

AL TRIBUNALE DI CAMPOBASSO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA SIMONA DI RAUSO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 66/2018 R. G. ES. -

\*\*\*\*\*

- creditore procedente: **Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. p.a.**, con sede legale in Altamura (BA), via O. Serena n° 13, partita IVA 00604840777;

- debitrice eseguita: [REDACTED]

- C.T.U.: Ing. Antonio Molinari.



Immobile ubicato nel Comune di Bojano (CB) riportato nel Catasto

Fabbricati al foglio 33, particella 704, sub 4, sub 5 e sub 7



## Indice

1. Premesse e quesito.....	pag. 4
2. Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 15
3. Risposta ai punti del quesito.....	pag. 18

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

Risposta al punto 1) del quesito A .....	pag. 18
Risposta al punto 2) del quesito A .....	pag. 18
Risposta al punto 3) del quesito A .....	pag. 19
Risposta al punto 4) del quesito A .....	pag. 19

### - B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

Risposta al punto 1) del quesito B - Id. e descr. attuale dei beni ....	pag. 20
Risposta al punto 2) del quesito B - Id. e descr. attuale dei beni ....	pag. 33
Risposta al punto 3) del quesito B - Id. e descr. attuale dei beni ....	pag. 34

### - B - Identificazione pregressa dei beni

Risposta al punto 1) del quesito B - Identif. pregressa dei beni .....	pag. 34
Risposta al punto 2) del quesito B - Identif. pregressa dei beni .....	pag. 40

### - C – Stato di possesso

Risposta al punto 1) del quesito C .....	pag. 42
Risposta al punto 2) del quesito C .....	pag. 43
Risposta al punto 3) del quesito C .....	pag. 43

### - D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura

#### condominiale

Risposta al punto 1) del quesito D .....	pag. 45
Risposta al punto 2) del quesito D .....	pag. 48





**- E – Regolarità edilizia ed urbanistica**

Risposta al punto 1) del quesito E .....pag. 49

Risposta al punto 2) del quesito E .....pag. 51

Risposta al punto 3) del quesito E .....pag. 53

Risposta al punto 4) del quesito E .....pag. 53

**- F – Formazione dei lotti**

Risposta al punto 1) del quesito F .....pag. 53

Risposta al punto 2) del quesito F .....pag. 54

**- G – Valore dei beni e costi**

Risposta al punto 1) del quesito G .....pag. 54

Risposta al punto 2) del quesito G .....pag. 57

Risposta al punto 3) del quesito G .....pag. 58

- Allegati.....pag. 59



Attualmente, da un punto di vista catastale, **l'immobile oggetto di causa è così identificato:**

- Immobile ubicato nel Comune di Bojano (CB), riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704, subalterni 4, 5 e 7, località Rio Freddo n. M, piano T-S1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 98 (superficie totale escluse aree scoperte mq. 88), rendita € 131,77, intestato per l'intera proprietà a

[REDACTED]

[REDACTED] L'accatastamento è stato effettuato in data 15/11/1999. Frazionamento e fusione del 15/11/1999 in atti dal 15/11/1999 - Registrazione prot. n. A02253/1999 (Allegati n.ri 1-2-3: visura catastale storica, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico).

**I dati identificativi catastali dell'immobile pignorato (foglio 33, particella 704, sub 4, 5 e 7), così come la proprietà per l'intero a [REDACTED] [REDACTED] corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del suddetto atto. Si segnala, però, che:**

- nella visura catastale storica (All. n° 1) l'immobile risulta essere ubicato in località Rio Freddo n. M (mentre l'atto di pignoramento riporta via Trinita e la nota di trascrizione via Trinità), intestato a [REDACTED] (mentre l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riportano sede a Bojano);
- nell'elaborato planimetrico (All. n° 3) l'abitazione risulta essere quella riportata al sub 7 mentre il sub 4 e il sub 5 risultano essere

corti esclusive del sub 7 (mentre l'atto di pignoramento riporta il sub



4 come abitazione e il sub 5 e il sub 7 come categoria X – fabbricato).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] il predetto immobile è ubicato in località Rio Freddo senza numero civico [REDACTED]

[REDACTED]

#### **Descrizione immobile**

Dalla documentazione reperita ed a seguito del sopralluogo effettuato in data 22/07/2019 emerge quanto di seguito relazionato.

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare ricade in Località Rio Freddo nel Comune di Bojano in zona "E1" del vigente Piano Regolatore Generale "Zona Agricola"; per le condizioni e le prescrizioni previste in zona "E1" "Zona Agricola" si rimanda all'attestato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Istrutt. Dirett. Amm. Sig.ra [REDACTED] per il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Bojano (All. n° 7).

**Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato** è stato realizzato in zona agricola del Comune di Bojano sul lotto di terreno distinto in catasto con il n. 331 del foglio di mappa 33, in virtù di licenza edilizia n° 6/77 del 15/01/1977 e successive altre due concessioni; la prima n° 28/2000 del 07/08/000, in sanatoria per le opere abusive eseguite in difformità alla citata licenza edilizia n° 6/77 e la seconda n° 61/2000 del 19/09/2000 per modifica prospettica al fabbricato (All. n°15). I lavori sono iniziati nel mese di aprile 1977 e sono stati ultimati nel mese di maggio 1979 (come si evince dalla dichiarazione allegata alla richiesta della concessione edilizia in sanatoria n°



28/2000 rilasciata [redacted] attestante lo stato dei lavori relativi alle opere abusivamente realizzate in difformità della licenza edilizia n° 6/77).

Il predetto fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, attualmente è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704 del Comune di Bojano (CB), diviso nei subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

L'immobile pignorato è quello relativo al foglio 33, particella 704, sub 4 (corte esclusiva del sub 7), sub 5 (corte esclusiva del sub 7) e sub 7 (All. n° 3 – elaborato planimetrico e All. n° 4 – estratto del foglio di mappa 33); è raggiungibile sia dal centro abitato tramite strada comunale, lungo la quale è posizionato l'accesso (All. n° 10: foto n° 1), sia dalla strada statale S.S.17, che collega Campobasso e Isernia.

