

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Settore Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica D'Ufficio  
relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. 9/2023 R.G.Es.

tra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Contro

*G.E. Dott.ssa Rossella CASILLO*

## Consulenza Estimativa Giudiziaria

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Indice:

- 1.Premessa
- 2.Risposta ai quesiti
- 3.Conclusioni
- 4.Allegati

Campobasso 21/10/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Il C.T.U.*

*(Ing. J. Alessandro VITALE)*



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

Firmato Da: VITALE ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 132de7144c4e5aadfc23edfd9403846e

## **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. J. Alessandro VITALE, nato a Campobasso (CB) il 06/05/1986 C.F. VTLLSN86E06B519Y, con studio in Campobasso in Viale XXIV Maggio n. 96, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso Sezione B al n. 96 Civile e Ambientale, il giorno 27.04.2023, accettava l'incarico e prestava giuramento, per essere nominato "esperto C.T.U." con decreto del Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Rossella Casillo e nello specifico, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura per espropriazione immobiliare N. 9/2023 R.G.Es. promossa dalla [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] d'ivi residente in Via Kennedy n.9.

Per il deposito telematico della relazione di stima veniva concesso il termine di 90 giorni e due successive proroghe rispettivamente di 60 e 45 giorni. I quesiti formulati con provvedimento del 18/04/2023 risultano essere i seguenti:

- 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.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in 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'intestatario del bene sia una persona giuridica .
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 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 ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

### Identificazione pregressa 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. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, alleggi :

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

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

*riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi*

presuntivi .

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

#### **Stato di possesso**

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenziali provvedimenti 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 e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali ( quali usufrutto, superficie , enfiteusi ) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla

cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

#### **Regolarità edilizia ed 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 e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile. specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

#### Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme 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 e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

I sopraelencati quesiti richiesti venivano integrati dal G.E., dott.ssa Rossella Casillo con provvedimento del 14/09/2023 con domanda :

- "di chiarire anche se il muro di contenimento rientri nel compendio staggito e, in caso di risposta positiva, se lo stesso presenti un pericolo di crollo, riservando all'esito ogni ulteriore provvedimento".

#### **RISPOSTA AI QUESITI**

##### **"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. risulta essere completa;

2) Dalla Certificazione Notarile ex. articolo 567 del cpc del 04.04.2023 del Notaio Dott. Marco DI LORETO emerge che i beni sono pervenuti:

- al debitore [REDACTED] per la quota di 1/1 con Atto di compravendita del notaio Dott. Riccardo Ricciardi di Campobasso del 05.10.2017, trascritto nei RR.II. di Campobasso il 06.10.2017 ai nn. 10162 r.g. e 7635 r.p. dalla società [REDACTED]

Risulta quindi osservata la continuità nel ventennio.

3) Al momento dell'acquisto dei beni oggetto della procedura N.9/2023 la debitrice risultava di stato civile libero;

Non si necessita della visura camerale storica in quanto l'immobile oggetto della procedura non sono intestati ad una persona giuridica;

4) Agli atti è presente la Certificazione Notarile del Notaio Marco DI LORETO del 04.04.2023.

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

Il sottoscritto, dopo l'attribuzione dell'incarico del 27.04.2023, previo esame degli atti presenti nel fascicolo telematico, disponeva l'inizio delle attività peritali (allegato 1) per il giorno 3 Luglio 2023 alle ore 17:30 presso l'immobile sito in Campobasso in Via Kennedy n. 9 piano primo, scala B interno 3 alla presenza della debitrice [REDACTED] e del custode giudiziario Avv. Paolo BALSAMO con studio in Campobasso (CB) in Via Veneto n. 20 pec. avvpaolobalsamo@puntopec.it .

Il sottoscritto Ing. J. Alessandro VITALE ha dato inizio alle operazioni peritali, visionando i luoghi e rilevando lo stato di consistenza attraverso misurazioni (allegato 2) e rilievi fotografici (allegato 3).

