

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 40/2023, promossa da **EVOLVE SPV S.R.L.** rappresentata e difesa dall'avv. Pietro REFERZA con studio al Corso Cerulli, 31 di Teramo (TE), contro il sig. [REDACTED], residente in Sepino (CB) alla contrada Tratturo, 21.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 40/2023, promossa da **EVOLVE SPV S.R.L.** rappresentata e difesa dall'avv. Pietro REFERZA con studio al Corso Cerulli, 31 di Teramo (TE), contro il sig. [REDACTED] residente in Sepino (CB) alla contrada Tratturo, 21

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

A) PREMESSE - Con ordinanza dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Campobasso, dott.ssa Rossella CASILLO, il sottoscritto Antonio PALLADINO, del Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso e dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Campobasso, veniva nominato il 02.10.2023 Consulente Tecnico nella procedura esecutiva di cui sopra.

Il sottoscritto, prestato giuramento di rito in data 10.10.2023, riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

-A-

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

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione i cui all'art. 567, 2° comma e 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 risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove è 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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, ect.);
- 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 al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi 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 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 della allegazione al decreto di trasferimento ex 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. 567 c.p.c.;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti;

Al fini di cui sopra, allegghi:

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

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

referisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità 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 è necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile sia 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 risultino 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 e 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 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, titolo di provenienza e quanto altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso 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 al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
 - sequestri penali ed amministrativi;*

-canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie e 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 specificatamente 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 informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9 disp. Att. cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese 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 ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

-E-

Regolarità edilizia e urbanistica

1) 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'1.09.1967 (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 variazioni), 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. n°380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. n°380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n°269, conv.

Con mod. in L. 24 novembre 2003, n°326; indicando i 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 D.P.R. n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre le 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 art. 720, 722, 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, corrispondete 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, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per 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 alla quota.

Il sottoscritto CTU, appena ricevuto l'incarico, iniziava lo studio degli atti relativi al procedimento in parola e, successivamente, dava corso ai necessari accertamenti che avvenivano secondo i seguenti tempi e modalità:

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso per acquisizione delle planimetrie catastali attuali e pregresse degli immobili;
- in data 18.10.2023 il sottoscritto CTU dopo diversi accertamenti riusciva a reperire l'esecutato e con il Custode Giudiziario, avv. Federica DE RENSIS concordava la data del primo sopralluogo per il giorno 26 ottobre 2023.
- In tale data iniziavano le operazioni peritali presidiate dal sottoscritto CTU con il suo tirocinante, geom. Antonio Pio DI FRANCESCO, alla presenza dell'esecutato, sig. Tommaso CORVO e dell'avv. Federica DE RENSIS, in qualità di custode giudiziario. All'esecutato veniva consegnata comunicazione di primo sopralluogo a mano non avendola ricevuta con altri mezzi e il foglio informativo. Si provvedeva ad un'attenta ricognizione, alle misurazioni, oltre ai rilievi fotografici degli immobili oggetto di espropriazione con la redazione finale del verbale delle operazioni.
- In data 17.10.2023 veniva inoltrata a mezzo pec all'ufficio Urbanistico del Comune di Sepino richiesta per l'acquisizione di copia delle autorizzazioni edilizie, seguita in data 03.11.2023 da rilascio di una prima certificazione in cui il responsabile dell'ufficio tecnico del

Comune di Sepino, dott. Ing. Nicola FRATANGELO dichiarava che non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa all'immobile in oggetto;

- In data 17.10.2023 veniva inoltrata a mezzo pec all'ufficio Urbanistico del Comune di Sepino richiesta per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica;

- In data 17.10.2023 veniva inoltrata a mezzo pec all'ufficio Anagrafe del Comune di Sepino richiesta per il rilascio estratto di matrimonio e certificato stato di famiglia rilasciati in data 19.10.2023;

- In data 17.10.2023 veniva inoltrata a mezzo pec all'ufficio Tributi del Comune di Sepino richiesta per l'acquisizione di estratto di eventuali imposte comunali pendenti; l'ufficio inviava risposta scritta il 02.11.2023.

- In data 06.11.2023 veniva inoltrata richiesta per acquisizione copia istanza di condono edilizio inoltrata al Comune in data 13.03.1986 dal sig. IAFRANCESCO Serafino, proprietario dell'unità immobiliare prima dell'atto di acquisto da parte del sig. Tommaso CORVO;

- In data 09.01.2024 ulteriore sopralluogo presso gli immobili espropriati per chiarimenti da parte del proprietario dopo lo studio della documentazione pervenuta dagli enti;

- Sovrapposizione tra planimetrie catastali attuali e pregresse dello stato di fatto derivante da ricostruzione grafica e da rilevazione metrica degli immobili effettuata durante i sopralluoghi.