Non presenta numero civico ed è articolato su due piani, piano seminterrato e piano rialzato (piano terra). La tipologia e natura catastale (abitazione di categoria A/4) coincide con quella reale; ha tre fronti liberi di cui due finestrati, lato nord - est e sud - ovest, confina sui lati nord - est e nord - ovest con il terreno riportato nel Catasto Terreni al foglio 33, particella 912 di proprietà di [redacted] (All. n° 13), sul lato sud - est con l'immobile riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704, sub 3, sub 6 e sub 8 di proprietà [redacted] sul lato sud - ovest con la strada comunale.

Il piano rialzato, così come il piano seminterrato, fatta eccezione per una parte di esso privo totalmente di rifiniture (intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti), si presentano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, tenuto conto della vetustà dell'immobile; il



piano seminterrato è privo di impianto di riscaldamento.

**La superficie commerciale** dell'immobile viene determinata con riferimento al D.P.R. n° 138 del 23/03/1998 e cioè come somma:

- a) della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- b) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25,00, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- c) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

**Piano rialzato (piano terra)**

Dalla strada comunale si accede, tramite cancello (All. n° 10: foto n° 1), alla corte esclusiva del fabbricato pignorato, censita al Catasto Fabbricati come sub 4, sulla quale è stata realizzata una scala composta di cinque gradini (All. n° 10: foto n° 2-3) che tramite un pianerottolo permette l'accesso all'interno del piano rialzato. Il predetto accesso avviene attraverso una doppia porta di cui la prima in alluminio avente altezza 2,60 mt. (All. n° 10:



foto n° 4) e la seconda in legno non blindata (All. n° 10: foto n° 6). Si presenta arredato e libero da persone.

Ha buone caratteristiche distributive e si articola con un ingresso, soggiorno – pranzo, cucinino, camera da letto e bagno. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto, i materiali e le finiture sono normali.

Attraversate le due porte (All. n° 10: foto n° 4-6), troviamo un ingresso (All. n° 10: foto n° 5) che immette, alla sua destra nel soggiorno – pranzo (All. n° 10: foto n° 16-17) con attiguo cucinino (All. n° 10: foto n° 18). L'ingresso, il soggiorno – pranzo e il cucinino presentano porte in legno, pareti pitturate con idropittura con finiture normali e pavimenti in pietra; il soggiorno – pranzo è munito di un camino di forma rettangolare (All. n° 10: foto n° 17) e gode di luce diretta mediante finestra in legno oltre infisso esterno in alluminio con avvolgibile in plastica mentre il cucinino, rivestito con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 1,50 mt., prende luce tramite una finestrella realizzata nell'ingresso. A sinistra dell'ingresso (All. n° 10: foto n° 5) abbiamo un piccolo disimpegno (All. n° 10: foto n° 7-8), che permette l'accesso a un bagno e a una camera da letto. La camera da letto (All. n° 10: foto n° 9-10-11-12-13) presenta porta in legno, finestra in legno oltre infisso esterno in alluminio senza avvolgibile, pareti pitturate con idropittura con finiture normali e pavimento in pietra, gode di luce diretta ed è servita da impianto di riscaldamento con termosifone. Il bagno (All. n° 10: foto n° 14-15) gode di luce diretta, presenta un lavabo, un vaso, un bidet e la doccia ed è rivestito con mattonelle in ceramica sulla totalità dei lati per un'altezza di circa 1,80 mt.. Il piano rialzato è dotato di impianto elettrico funzionante, è servito da impianto di riscaldamento con termosifoni ed è



alimentato mediante bombola a gas. La facciata esterna dell'immobile, i pavimenti, le porte interne in legno, i rivestimenti in ceramica, gli apparecchi igienico-sanitari si trovano in un discreto stato di manutenzione. Il tetto dell'abitazione è a falde con tegole.

Lo stato di fatto ha evidenziato **difformità sanabili** non solo rispetto a quanto riportato nell'elaborato "Planimetrie – Piante – Prospetti – Sezione", allegato all'ultima concessione edilizia n° 61/2000 del 19/09/2000 rilasciata dal Comune di Bojano, inerente il "Progetto riguardante la modifica prospettica di un fabbricato urbano", identificato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704 del Comune di Bojano, a firma del tecnico Arch. Emilio Romano (All. n° 16), ma anche rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali (All. n° 2); le planimetrie catastali, peraltro, non coincidono con quanto previsto nel citato elaborato allegato alla concessione edilizia n° 61/2000 e nemmeno con lo stato di fatto. Di tali difformità rilevate si relazionerà alla risposta al punto 2) del quesito B – identificazione pregressa dei beni, alla pag. 40.

**Il piano rialzato ha una superficie lorda di mq. 69,94, una superficie utile di mq. 53,92, una superficie commerciale di mq. 72,40 esclusa la superficie della corte censita al Catasto Fabbricati come sub 4, e un'altezza interna pari a 2,85 mt..**

Secondo quanto detto precedentemente alla pag. 25 del suddetto paragrafo sul modo di calcolare la superficie commerciale si ha:

Superficie coperta piano rialzato = mq. 69,94;

Superficie lorda piano rialzato = mq. 69,94;

Superficie porticato: mq. 8,19 x 0,30 = mq. 2,46;



Superficie commerciale piano rialzato esclusa la superficie della corte censita al Catasto Fabbricati come sub 4: mq.  $(69,94 + 2,46) =$  mq. 72,40.

Per rispettare il criterio c) di calcolo della superficie commerciale inerente le superfici dell'area scoperta, di cui alla pag. 25 del suddetto paragrafo, la superficie commerciale del piano rialzato è stata calcolata escludendo la superficie della corte censita al Catasto Fabbricati come sub 4 in quanto la suddetta corte sub 4 insieme alla corte censita al Catasto Fabbricati come sub 5 sono corti esclusive del fabbricato nel suo complesso, costituito da un piano rialzato e da un piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati come sub 7. Pertanto ho calcolato prima la superficie commerciale del piano rialzato con esclusione della superficie della corte censita al Catasto Fabbricati come sub 4, poi calcolerò, alla pag. 31, la superficie commerciale del piano seminterrato con esclusione della superficie della corte censita al Catasto Fabbricati come sub 5; infine calcolerò, alla pag. 32, la superficie netta complessiva delle due corti censite al Catasto Fabbricati come sub 4 e sub 5 che concorrerà, calcolata secondo il criterio c) suddetto, al totale della superficie commerciale del fabbricato pignorato.