La documentazione ipocatastale è stata completata dalla ricerca ed acquisizione di altri elementi utili alla individuazione degli immobili ed alla formulazione delle risposte ai quesiti che il sottoscritto è stato incaricato di fornire.

### SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

**Cespite n. 1 - Appartamento per abitazione con annessa corte esclusiva al piano primo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Kennedy n. 9 Scala B Interno 3**

#### Ubicazione

Comune:	CAMPOBASSO ( CB)
Indirizzo:	Via Kennedy n. 9 scala B interno 3
Piano:	T - 1°

#### Descrizione e confini

Il cespite n.1 si riferisce all'appartamento per abitazione in condominio, con annessa corte esclusiva, di categoria A/2 "abitazione di tipo civile" classe 3 sito nel Comune di Campobasso in Via Kennedy n. 9, piano T - 1° ricadente in uno stabile condominiale la cui costruzione ebbe inizio presumibilmente in data anteriore al 1° Settembre 1967, tenuto conto delle licenze edilizie rilasciate dal Comune di Campobasso n. 1 del 22.01.1964 e successiva n. 96 del 30.11.1966. La struttura portante è in cemento armato, solai latero-cementizi e compagnatura esterna mista in muratura di mattoni a faccia vista ed intonaco civile. La copertura è di tipo a doppia falda inclinata. L'appartamento è confinante, come riportato nell'atto di compravendita, con area condominiale, proprietà Manocchio e vano scale.

L'accesso all'appartamento è garantito da una porta d'ingresso prospiciente il pianerottolo comune condominiale a cui si arriva tramite una scala comune ed un ascensore condominiale a servizio di tutti i piani dell'edificio con partenza dal piano terra.

#### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[REDACTED]	Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Kenndy n. 9 Scala B interno 3
Foglio:	122
Mappale:	351
Subalterno:	9
Categoria:	A/2
Classe:	3
Consistenza:	5,5 vani - mq 126 - Totale escluse aree scoperte mq 108
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 568,10
Valore catastale:	€ 65.615,55 (Prima Casa)

Anno 2022 - Semestre 2 - Provincia Campobasso - Comune Campobasso

Fascia/Zona: Semicentrale/ZONA DI PRIMA ESPANSIONE TRA VIA DUCA D`AOSTA E VIALE MANZONI

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo Civile ZONA OMI C1 Microzona 2	NORMALE	800,00	1200,00	Lorda	3,60	5,40	Lorda

## Dati Urbanistici e stato giuridico

L'appartamento ricade in un condominio edificato in virtù delle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Campobasso (allegato 4):

1. Licenza edilizia n. 1 del 22.01.1964
2. Licenza edilizia n. 96 del 30.11.1966
3. Richiesta di condono edilizio Legge n. 47 del 28.02.1985 (pratica da definire) presentata dal Sig. Mastropaolo Antonio in qualità di amministratore di condominio, riguardante le parti comuni del condominio quali al piano seminterrato, locale caldaia, locale macchine ascensore scala A, ripostiglio corridoio di disimpegno con scale di accesso; piano terreno: zona atrio ingresso principale e delle scale A e B, corridoio, disimpegno per cantine, appartamento di proprietà condominiale, locale contatori scala B e scala A, autorimessa collettiva; la distribuzione degli ambienti è diversa da quella di progetto - l'appartamento condominiale del custode non era previsto ed è stato realizzato al posto delle cantine, inoltre è stato realizzato un corpo di fabbrica seminterrato ad ampliamento dell'autorimessa collettiva non previsto in progetto; piani dal 1° al 6° risulta diversa dei vani scala ed ascensore; piano 6° locali macchine scala A e B, corridoio soffitte, in progetto erano previsti i locali macchine ascensori; essendo stata variata la quota d'imposta del tetto si ritengono da sanare i locali realizzati al 6° piano sottotetto; sistemazioni esterne con viali di accesso al fabbricato ed alla autorimessa collettiva con aiuole a verde. Inoltre risulta un leggero allargamento della sagoma ed una sua lieve diversa dislocazione rispetto all'area di pertinenza.
4. Richiesta di condono edilizio Legge n. 47 del 08.05.1986 prot. n 11982 (pratica di condono da definire con il Comune per la quale a seguito di richiesta del CTU è stata quantificata la spesa) (allegato 5) presentata a nome di ██████████ per un'allargamento della sagoma del fabbricato e del terrazzo, ed una sua lieve diversa dislocazione rispetto all'area di pertinenza poiché sono variati il numero e la disposizione planimetrica degli appartamenti.

