianti a servizio dell'abitazione, ubicati nel locale garage. Lo stesso, viene identificato come segue;

#### **LOTTO UNICO**

Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano primo del fabbricato residenziale sito alla contrada Cese del comune di Campobasso (CB) identificata nel Catasto fabbricati al foglio 70, particella 520 sub.2, categoria A/3, cl.2, consistenza 7 vani, sup. catastale mq.150,00, rendita € 379,60 e garage sottostante identificato in

catasto al foglio 70, particella 520 sub.5, categoria C/6, cl.1, consistenza mq. 61,00, sup. catastale mq.69,00, rendita € 229,98, piano terra.

2) L'immobile è stato pignorato per la quota intera di 1/1 in testa catastalmente al :

### **G - VALORE DEL BENE E COSTI**

La valutazione del bene, al fine di una maggiore attendibilità del valore stesso, viene eseguita mediante comparazione di altre valutazioni ed operando la media aritmetica dei valori ottenuti secondo il criterio di stima Sintetica; quest'ultima si basa sui valori normali di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima, opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali.

Il valore di mercato degli immobili è stato conseguito dal prodotto della superficie commerciale e dal prezzo di mercato unitario a mq.

L'immobile viene stimato nello stato di fatto in cui esso si trova, tenendo in debita considerazione l'epoca di realizzazione, le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione e conservazione nonché il particolare momento di crisi che sta attraversando il mercato immobiliare.

### **LOTTO UNICO**

1) A seguito dell'indagine di mercato condotta e facendo riferimento ai valori OMI per la zona in esame riferiti al primo semestre anno 2022, si è avuto modo di constatare che il prezzo medio di mercato rilevato per abitazioni similari è di circa € 800,00/mq, mentre per il



garage è di circa € 400,00/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	VALORE
QUALITA' DELL'EDIFICIO – popolare	0,90
LUMINOSITA – Luminosità nella norma	1,00
VETUSTA' – Età da 41 a 70 anni	0,80
FINITURA – mediocre	0,90
DISPONIBILITA' – occupato	0,70
<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>	<b>0,86</b>

**VALORE ABITAZIONE**

Valore medio di mercato unitario al mq =	€ 800,00
€ 800,00 x 0,86 x mq 155,00 =	€ 106.640,00

**VALORE GARAGE**

Valore medio di mercato unitario al mq =	€ 400,00
€ 400,00 x 0,86 x mq 68,00 =	€ 23.392,00

**VALORE TOTALE ABITAZIONE E GARAGE= € 130.032,00****Adeguamenti e correzioni:**

spese per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ - 3.000,00
valore immobile al netto delle detrazioni	€ 127.032,00
<b>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato)=</b>	<b>€ 127.000,00</b>

2) L'aggiudicatario per la regolarizzazione urbanistica e catastale, dovrà sostenere una spesa di circa € 3.000,00 come meglio speci-

cato nella risposta al quesito di cui alla lettera "E".

**Invio copia della relazione e deposito informatico**

Una copia della presente consulenza sarà inviata a mezzo raccomandata A/R al debitore e mezzo Pec al legale del creditore procedente

La stessa che consta di 14 pagine, di n. 10 allegati, viene rassegnata nelle mani del Sig. Giudice.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Busso 21 dicembre 2022

IL C.T.U.

(Geom. Vincenzo GIANCOLA)



Firmato Da: GIANCOLA VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. ING CA 3 Serial#: 23ab3d7f5f5d94940680457e7d7777c1