**La superficie utile del piano rialzato** è la superficie di pavimento di tutti i locali misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Il porticato costituisce superficie accessoria mentre la corte censita al Catasto Fabbricati come sub 4 non costituisce né superficie utile né superficie accessoria.

In relazione a quanto sopra esposto si ottiene che la **superficie utile del piano rialzato è pari a mq. 53,92.**

Per un calcolo analitico dei vari locali si rimanda alle piante dello stato di



fatto con calcolo delle superfici, indicazione dei punti di scatto fotografico e documentazione fotografica (All. n° 10).

### **Piano seminterrato**

Dalla strada comunale si accede tramite cancello (All. n° 10: foto n° 19), passando sulla particella 912 del foglio 33 (All. n° 4), alla corte esclusiva censita al Catasto Fabbricati come sub 5 (All. n° 10: foto n° 20-21) sulla quale si affacciano due ingressi al piano seminterrato del fabbricato. Nel verbale di sopralluogo (All. n° 9) [redacted] ha dichiarato di essere proprietario della suddetta particella 912, come poi accertato successivamente dal sottoscritto c.t.u. mediante visura catastale (All. n° 13), e di concedere il passaggio su di essa temporaneamente solo [redacted]

Il piano seminterrato risulta essere diviso in **due parti non comunicanti** ognuna munita di un proprio ingresso (All. n° 10: foto n° 22-23-24): una prima parte si articola con un soggiorno – cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno, si presenta arredata e libera da persone; una seconda parte è costituita da un deposito attrezzi con bagno, è priva totalmente di rifiniture (intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti) ed è libera da persone.

L'accesso a **una delle due parti del piano seminterrato** avviene tramite una porta in alluminio avente altezza 2,35 mt. in adiacenza della quale abbiamo una finestra di altezza 1,30 mt.. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto, i materiali e le finiture sono normali.

Attraversata la suddetta porta (All. n° 10: foto n° 24 a dx), troviamo un soggiorno – cucina (All. n° 10: foto n° 25-26-27-28) che presenta un camino (All. n° 10: foto n° 27), pareti intonacate con tinteggiatura a tempera e



pavimenti in graniglia di pietra; la cucina è rivestita con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa di 1,60 mt. (All. n° 10: foto n° 28). Dal soggiorno – cucina, tramite un piccolo disimpegno (All. n° 10: foto n° 29), ci si immette in un bagno (All. n° 10: foto n° 30-31) e in una camera da letto (All. n° 10: foto n° 32-33) munita di ripostiglio (All. n° 10: foto n° 34). Il bagno, la camera da letto e il ripostiglio non godono di luce diretta, hanno pavimenti in ceramica e pareti con finiture normali. Le porte interne sono in legno. Il bagno (All. n° 10: foto n° 30-31) presenta un lavabo, un vaso, un bidet e la doccia, è rivestito su tre lati per un'altezza di circa 1,50 mt. e sul lato della doccia per un'altezza di circa 1,75 mt.. Tale parte del piano seminterrato è dotata di impianto elettrico funzionante ma non è servita da impianto di riscaldamento.

L'accesso **all'altra parte del piano seminterrato** avviene tramite una porta in legno avente altezza 2,35 mt. (All. n° 10: foto n° 24 a sx-38); è costituita da un deposito attrezzi (All. n° 10: foto n° 35-37) e da un bagno (All. n° 10: foto n° 36), è priva totalmente di rifiniture (intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti), è dotata di impianto elettrico funzionante e non è servita da impianto di riscaldamento.

Lo stato di fatto del piano seminterrato ha evidenziato **difformità sanabili** non solo rispetto a quanto riportato nell'elaborato "*Planimetrie – Piante – Prospetti – Sezione*", allegato all'ultima concessione edilizia n° 61/2000 del 19/09/2000 rilasciata dal Comune di Bojano, inerente il "Progetto riguardante la modifica prospettica di un fabbricato urbano", identificato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704 del Comune di Bojano, a firma del tecnico Arch. Emilio Romano (All. n° 16), ma anche rispetto a quanto



riportato nelle planimetrie catastali (All. n° 2); le planimetrie catastali, peraltro, non coincidono con quanto previsto nel citato elaborato allegato alla concessione edilizia n° 61/2000 e nemmeno con lo stato di fatto. Di tali difformità rilevate si relazionerà alla risposta al punto 2) del quesito B – identificazione pregressa dei beni, alle pagg. 40-41.

**Il piano seminterrato, nel suo complesso, ha una superficie lorda di mq. 70,17, una superficie utile di mq. 53,70, una superficie commerciale di mq. 70,17 esclusa la superficie della corte censita al Catasto Fabbricati come sub 5, e un'altezza interna pari a 2,55 mt..**

Secondo quanto detto precedentemente alla pag. 25 sul modo di calcolare la superficie commerciale si ha che:

Superficie lorda piano seminterrato: mq. 70,17;

Superficie commerciale piano seminterrato esclusa la superficie della corte censita al Catasto Fabbricati come sub 5: mq. 70,17.

**La superficie utile del piano seminterrato** è la superficie di pavimento di tutti i locali misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. La corte censita al Catasto Fabbricati come sub 5 non costituisce né superficie utile né superficie accessoria.

In relazione a quanto sopra esposto si ottiene che la **superficie utile del piano seminterrato è pari a mq. 53,70.**

Per un calcolo analitico dei vari locali si rimanda alle piante dello stato di fatto con calcolo delle superfici, indicazione dei punti di scatto fotografico e documentazione fotografica (All. n° 10).

Come già precisato alla pag. 28 per rispettare il criterio di calcolo c) della



superficie commerciale inerente le superfici dell'area scoperta, sub 4 e sub 5, ottenuta la superficie commerciale del piano rialzato con esclusione della superficie della corte censita al Catasto Fabbricati come sub 4 e del piano seminterrato con esclusione della superficie della corte censita al Catasto Fabbricati come sub 5, si può procedere a determinare la superficie netta complessiva delle due corti censite al Catasto Fabbricati come sub 4 e sub 5 che concorrerà, calcolata secondo il criterio c) suddetto, al totale della superficie commerciale del fabbricato pignorato.