Da interrogazioni prodotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Campobasso (CB) non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità.

## Stato di conservazione e manutenzione unità abitativa

L'immobile internamente si presenta in buono stato di manutenzione e con una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto accatastato. Si segnala la presenza sul soffitto nell'ambiente disimpegno a confine con il bagno, di una macchia di umidità, causata da una presunta piccola infiltrazione d'acqua

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VITALE ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 132de7144c4e5aadfc23edfd9403846e



proveniente dall'appartamento al piano superiore a quello oggetto di pignoramento, che ha determinato il formarsi sul soffitto di una macchia di colore giallastro e relativa escoriazione della tinteggiatura. Per il ripristino andrebbe verificata la riparazione della perdita e la nuova rasatura, stuccatura e tinteggiatura dell'intero soffitto dell'ambiente disimpegno con idropittura traspirante (circa mq. 12,40) per una spesa complessiva di circa euro 200,00 + Iva 22%.

Si segnala inoltre, nella corte esclusiva esterna all'appartamento, la presenza di un muro di sostegno in cemento armato, allo stato attuale fessurato e con un principio di ribaltamento. Detto muro, come si evince sia dalla planimetria catastale del 23/12/1969 (**allegato 7**), che dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono edilizio Legge n. 47 del 08.05.1986 prot. n. 11982 ricade sulla superficie di pertinenza dell'immobile, quindi compreso nel compendio staggito.

Per le valutazioni tecniche, relative alla staticità e agli eventuali interventi da eseguirsi sul muro di sostegno, si ritiene necessario nominare professionisti esperti con competenze specifiche, quali ingegnere strutturista e geologo.

## Stato di conservazione e manutenzione edificio

L'edificio condominiale in cui ricade l'appartamento esternamente risulta essere in buone condizioni, sia per quanto riguarda la porzione a faccia vista che per quanto riguarda le porzioni intonacate.

## Impianti tecnologici

L'unità immobiliare risulta essere provvista dei seguenti impianti tecnologici; idrico sanitario, termico centralizzato con caldaia a metano e corpi scaldanti in ghisa, acqua calda sanitaria con caldaia autonoma esterna a metano, elettrico e citofonico.

## Finiture

L'unità immobiliare presenta le seguenti finiture: pavimentazione e rivestimenti in ceramica e laminato, intonaco civile liscio con pittura semilavabile, infissi in legno con vetro camera da 1 cm., tapparelle in pvc e cassonetti in legno non isolati e portone d'ingresso blindato.

## Atti di provenienza

Atto del 05/10/2017 Pubblico ufficiale RICCIARDI RICCARDO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n.131993 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7635.1/2017 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 06/10/2017

## Condominio

Risulta essere costituito il condominio. Regolamento di condominio del 02/04/1969 (**allegato 6**)

**Quota condominiale bimestrale € 570,00** - L'appartamento usufruisce di impianto termico centralizzato no acqua calda

L'amministratore di condominio Studio AC sas di Mauro De Nigris segnala che dovranno essere eseguiti lavori relativi all'adeguamento della centrale termica, lavori obbligatori per l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi. Alla data odierna non è possibile però quantificare la spesa necessaria.