A conclusione di tutte le indagini applicando gli opportuni parametri di valutazione, veniva effettuata la stima dei beni e data la risposta a tutti i quesiti.

-A-

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

1) Con riferimento all'art. 567 c.p.c., la certificazione prodotta in data 27.09.2023 dal Notaio dott. Luca DELL'AQUILA di Orta di Atella (CE), copre pienamente il ventennio fino alla data del pignoramento. All'interno della relazione sono riportati regolarmente gli estremi catastali dei beni di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni ed iscrizioni relative al ventennio precedente la data dell'istanza di pignoramento.

2) È stato acquisito atto di compravendita dei beni oggetto di espropriazione stipulato dal Notaio dott. Fiorita PUZONE di Campobasso in data 15.04.2002, repertorio n.67897, registrato il 06.05.2002 al n.951 serie I, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 10.05.2002 al n.4910 registro generale e al n.3855 del registro particolare.

3) Sono stati acquisiti estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio e certificato di stato di famiglia rilasciati dal Comune di Sepino (CB), che si allegano alla presente.

4) Sono state acquisite le planimetrie catastali attuali e pregresse, oltre alle visure storiche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Campobasso, indispensabili ai fini di una corretta identificazione dei beni consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale, incluse le successive modifiche apportate.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

– Tipologia e dati reali ed attuali

BENE 1 - Immobile identificato al foglio n.18 particella 875, sub. 1-2-3 del Comune di Sepino.

L'immobile oggetto dell'esecuzione è ubicato nel Comune di Sepino alla c.da Tratturo n.15 (indicazione riportata sulla visura catastale) all'interno di un lotto in parte recintato con accesso da una strada privata realizzata sulle particelle n. 264 (corte), 876 e 869 del foglio 18. Dall'elaborato planimetrico (Allegato 6) i sub. 1 e 2 individuano le corti a servizio di due fabbricati sub. 3, che per comodità di descrizione di seguito saranno indicati come corpo A e corpo B (allegato 4 lettera C).

BENE 2 - Immobile identificato al foglio n.18 particella 869 – Appezamento di terreno trasformato in strada di accesso.

Calcolo della superficie commerciale e utile.

Il principio adottato per il calcolo delle superfici commerciali fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 allegato C.

BENE 1 – FOGLIO 18 PARTICELLA 875 SUBALTERNO 1-2-3.

DESTINAZIONE		SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMM.LE LORDA MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ.
ABITAZIONE PRINCIPALE (sub 3) CORPO A	PIANO TERRA - INGRESSO	7,00	102,00	100 % (vani principali ad uso residenziale)	102,00
	PIANO TERRA - SCALA	5,10			
	PIANO TERRA - CUCINA	26,50			
	PIANO TERRA - WC	4,80			
	PIANO TERRA - SOGGIORNO	35,00			
	PIANO TERRA - STUDIO	23,90	53,20	25 % (pertinenze esclusive accessorie non comunicanti)	13,30
	PIANO TERRA - WC	2,00			
	PIANO TERRA - DISPENSA	14,40			
	PIANO PRIMO – CAMERA	12,85	112,00	100 % (vani principali ad uso residenziale)	112,00
	PIANO PRIMO – CAMERA	17,95			

	PIANO PRIMO – CORRIDOIO	12,10	46,80	30 % per i primi 25 mq (<i>pertinenze ad uso esclusivo di ornamento</i>)	9,68 mq (7,50 + 2,18 mq)
	PIANO PRIMO – CAMERA	18,65			
	PIANO PRIMO – CAMERA	13,45			
	PIANO PRIMO - WC	8,35			
	PIANO PRIMO - TERRAZZO	46,80		10 % per eccedenti 21,80 mq	
	PIANO PRIMO - BALCONE	3,70	3,70	10 % (<i>pertinenze ad uso esclusivo di ornamento</i>)	0,37 mq
TOTALE SUPERFICIE					237,35 MQ

DESTINAZIONE		SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMM.LE LORDA MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ.
ACCESSORIO ABITAZIONE PRINCIPALE (sub 3) CORPO B	PIANO TERRA – CUCINA RUSTICA	29,70	144,20	25 % (pertinenze ad uso esclusivo accessorie non comunicanti)	36,05 mq
	PIANO TERRA - RIPOSTIGLIO	7,20			
	PIANO TERRA - DEPOSITO	82,00			
TOTALE SUPERFICIE					36,05 MQ