Pertanto:

Superficie commerciale piano rialzato e piano seminterrato escluse corti censite al Catasto Fabbricati come sub 4 e sub 5: mq.  $(72,40 + 70,17) =$  mq. 142,57;

Superficie netta complessiva corte sub 4 e corte sub 5 = mq.  $(52,58 + 41,93) =$  mq. 94,51.

Per rispettare il criterio c) del D.P.R. n° 138 del 23/03/1998 si ottiene:

mq.  $142,57 \times 10\% =$  mq. 14,26;

mq.  $(94,51 - 14,26) =$  mq. 80,25; quindi la superficie netta complessiva della corte sub 4 e della corte sub 5 eccedente il 2% sarà pari a mq.  $80,25 \times 2\% =$  mq. 1,61.

Pertanto la superficie complessiva ottenuta, inerente la corte sub 4 e la corte sub 5, da aggiungere alla superficie commerciale del piano rialzato e del piano seminterrato escluse le superfici delle corti sub 4 e sub 5, sarà pari a mq.  $14,26 +$  mq. 1,61 = mq. 15,87.

In definitiva:

**Superficie lorda** del fabbricato pignorato (piano rialzato e piano



seminterrato): mq. (69,94 + 70,17) = **mq. 140,11;**

**Superficie commerciale** del fabbricato pignorato (piano rialzato e piano seminterrato) comprese le corti esclusive censite al Catasto Fabbricati come sub 4 e sub 5: = mq. (142,57 + 15,87) = **mq. 158,44;**

**Superficie utile** del fabbricato pignorato (piano rialzato e piano seminterrato): mq. (53,92 + 53,70) = **mq. 107,62.**

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto si rimanda alle piante dello stato di fatto con calcolo delle superfici, indicazione dei punti di scatto fotografico e documentazione fotografica (All. n° 10).

#### **RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

Il fabbricato oggetto di causa, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704, sub 4 (corte esclusiva del sub 7), sub 5 (corte esclusiva del sub 7) e sub 7, categoria A/4, del Comune di Bojano (CB), è interamente di proprietà, dal 09/06/2014, [REDACTED] essendo pervenuto dal [REDACTED] con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Campobasso del 09/06/2014, rep. n° 570/2014, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 07/07/2014 ai n.ri 6107 registro generale e 4050 registro particolare.

Dalla lettura del suddetto atto, effettuata dal sottoscritto c.t.u. in data 01/08/2019 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare, si rileva che: “gli immobili sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con accessioni, dipendenze,



pertinenze ed eventuali servitù attive e passive”.

Gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704, sub 4 e sub 5 costituiscono pertinenze esclusive del fabbricato pignorato.

Il sottoscritto c.t.u. segnala, inoltre, come già relazionato alla pag. 29, che l'accesso al piano seminterrato del fabbricato (All. n° 10: foto n° 19) avviene attraverso la particella 912 del foglio 33 di proprietà del sig.

[REDACTED] (All. n° 13), il quale, in sede di sopralluogo (All. n° 9), ha dichiarato che essendo proprietario della suddetta particella 912 concede temporaneamente il passaggio solo alla Glocal Action S.r.l.

Il fabbricato in oggetto, inoltre, non è un condominio; pertanto non è dotato di regolamento condominiale e non esistono dotazioni condominiali.

Si allegano planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica (All. n° 10 - piante dello stato di fatto con calcolo delle superfici, indicazione dei punti di scatto fotografico e documentazione fotografica).

### **RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

Il bene pignorato non è un terreno ma è un fabbricato; al fine, comunque, di verificare in quale zona del Comune di Bojano (CB) ricada la costruzione, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto ad acquisire, presso l'ufficio tecnico del Comune di Bojano (CB), un attestato di destinazione urbanistica (All. n° 7).

### **IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

### **RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO B - IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Il sottoscritto c.t.u. ha acquisito la visura catastale storica, le planimetrie



catastali, l'elaborato planimetrico inerente il fabbricato riportato nel Catasto Fabbricati alla particella 704 del foglio 33 del Comune di Bojano (CB) e l'estratto di mappa presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Campobasso – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Allegati n° 1-2-3-4); inoltre, al fine di avere una situazione aggiornata delle formalità gravanti sul bene oggetto di causa, ha effettuato, in data 01/08/2019, ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Campobasso – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (All. n° 12).

Come già precisato nella risposta al punto 1) del quesito B – Identificazione e descrizione attuale dei beni, alle pagg. 20 e seguenti della presente relazione *il pignoramento e la relativa nota di trascrizione riguardano l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Bojano (CB), distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 33, particella 704, subalterni 4, 5 e 7, categoria A/4, consistenza 4,5 vani, piano T-S1.*

Le risultanze della documentazione ipocatastale, delle ispezioni ipotecarie e del certificato notarile agli atti possono così riassumersi:

1. Immobile ubicato nel Comune di Bojano (CB), articolato su due piani, T-S1, sito in località Rio Freddo, nel Catasto Fabbricati riportato al foglio 33, particella 704, sub 4, sub 5, sub 7, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 131,77; **i passaggi sono i seguenti:**
  - **dal 06/06/1985** il fabbricato in Bojano, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704, sub 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 41 e particella 704, sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 6 è di proprietà, per una quota pari ad 1/4 ciascuno dei XXXXXXXXXX



[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] a seguito di denuncia di  
 successione n. 81, vol. 568 dell'Ufficio del Registro di Campobasso,  
 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il  
 16/08/1985 ai n.ri 7297 registro generale e 6161 registro particolare [REDACTED]

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 - **dal 16/10/1987** il fabbricato in Bojano, distinto in Catasto Fabbricati al  
 foglio 33, particella 704, sub 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 41 e  
 particella 704, sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 6 è di  
 proprietà, per una quota pari ad 1/3 ciascuno [REDACTED]

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 seguito di denuncia di successione n. 31, vol. 599 dell'Ufficio del Registro di  
 Campobasso del 22/09/1988, trascritta presso la Conservatoria dei Registri  
 Immobiliari di Campobasso il 04/01/1989 ai n.ri 124 registro generale e 113  
 registro particolare [REDACTED]