Inoltre si segnala che tra le proprietà comuni del fabbricato esiste un unità immobiliare ex alloggio portiere foglio 122 particella 351 sub 3 attualmente locato al Sig. [REDACTED] (canone annuale € 2520,00)

## Attestato di prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica valido in quanto l'ultimo attestato esistente in atti, è stato utilizzato per la compravendita, ed è stato redatto dall'Architetto Emanuele Calandrella di Campobasso con scadenza 03/11/2018 e classificava l'abitazione in classe energetica "G"

## Identificazione pregressa dei beni

Da confronti effettuati i dati catastali, dei titoli di provenienza, dell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione risultano allineati.

Si allegano alla presente visure storiche e planimetrie catastali ed estratti di mappa (**allegato 7**).

## "C" Stato di possesso

Cespite n. 1

L'appartamento risulta essere di residenza ed occupato dall'esecutata [REDACTED] (**allegato 8**)

Non risultano contratti in essere. Non è stato determinato, pertanto, il valore locativo del bene. (**allegato 9**)

## “D” Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Cespite n. 1 - Ricade in condominio

(vedi allegato 1 dell'allegato 6 della perizia) le spese preventivate per il condomino dell'esecutata [REDACTED] per il periodo 01/06/2022 - 31/05/2023 ammontano a € 570,00 x 6 (quote bimestrali) per un totale di € 3420,00 (l'appartamento usufruisce di impianto termico centralizzato no acqua calda).

A tale importo bisogna aggiungere il residuo dell'anno 2021/22 (vedi allegato 2 dell'allegato 6 della perizia) pagato solo in parte a seguito di azione legale e vendita di bene pignorato per un importo di € 5.980,87 (vedi allegato 3 dell'allegato 6 della perizia estratto conto al 31 maggio 2023).

**Pertanto il debito alla data del 04.07.2023 ammonta a € 9.306,06**

## “E” Regolarità edilizia ed urbanistica

Cespite n. 1

### CONFORMITA' URBANISTICA - IRREGOLARE

#### Non è conforme sotto il profilo urbanistico

1. Agli atti dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Campobasso risulta essere stata presentata la pratica di condono edilizio prot. N.11982 del 08.05.1986 a nome della Sig. [REDACTED] pratica mai conclusa e definita. Ai fini della definizione della pratica di condono e quindi del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Campobasso ha emesso in data 13/09/2023 prot. n. 63409 richiesta adempimenti, ovvero come riportato nella lettera:

- Titolo di proprietà
- Documentazione fotografica
- Deposito ai sensi della legge 1086/71 della perizia attestante l'idoneità statica o in alternativa copia del verbale di collaudo
- Ricevuta del versamento della somma di euro 236,91
- Marca da bollo euro 16
- Marca da bollo euro 1

TOTALE = euro 253,91

Onorario stesura e presentazione pratica 500,00 euro + cassa di previdenza (4%) + iva (22%)

**TOTALE onorario e spese punto “1” euro 888,31**

2. Successivamente al rilascio del permesso di costruire in sanatoria bisogna richiedere una S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni e variazione prospettica e segnalazione certificata per agibilità, considerato che quest'ultima non risulta in atti del Comune. Onorario stesura e presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria 1.000,00 euro + cassa di previdenza (4%) + iva (22%)

Diritti segreteria per rilascio S.C.I.A. euro 185,00

Sanzione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II - EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs. 222/2016) euro 516,00

Onorario stesura e presentazione pratica S.C.A. 1.000,00 euro + cassa di previdenza (4%) + iva (22%)

Diritti segreteria per rilascio S.C.A. per una unità immobiliare euro 55,52

**TOTALE onorario e spese punto “2” euro 3.294,12**

**TOTALE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA punto “1” + punto “2” euro 4.182,43**

### CONFORMITA' CATASTALE - IRREGOLARE

#### Non è conforme sotto il profilo catastale

La planimetria catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso (CB0049357 del 31/05/2017) non risulta conforme allo stato di fatto.

#### SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Onorario stesura e presentazione proposta di aggiornamento catastale 500,00 euro + cassa di previdenza (4%) + iva (22%)

Tributi catastali euro 50,00

**TOTALE euro 684,40**

ASTE GIUDIZIARIE.it

## "F" Formazione dei lotti

E' possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto così formato.  
Gli immobili risultano essere stati pignorati per la quota di 1/1.

**LOTTO n. 1 - Appartamento per abitazione con annessa corte esclusiva sito nel Comune di Campobasso (CB) in Via John Kennedy n. 9 Scala B interno 3**

Valore € 138.757,11 (quota pignorata 1/1)

### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Kenndy n. 9 Scala B interno 3
Foglio:	122
Mappale:	351
Subalterno:	9
Categoria:	A/2
Classe:	3
Consistenza:	5,5 vani - mq 126 - Totale escluse aree scoperte mq 108
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 568,10

## "G" Valore dell'i beni/i e costi

**Cespite n. 1 - Appartamento per abitazione con annessa corte esclusiva sito nel Comune di Campobasso (CB) in Via John Kennedy n. 9 Scala B interno 3**

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Appartamento	116,00			116,00
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	116,00
			Superficie commerciale	116,00

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone 1	6,72			6,72
Balcone 2	2,88			2,88
Terrazzo esterno	115,00			115,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	124,60
			Superficie commerciale	17,46

Superfici scoperte - Giardini di appartamento	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Giardino	157,00			157,00
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)			Superficie lorda	157,00
			Superficie commerciale	12,42

			Superficie utile netta	116,00
			Superficie utile lorda	116,00
			Superficie commerciale	145,88

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDAGINI DI MERCATO

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

#### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (1° semestre 2020)	€ 800,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2020)	€ 1.200,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 1.000,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 1.050,00

#### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 finì a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,30$$

$$K2 = 0,40$$

$$K = 0,38$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = € 952,00

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 952,00

Valore OMI = € 124.216,96

## TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 124.216,96
Valore medio di mercato	= € 1.000,00 x 1,00 x 145,88 m <sup>2</sup>	€ 145.880,00
Valore per confronto diretto	= € 1.050,00 x 1,00 x 145,88 m <sup>2</sup>	€ 153.174,00
Valore stimato	= € 153.174,00	€ 153.174,00

Valore stimato (Arrotondato All'euro):

€ 153.174,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. J. Alessandro Vitale, con studio in Campobasso in Viale XXIV Maggio n. 96, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso Sezione B al n. 96 Civile e Ambientale,

### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti (già calcolate le detrazioni per lavori di tinteggiatura, spese condominiali e regolarizzazione urbanistica e catastale che sommano € 14.416,89) è attualmente pari a € **138.757,11** (diconsi euro centotrentottomilasettecentocinquantesette/11).

A tale importo andranno detratte le somme relative agli eventuali ulteriori costi riguardanti il muro di sostegno che saranno indicati dai tecnici sopra citati e cioè ingegnere strutturista e geologo.

Tanto doveva relazionare il sottoscritto CTU per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

CAMPOBASSO, 21/10/2023



IL CTU

Ing. J. Alessandro VITALE

## ALLEGATI

- Allegato n. 1 - Raccomandata a.r. alle parti per avviso di sopralluogo e verbale di sopralluogo e scheda informativa consegnata al debitore
- Allegato n. 2 - Rilievo metrico dello stato di fatto
- Allegato n. 3 - Documentazione fotografica
- Allegato n. 4 - Documentazione urbanistica - Concessioni edilizie
- Allegato n. 5 - Documentazione urbanistica - Condonò edilizio (da definire)
- Allegato n. 6 - Documentazione condominiale
- Allegato n. 7 - Documentazione catastale
- Allegato n. 8 - Certificato di residenza e stato di famiglia
- Allegato n. 9 - Risposta Agenzia entrate per verifica esistenza contratti di locazione
- Allegato n. 10 - Banca dati delle quotazioni immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: VITALE ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 132de7144c4e5aadfc23edfd9403846e