DESTINAZIONE		SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMM.LE LORDA MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ.
CORTE ESTERNA (sub 1)		74,00	74,00	10 % fino a 1/5 della sup. dei vani principali (<i>pertinenze ad uso esclusivo di ornamento</i>) Sup. vani principali = 102.00+112.00= 214.00 mq 1/5 di 214.00 mq = 42,80 mq	4,90 mq (4,28+0,62mq)
				2 % oltre 1/5 della superficie dei vani principali Sup. eccedente i 42,80 mq = 31,20 mq	
TOTALE SUPERFICIE					4,90 MQ

DESTINAZIONE		SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMM.LE LORDA MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ.
CORTE ESTERNA (sub 2)		182,00	182,00	10 % fino a 1/5 della sup. dei vani principali (<i>pertinenze ad uso esclusivo di ornamento</i>) Sup. vani principali = 102.00+112.00= 214.00 mq 1/5 di 214.00 mq = 42,80 mq	7,06 mq (4,28+2,78mq)
				2 % oltre 1/5 della superficie dei vani principali Sup. eccedente i 42,80 mq = 139,20 mq	
TOTALE SUPERFICIE					7,06 MQ

BENE 2 – FOGLIO 18 PARTICELLA 869

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ.
APPEZZAMENTO DI TERRENO – UTILIZZATO COME STRADA DI ACCESSO	67,00

– *Tipologia e natura, reale e catastale - riferimenti catastali attuali*

Tali beni risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Campobasso ed identificati al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Sepino e più precisamente:

- **BENE 1** – Abitazione – foglio 18, particella 875, subalterni 2-3-1, piano T-1, categoria A/3, Rendita € 645,57;

- **BENE 2** – Appezzamento di terreno – foglio 18, particella 869, qualità seminativo arborato classe 2, superficie 67 mq, R.D. € 0,21, R.A. € 0,22;

L'attuale proprietà dei suddetti beni è la seguente:

BENE 1 – [REDACTED], nato a Campobasso (CB) il 07.07.1973 proprietà 1/1;

BENE 2 – [REDACTED], nato a Campobasso (CB) il 07.07.1973 proprietà 1/2;

[REDACTED], nato a Campobasso (CB) il 11.12.1975 proprietà 1/2;

– *Confini*

Il **BENE 1** confina con la proprietà [REDACTED] (particelle n.252 e 870), la proprietà BELOTTI - FLAGIELLO – FEMIANO (particella n.257) e la proprietà MOTTILLO Nicola (particella n.248); il **BENE 2** confina su due lati con la proprietà [REDACTED] (particella 870) e con la proprietà [REDACTED] (particelle n.878-876 e 879).

– *Caratteristiche dei beni*

BENE 1 - Il corpo A è utilizzato come abitazione e si sviluppa su due livelli; il piano terra è composto da ingresso, bagno, cucina, soggiorno, studio dotato di bagno e un ripostiglio lavanderia. Attraverso una scala si raggiunge il primo piano composto da quattro camere, un bagno e un terrazzo a cui si accede dal corridoio. E' presente anche un balcone accessibile dalle camere da letto. L'immobile ha la struttura in elevazione realizzata in pietra e laterizi, i solai intermedi in travetti precompressi, pignatte e cordoli in cemento armato. L'ampliamento al piano terra, oggi destinato a ripostiglio/lavanderia e studio è stato realizzato in cemento armato per la struttura in elevazione mentre il solaio di copertura in travetti precompressi, pignatte e cordoli in cemento armato. I serramenti esterni sono in alluminio, mentre quelli interni in legno. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni e cucina in piastrelle di gres, la scala di collegamento dei piani è rivestita in marmo. Le superfici delle