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 - **in data 15/11/1999** il fabbricato in Bojano, distinto in Catasto Fabbricati al  
 foglio 33, particella 704, sub 1 e sub 2, è stato soppresso, per frazionamento  
 e fusione, originando gli immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 33,  
 particella 704, sub 3 (corte esclusiva del sub 8), sub 4 (corte esclusiva del sub  
 7), sub 5 (corte esclusiva del sub 7), sub 6 (corte esclusiva del sub 8), sub 7 e



sub 8. La proprietà dei seguenti immobili, per una quota pari ad 1/3 ciascuno, [REDACTED]

[REDACTED] frazionamento e fusione del 15/11/1999 in atti dal 15/11/1999 – Registrazione n. A02253.1/1999);

- **dal 13/05/2000** l'immobile in Bojano, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704, sub 4, sub 5 e sub 7, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, è di proprietà, per una quota pari ad 1/2 ciascuno [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di atto di donazione da parte [REDACTED]

atto di donazione per notar Agostino Longobardi di Isernia del 13/05/2000, rep. n° 50687, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 05/06/2000 ai n.ri. 6737 registro generale e 5453 registro particolare;

- **dal 13/05/2000** l'immobile in Bojano, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704, sub 4, sub 5 e sub 7, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, è di proprietà, per l'intera quota pari ad 1/1 della

[REDACTED] atto di divisione per notar Agostino Longobardi di Isernia del 13/05/2000, rep. n°

50687, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 05/06/2000 ai nn. 6738 registro generale e 5454 registro particolare – atto di divisione [REDACTED]

[REDACTED] titolare della quota pari ad 1/2 sull'immobile su menzionato;





**RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO B - IDENTIFICAZIONE  
PREGRESSA DEI BENI**

Lo stato di fatto dell'immobile, così come riportato già nella risposta al punto 1) del quesito B – Identificazione e descrizione attuale dei beni, alle pagg. 27 e 30-31, ha evidenziato **difformità sanabili riguardanti partizioni interne e variazioni sulle aperture esterne**, non solo rispetto a quanto riportato nell'elaborato *“Planimetrie – Piante – Prospetti – Sezione”*, allegato all'ultima concessione edilizia n° 61/2000 del 19/09/2000 rilasciata dal Comune di Bojano, inerente il *“Progetto riguardante la modifica prospettica di un fabbricato urbano”*, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704 del Comune di Bojano, a firma del tecnico Arch. Emilio Romano (All. n° 16), ma anche rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali (All. n° 2); le planimetrie catastali, peraltro, non coincidono con quanto previsto nel citato elaborato allegato alla concessione edilizia n° 61/2000 e nemmeno con lo stato di fatto.

In particolare lo **stato di fatto del piano rialzato** evidenzia le seguenti variazioni rispetto al progetto approvato:

- vi è una distribuzione degli ambienti con divisori posizionati diversamente rispetto a quanto riportato nel citato elaborato allegato alla concessione edilizia n° 61/2000 - divisori camera da letto, bagno, disimpegno, ingresso, cucinino (lo stato di fatto non è congruente né con l'elaborato allegato alla concessione edilizia n° 61/2000 né con la planimetria catastale – Allegati n.ri 2-10-16).

Lo **stato di fatto del piano seminterrato** evidenzia le seguenti variazioni rispetto al progetto approvato:



- il piano seminterrato è diviso in due parti non comunicanti, come relazionato nella risposta al punto 1) del quesito B – identificazione e descrizione attuale dei beni alla pag. 29, mentre nel citato elaborato allegato alla concessione edilizia n° 61/2000 il piano seminterrato è costituito da locali comunicanti (lo stato di fatto non è congruente né con l'elaborato allegato alla concessione edilizia n° 61/2000 né con la planimetria catastale – Allegati n.ri 2-10-16);
- l'accesso al soggiorno - cucina avviene tramite una porta mentre nel citato elaborato allegato alla concessione edilizia n° 61/2000 in corrispondenza della suddetta porta abbiamo una finestra (lo stato di fatto non è congruente né con l'elaborato allegato alla concessione edilizia n° 61/2000 né con la planimetria catastale – Allegati n.ri 2-10-16);
- la porta di accesso al deposito attrezzi, seppur presente nel citato elaborato allegato alla concessione edilizia n° 61/2000, non è stata riportata nella planimetria catastale (lo stato di fatto non è congruente con la planimetria catastale – Allegati n.ri 2-10-16);
- in corrispondenza del ripostiglio non è stata realizzata una finestra che era stata prevista nel citato elaborato allegato alla concessione edilizia n° 61/2000 (lo stato di fatto non è congruente né con l'elaborato allegato alla concessione edilizia n° 61/2000 né con la planimetria catastale – Allegati n.ri 2-10-16);
- vi è una distribuzione degli ambienti con divisori posizionati diversamente rispetto a quanto riportato nel citato elaborato allegato alla concessione edilizia n° 61/2000 - divisori camera da letto, bagni,



deposito, disimpegno (lo stato di fatto non è congruente né con l'elaborato allegato alla concessione edilizia n° 61/2000 né con la planimetria catastale – Allegati n.ri 2-10-16).

Le spese per la regolarizzazione dell'immobile, comprensive della redazione dell'attestato di certificazione energetica non rinvenuto, possono essere stimate in € 3.700.00 (euro tremilasettecento/00) oltre oneri, diritti di segreteria e sanzioni che verranno comunicati dall'ente preposto al momento del rilascio del provvedimento amministrativo inerente la sanatoria, così quantificate:

- stima delle spese tecniche per progetto in sanatoria (onorari e spese, compreso IVA e cassa di previdenza): € 2.400,00;
- stima delle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale (onorari e spese, compreso IVA e cassa di previdenza): € 950,00;
- stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di certificazione energetica: (onorari e spese, compreso IVA e cassa di previdenza): € 350,00;
- eventuali oneri, diritti di segreteria, sanzioni che verranno notificati dall'ente preposto al momento del rilascio del provvedimento amministrativo.

- C -

### STATO DI POSSESSO

#### RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO C

Alla data del sopralluogo, avvenuta in data 22/07/2019



██████████ l'appartamento articolato su due piani, T-S1, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704, sub 4 (corte esclusiva del sub 7), sub 5 (corte esclusiva del sub 7), sub 7, categoria A/4, risulta libero da persone; il piano rialzato (piano terra) e il piano seminterrato, fatta eccezione per una parte di esso, deposito attrezzi con bagno, che è privo totalmente di rifiniture (intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti), risultano anche essere arredati.

### **RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO C**

In data 11/07/2019 mi sono recato, come già segnalato in precedenza, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Campobasso – Ufficio Territoriale di Campobasso, ubicata in Piazzale Palatucci n. 10, ed ho fatto richiesta di eventuale esistenza di contratti di locazione registrati, aventi ad oggetto l'immobile pignorato, ██████████ (prot. n° 32408 Agenzia delle Entrate). L'Agenzia delle Entrate, ha dichiarato che non esistono contratti di locazione/affitto relativi all'immobile in Bojano (CB), Località Rio Freddo n° M, particella 704, sub 4, 5 e 7, ██████████

(All. n° 11).

### **RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO C**

Al fine di poter acquisire ogni elemento utile alla determinazione del più probabile valore locativo ho effettuato apposito sopralluogo, per rilevare le caratteristiche tecniche, la consistenza e lo stato d'uso dell'immobile.

Il valore locativo del bene oggetto di causa scaturisce da un'indagine di mercato effettuata in loco sui prezzi medi di locazione di immobili simili, fatte le dovute proporzioni e considerazioni.



Si è prestata attenzione, prevalentemente, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri presenti sul mercato immobiliare con caratteristiche analoghe. Più precisamente sono stati oggetto di valutazione i fattori quali: ubicazione, consistenza, stato di conservazione, grado di finitura, esposizione, vetustà, accessi, destinazione d'uso, impiantistica e qualsiasi altro elemento utile.

Dalle indagini esperite è emerso che per le abitazioni di tipo popolare, in zona periferica, la quotazione media si aggira sui 27,00 €/mq. di superficie utile annui. Per l'immobile di che trattasi, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 10% del valore medio; pertanto:

Superficie utile = mq. (53,92 + 53,70) = mq. 107,62

Quotazione annua: € 27,00/mq. (euro ventisette/00)/mq.

Coefficiente di deprezzamento del 10% = 0,90

**Canone di locazione annuo:** mq. 107,62 x €/mq. 27,00 x 0,90 = € 2.615,17

**Canone di locazione mensile:** € 2.615,17/12 = € 217,93 (euro duecentodiciassette/93).

Vado, ora, a calcolarmi il valore minimo annuo del canone di locazione.

Il valore minimo annuo del canone di locazione è stato introdotto per limitare i casi di omissione di materia imponibile al fine di pagare imposte sulla casa in misura ridotta e per evitare canoni al di sotto del valore immobiliare dell'immobile in affitto.

Il valore minimo annuo del canone di locazione è dato dal 10% del valore catastale che si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente moltiplicatore stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso



immobile.

Per abitazioni secondarie (2° casa o di lusso) a destinazione ordinaria, in categoria A, il coefficiente moltiplicatore è pari a 120 pertanto:

valore catastale dell'immobile: € 131,77 x 1,05 x 120 = € 16.603,02;

valore minimo annuo del canone di locazione: € 16.603,02 x 10% = € 1.660,30.

Pertanto essendo l'importo di € 2.615,17 maggiore del valore minimo annuo del canone di locazione, pari a € 1.660,30, il valore locativo annuo calcolato, pari a € 2.615,17, si può assumere per corretto.

- D -

**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI  
NATURA CONDOMINIALE**

**RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO D**

Con nota del 08/07/2019, assunta al protocollo del Comune di Bojano (CB) in pari data al n° 12624, io sottoscritto c.t.u. ho richiesto le necessarie documentazioni e notizie inerenti al bene oggetto di causa (All. n° 6).

In data 16/07/2019 l'Istrutt. Dirett. Amm. [REDACTED] per il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Bojano (CB), mi ha rilasciato l'attestato di destinazione urbanistica comprensivo dei vincoli insistenti sull'immobile oggetto di causa (All. n° 7).

Acquisita la documentazione richiesta ho riscontrato quanto segue:

- l'attestato di destinazione urbanistica evidenzia che l'immobile oggetto dell'esecuzione ricade in zona "E1" del vigente PRG "Zona Agricola" di Bojano (CB) e che l'intera area è sottoposta sia al **Vincolo Paesaggistico Ambientale** di cui al D. Lvo 42/2004 e L.R. 16/89 e smi sia al **Vincolo**



**Sismico** di cui alla L. n° 64/74 e L.R. 20/96 e smi. Le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata sono riportate nel suddetto attestato di destinazione urbanistica (All. n° 7).

Dalla certificazione notarile dell'11/12/2018 prodotta dal creditore procedente Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. p.a., nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 26/10/2018, per l'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Bojano (CB), riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704, subalterni 4, 5 e 7, sono state accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (All. n° 14):

- Iscrizione ipoteca della riscossione del 16/10/2017 di € 130.931,10, Reg. Gen. n° 10414 e Reg. Part. n° 1126. Atto Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma, repertorio n° 1418/2717 del 13/10/2017, [REDACTED]

Ipoteca su intera proprietà dell'immobile in Bojano (CB), distinto al Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704, subalterni 4, 5 e 7;

- Iscrizione ipoteca giudiziale del 05/06/2018 di € 100.198,02, Reg. Gen. n° 6223 e Reg. Part. n° 544 [REDACTED] n° 4141 del 02/10/2017, [REDACTED]

[REDACTED] ipoteca su intera proprietà dell'immobile in Bojano (CB), distinto al Catasto



Fabbricati al foglio 33, particella 704, subalterni 4, 5 e 7;

- Trascrizione verbale pignoramento immobili del 26/10/2018, Reg. Gen. n° 10940 e Reg. Part. n° 8639. Atto Giudiziario Unep Corte d'Appello di Campobasso del 09/10/2018, Rep. n° 1677. [REDACTED]

[REDACTED] Ipoteca su intera proprietà dell'immobile in Bojano (CB), distinto al Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704, subalterni 4, 5 e 7.

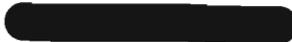
Per avere un riscontro all'attualità sulle formalità gravanti sull'immobile oggetto di causa il sottoscritto c.t.u. ha eseguito, in data 01/08/2019, ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativamente al periodo 02/02/1987 - 31/07/2019, quindi in un arco di tempo ultraventennale antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 26/10/2018. In tale ispezione ipotecaria, oltre alle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile risultano ancora iscritte n° 3 formalità pregiudizievoli: due iscrizioni del 27/08/2001 e del 23/02/2006 - ipoteche volontarie, derivanti da concessione a garanzia di mutuo – e una trascrizione del 28/01/2009 - pignoramento (All. n° 12).