pareti sono tinteggiate e parte rivestite in carta da parato. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia in tutti gli ambienti ad eccezione del ripostiglio/lavanderia dove vi sono delle canaline e scatole di derivazione a vista. L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in ghisa e caldaia a gas installata nell'ambiente ripostiglio. Nel corpo B è presente anche una caldaia policombustibile collegata al corpo A attraverso delle tubazioni. In cucina al piano terra è presente anche un camino in ghisa rivestito in marmo. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e lungo tre lati del fabbricato è stata realizzata una pensilina in legno con onduline in lamiera. Un lato di quest'ultima sporge in proiezione per circa un metro sulla particella confinante 252, non oggetto di pignoramento, ma appartenente allo stesso esecutato. La copertura è a due falde con tegole di terracotta; le gronde e i pluviali sono in lamiera zincata verniciata. Il terrazzo e il balcone sono pavimentati con piastrelle di gres mentre le ringhiere sono in ferro. Le finiture del corpo di fabbrica sono di buona qualità e anche lo stato di conservazione è buono. Il **corpo B** si sviluppa su un unico piano ed è utilizzato come deposito, cucina rustica e ripostiglio. L'accesso al ripostiglio è posizionato lateralmente agli accessi degli altri locali e avviene da una porzione di superficie della particella 252 non oggetto di pignoramento, ma di proprietà dello stesso esecutato. Da quanto accertato il fabbricato è composto da una porzione originaria con struttura portante in pietra e laterizio e un ampliamento costruito successivamente in muratura con blocchi in cls. Il tetto a due falde ha un'orditura primaria realizzata con travi miste a legno e un'orditura secondaria di travi in legno e tavolato continuo a vista che sorregge le tegole in terracotta. La cucina rustica è divisa dal deposito e dal ripostiglio da un tramezzo in laterizio ed ha una copertura piana ribassata rispetto alle falde del tetto principale realizzato in parte con travi di legno e tavolato. La restante parte di superficie ribassata che continua anche sul ripostiglio è realizzata con travi di ferro e tavelloni. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e porte in legno oltre che da porte in metallo. I pavimenti della cucina rustica sono realizzati in marmettoni di cemento, mentre deposito e ripostiglio sono in battuto di cemento. Le superfici delle pareti della cucina sono intonacate e imbiancate, mentre gli altri due ambienti presentano un rinaffo di cemento discontinuo. Gli impianti tecnologici sono realizzati con canaline e scatole a vista nella maggior parte degli ambienti. In cucina sono presenti anche un camino, un forno e un boiler a legna per l'acqua calda sanitaria. In generale il corpo B non ha rifiniture come intonaco e pitture, ad eccezione della cucina che ha delle rifiniture modeste e necessità di un radicale intervento di ristrutturazione indispensabile per consolidare la struttura. I piazzali (sub. 1 e 2) che circondano i due edifici



sono completamente pavimentati con porfido tranne che per una piccola aiuola. Gli stessi sono delimitati lungo il lato confinante con la particella 869 e 876 con muretti in pietra, ringhiere e cancelli metallici, mentre lungo il lato a confine con la particella 257 esiste per una parte un muro in mattoni di cemento con sovrastante rete metallica e per la restante parte è realizzata con rete e paletti metallici. La recinzione si chiude sul confine con la particella 248 con un muro cieco appartenente al corpo B.

BENE 2 – Appezamento di terreno (foglio 18 particella 869) che ricade nella zona agricola del Programma di Fabbricazione del Comune di Sepino ed è stato trasformato in stradina di accesso alle proprietà di T. e C. tutta la sua superficie è pavimentata in porfido.

Identificazione pregressa dei beni

Dalle visure catastali effettuate all'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Campobasso relativa al ventennio antecedente la data di pignoramento, riferita agli attuali riferimenti catastali foglio 18 particella 875 subalterni 1-2-3, foglio 18 particella 869, sui beni pignorati risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA Registro Generale n.14152, Registro Particolare n.2684 del 15.11.2007 di € 210.000,00 a rogito del Notaio Fiorita PUZONE di Campobasso, Repertorio n.90212 del 12.11.2007 a favore di Banca dell'Adriatico S.p.A. con sede in Pesaro c.f. 02249950417 contro sig. o gravante su tutti i beni pignorati;

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA Registro Generale n.4528, Registro Particolare n.676 del 02.05.2011 di € 220.000,00 a rogito del Notaio Mariano SANNINO di Isernia, Repertorio n.22093 del 21.04.2011 a favore di Banca Popolare delle Provincie Molisane con sede in Campobasso, c.f. 01561760701 contro sig. , gravante su tutti i beni pignorati e sul terreno in catasto al foglio 18, particella 252.