Si tratta, però, di quelle formalità pregiudizievoli di cui si è relazionato nella risposta al punto 1) del quesito B – Identificazione pregressa dei beni, alla pag 39, che devono essere cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Campobasso del 09/06/2014, rep. n° 570/2014,



  
  
 Alla luce di quanto esposto ed in sintesi risultano **due iscrizioni e una trascrizione pregiudizievoli alla vendita:**

- n° 1 iscrizione ipoteca della riscossione del 16/10/2017 di € 130.931,10, Reg. Gen. n° 10414 e Reg. Part. n° 1126, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, a garanzia della somma di € 65.465,55;
- n° 1 iscrizione ipoteca giudiziale del 05/06/2018 di € 100.198,02, Reg. Gen. n° 6223 e Reg. Part. n° 544,   
  

- n° 1 trascrizione verbale di pignoramento del 26/10/2018, Reg. Gen. n° 10940 e Reg. Part. n° 8639, a   
  


Delle suddette formalità pregiudizievoli, gravanti sull'immobile oggetto di causa, dovrà essere ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento ma, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

#### **RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO D**

Il fabbricato oggetto di causa non è un condominio; pertanto non è dotato di regolamento condominiale, non esistono dotazioni condominiali e spese condominiali non pagate.

- E -



### RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO E

Dagli accertamenti effettuati è emerso che l'edificazione dell'immobile costituito da un piano rialzato (piano terra) ed un piano seminterrato,

ubicato in località Rio Freddo senza numero civico, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704, sub 4 (corte esclusiva del sub 7), sub 5 (corte esclusiva del sub 7) e sub 7 è avvenuta in virtù dei seguenti provvedimenti (All. n° 15):

- Licenza edilizia n° 6, rilasciata in data 15/01/1977 dal Comune di Bojano (CB), riguardante la costruzione di un fabbricato agricolo da realizzare sul lotto di terreno distinto in Catasto con il n° 331 del foglio di mappa 33;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 28/2000 del 07/08/2000, riguardante condono edilizio per opere abusive eseguite in difformità alla licenza edilizia n° 6/77 al fabbricato censito in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704 (costruzione di piano seminterrato, ampliamento superfici assentite, cambio di destinazione d'uso da annessi agricoli ad abitazione, variazione prospettiche);
- Concessione edilizia n° 61/2000 del 19/09/2000, riguardante una modifica prospettica del fabbricato, così come risulta dalla Licenza edilizia n° 6 del 15/01/1977 e dalla successiva concessione edilizia in sanatoria n° 28/2000 del 07/08/2000.

I lavori sono iniziati nel mese di aprile 1977 e sono stati ultimati nel mese di maggio 1979 (come si evince dalla dichiarazione allegata alla richiesta della concessione edilizia in sanatoria n° 28/2000 rilasciata dalla sig.ra [REDACTED])

[REDACTED] attestante lo stato dei lavori relativi alle opere abusivamente realizzate in difformità della licenza edilizia n° 6/77).



L'attestato di destinazione urbanistica è stato rilasciato dal Settore Tecnico del Comune di Bojano in data 16/07/2019 (All. n° 7).

Si fa presente che sia la licenza edilizia n° 6/77, sia le concessioni n° 28/2000 e n° 61/2000, si riferiscono alla costruzione di un fabbricato nella sua interezza, censito al Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704 del comune di Bojano (CB).

Tale fabbricato, attualmente, è così riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33 del Comune di Bojano:

- particella 704, sub 1 – unità immobiliare soppressa dal 15/11/1999 per frazionamento e fusione;
- particella 704, sub 2 – unità immobiliare soppressa dal 15/11/1999 per frazionamento e fusione;
- particella 704, sub 3 – corte esclusiva del sub 8;
- particella 704, sub 4 – corte esclusiva del sub 7;
- particella 704, sub 5 – corte esclusiva del sub 7;
- particella 704, sub 6 – corte esclusiva del sub 8;
- particella 704, sub 7 – abitazione a piano terra e primo;
- particella 704, sub 8 – abitazione a piano terra e primo.

**L'immobile oggetto di pignoramento è solo quello relativo al foglio 33, particella 704, sub 4, 5 e 7 intestato per l'intero** XXXXXXXXXX

Non è stata rinvenuta presso il Comune di Bojano (CB) la dichiarazione di agibilità; non è stato rinvenuto neanche l'attestato di certificazione energetica.

L'immobile oggetto di causa è stato accatastato, con le relative planimetrie, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso -





concessione edilizia in sanatoria n° 28/2000 del 07/08/2000, **sanando, pertanto l'illecito stesso.**

Dalla concessione in sanatoria n° 28/2000 (All. n° 15) e dall' art. 32 dell'atto di compravendita per notar Agostino Longobardi di Isernia del 13/05/2000, rep. n° 50687, raccolta 12581, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 05/06/2000 ai n.ri 6740 registro generale e 5456 registro particolare – (atto di compravendita intervenuto con l' [REDACTED] are della quota pari ad 1/1 sull'immobile pignorato e [REDACTED] [REDACTED], si rileva che, in riferimento alle opere abusive eseguite, sono stati versati interamente sia l'oblazione, presso l'ufficio postale di Bojano (£ 1.335.000, in data 29/04/1986, su c/c 255000 con boll. n° 341; £ 1.335.000, in data 29/07/1986, su c/c 255000 con boll. n° 200; £ 1.335.000, in data 28/10/1986, su c/c 255000 con boll. n° 619), sia gli oneri concessori per un importo complessivo pari a £ 4.011.000 con boll. n° 775 del 15/04/1996, n° 175 del 16/04/1996 (£ 1.337.000 presso l'ufficio postale di Bojano su c/c 12979860) e n° 902 del 19/04/1996 (£ 1.337.000 presso l'ufficio postale di Indiprete su c/c 12979860).

Non sono state presentate al Comune di Bojano (CB) ulteriori istanze di sanatoria.

In ordine alla **regolarità edilizia**, dal confronto tra lo stato di fatto e l'elaborato allegato all'ultima concessione edilizia n° 61/2000 del 19/09/2000 si rilevano difformità di piccola entità, riportate più dettagliatamente nella risposta al punto 2) del quesito B – identificazione pregressa dei beni, alle pagg. 40 e seguenti.





[REDACTED]

Per il calcolo di tale valore complessivo si veda la risposta al punto 1) del quesito G, alle pagg. 54 e seguenti.

#### **RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO F**

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

### **G -**

#### **VALORE DEL BENE E COSTI**

##### **RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO G**

Al fine di poter acquisire ogni elemento utile alla determinazione del più probabile valore di mercato ho effettuato apposito sopralluogo, per rilevare le caratteristiche tecniche, la consistenza e lo stato d'uso dell'immobile.

Il criterio di stima adottato è stato quello della valutazione per comparazione. Si è prestata attenzione, prevalentemente, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri presenti sul mercato immobiliare con caratteristiche analoghe. Più precisamente sono stati oggetto di valutazione i fattori quali: ubicazione, consistenza, stato di conservazione, grado di finitura, esposizione, vetustà, accessi, destinazione d'uso, impiantistica e qualsiasi altro elemento utile.

Il valore del bene oggetto di causa scaturisce da un'indagine di mercato effettuata in loco sui prezzi medi di immobili simili, fatte le dovute proporzioni e considerazioni; si è tenuto conto, inoltre, di fonti specialistiche quali le tabelle dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2018, 2° semestre), che sintetizza i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore immobiliare. Da queste tabelle, per



la zona urbana in questione si desumono i seguenti valori unitari per superficie commerciale:

Fonte: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, fascia/zona: periferia, destinazione residenziale, tipologia abitazioni di tipo economico, valore di mercato min/max: 400/600 €/mq. per un valore medio di 500 €/mq..

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale moltiplicandola per il valore unitario determinato da apposito studio.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di causa, ubicato nel Comune di Bojano (CB), riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704, subalterni 4, 5 e 7, piano T-S1, categoria A/4, è stata calcolata nella risposta al punto 1) del quesito B – Identificazione e descrizione attuale dei beni, alle pagg. 20 e seguenti della presente relazione e risulta essere pari a mq. 158,44.

Arrotondando al mq., la superficie commerciale dell'immobile risulta essere pari a **mq. 158,00**.

Ritenendo congruo il prezzo di € 500,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale si stima, come **valore di mercato più probabile**, l'importo di **€ 79.000,00** così determinato:

mq. 158,00 x €/mq. 500,00 = € 79.000,00

*Non si è tenuto conto, nel valore del prezzo unitario al mq., dello stato d'uso e manutenzione e pertanto se ne terrà conto nel coefficiente correttivo.*

Per quanto riguarda gli adeguamenti e i coefficienti correttivi, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza di



garanzia per i vizi del bene venduto, per gli oneri di regolarizzazione dell'immobile, per lo stato d'uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le spese condominiali insolute, si precisa che:

- non si è tenuto conto, nel valore del prezzo unitario al mq., dello stato d'uso e manutenzione e pertanto se ne terrà conto nel coefficiente correttivo;
- l'immobile è libero da persone;
- sull'immobile gravano tre formalità pregiudizievoli che devono essere cancellate a seguito del decreto di trasferimento del bene o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente;
- l'immobile non è un condominio e pertanto non vi sono spese condominiali insolute.

#### Coefficienti correttivi

- assenza di garanzia per i vizi del bene venduto – coeff. corret. 0,90
- stato d'uso e manutenzione – coefficiente correttivo 0,90
- stato di possesso – coefficiente correttivo 1,00
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili – coeff. correttivo 1,00
- spese condominiali – coefficiente correttivo 1,00

**coefficiente correttivo complessivo:  $0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,81$**

#### Detrazioni

- stima delle spese per la regolarizzazione dell'immobile: **€ 3.700,00**

**detrazione complessiva: € 3.700,00.**

Per quanto sopra precisato, il valore finale dell'immobile, con gli adeguamenti e le correzioni, è pari a **€ 60.290,00** così determinato:



(€ 79.000,00 x 0,81) - € 3.700,00 = € 60.290,00

Si precisa che, come già relazionato alla pag, 29, l'accesso al piano seminterrato del fabbricato avviene attraverso la particella 912 del foglio 33 di proprietà de [REDACTED] n° 13), il quale, in sede di sopralluogo, ha dichiarato che essendo proprietario della suddetta particella 912 concede temporaneamente il passaggio solo

**Il sottoscritto c.t.u. non è in grado di stabilire se il passaggio sulla predetta particella 912 del foglio 33 costituisca una servitù di passaggio del fabbricato oggetto del pignoramento in quanto, precedentemente al decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Campobasso del 09/06/2014, rep. n° 570/2014, con il quale l'immobile pignorato diveniva di [REDACTED] sia l'immobile pignorato sia la particella 912 del foglio 33 erano di proprietà [REDACTED]**

All'art. 23 dell'atto di compravendita intervenuto [REDACTED] e la [REDACTED] (atto per notar Agostino Longobardi di Isernia del 13/05/2000, rep. n° 50687) si legge che viene venduta e trasferita al sig. [REDACTED] la piena proprietà di:

- immobile ubicato in Bojano, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 704, sub 4, sub 5 e sub 7;
- terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Bojano al foglio 33, particelle 706 e 912.

#### **RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO G**

L'immobile pignorato non è una costruzione abusiva, essendo stato realizzato in virtù di provvedimenti amministrativi, come relazionato nella risposta al



punto 1) del quesito E, alle pagg. 48 e seguenti; presenta delle irregolarità edilizie sanabili, riportate dettagliatamente nella risposta al punto 2) del quesito B – identificazione pregressa dei beni, alle pagg. 40 e seguenti.

### **RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO G**

L'immobile non è stato pignorato pro quota ma per l'intero, pertanto la valutazione di stima riportata nella risposta al punto 1) del quesito G, alle pagg. 54 e seguenti, è stata fatta sull'intero.



Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Gli allegati alla presente relazione, che ne costituiscono parte integrante, sono sottoelencati.

Campobasso, li 28/08/2019

Il C.T.U.

Ing. Antonio Molinari