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25.08.2011, registro generale n.8801, registro particolare n.6440 in virtù atto giudiziario del Tribunale di Campobasso repertorio n.1147 del 06.06.2011 a favore di CONAD ADRIATICO, con sede in Monsampolo del Tronto, C.F. 00105820443, su tutti i beni pignorati e sui terreni foglio 18, particelle n.870, 252 e sul foglio 6, particelle 382, 349 e 139;

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15.05.2012, registro generale n.4981, registro particolare n.4087 in virtù atto dell'ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Campobasso repertorio n.625 del 24.04.2012 a favore di Banca dell'Adriatico S.p.A. con

sede in Pesaro c.f. 02249950417 contro sig. [REDACTED], gravante su tutti i beni pignorati;

TRASCRIZIONE DOMANDA GIUDIZIALE Divisione giudiziale del 19.07.2013, registro generale n.7303, registro particolare n.5740 in virtù di domanda giudiziale dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Campobasso, repertorio n.5466 del 06.06.2013 a favore di Banca dell'Adriatico S.p.A. con sede in Ascoli Piceno c.f. 0097670442 contro i sig. [REDACTED] e [REDACTED], gravante terreno foglio 18, particella 869;

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25.09.2023, registro generale n.10391, registro particolare n.8582 in virtù atto giudiziario dell'UNEP della Corte di Appello di Campobasso repertorio n.890 del 22.08.2023 a favore EVOLVE SPV S.R.L., con sede in Conegliano, C.F. 05156080268, contro [REDACTED] su tutti i beni pignorati.

DATI IDENTIFICATIVI

BENE 1 - foglio 18 particella 875 subalterni 1-2-3 – veniva presentata pratica di accatastamento in data 20.03.2002, pratica n.59259, protocollo n.774.1/2002;

BENE 2 foglio 18 particella 869 – deriva dalla soppressione foglio 18, particelle 251 e 675;

DATI DI CLASSAMENTO

Dall'analisi delle visure storiche per ogni singolo immobile risultano le variazioni catastali di seguito meglio specificate.

Per il BENE 1 (foglio 18 particella 875 subalterni 1-2-3):

- in data 24.01.2003 con pratica n.10000 (Protocollo n.273.1/2003) veniva convalidato il classamento proposto con variazione del 20.03.2002 pratica n.59259 - Categoria A/3, classe unica, vani 10, rendita € 645,57;
- in data 09.11.2015 variazione d'ufficio con inserimento in visura dei dati di superficie;

Per il BENE 2 (foglio 18 particella 869);

- in data 12.11.2001 con pratica di frazionamento n.146666 (Protocollo n.146666.1/2001) venivano variati i dati di superficie e le rendite – superficie mq. 67, R.D. € 0,21; R.A. € 0,22.

STORIA DEGLI INTESTATI DEGLI IMMOBILI

I BENI 1 E 2 sono pervenuti a [REDACTED] con atto di compravendita redatto dal Notaio Fiorita PUZONE di Campobasso in data 15.04.2002, numero rep. 67897, numero raccolta n.11688, registrato il 06.05.2002 al n.951 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 10.05.2002 al n.4910 registro generale e al n.3855 del registro particolare, dal sig. Serafino IAFRANCESCO, nato a Sepino (CB) il 09.08.1946, C.F. FRNSFN46M09I618J, ivi residente alla via Tratturo, 25/A. Detti beni sono pervenuti al sig.

Serafino IAFRANCESCO in virtù di atto di vendita redatto dal Notaio R. ALBANESE, in data 02.09.1973, registrato a Campobasso il 17.09.1973, al numero 3203, trascritto il 13.09.1973 ai numeri 10804/9990.

-C-

Stato di possesso dell'immobile

In sede di sopralluogo l'immobile risultava occupato dal sig. [REDACTED] che dichiarava di essersi separato dalla moglie, sig.ra [REDACTED] con convenzione di negoziazione conclusa in data 21.05.2018.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale

Da accertamenti effettuati non risultano domande giudiziali e giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi, canoni, livelli, diritti demaniali e condominiali. Da ulteriori accertamenti effettuati presso gli uffici di riscossione tributi di Sepino non si registrano pagamenti effettuati a nome [REDACTED] per i tributi acqua, tari, tasi, mentre l'IMU non dovuto nessun versamento in quanto è prevista l'esenzione come abitazione principale.

Gli immobili pignorati, risultano situati in zona soggetta a vincolo; l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale ed è soggetto a tutela ai sensi del Decreto Legislativo n.42/04. Incidono ancora sull'attività edificatoria i requisiti delle costruzioni in zona sismica.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

BENE 1 - Immobile identificato al foglio n.18 particella 875, sub. 1-2-3 del Comune di Sepino
L'immobile come descritto in precedenza è costituito da due fabbricati individuati nell'elaborato grafico con corpo A e B (allegato 4 lettera C).

Il corpo A si sviluppa su due piani. Il piano terra è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 senza nessun titolo abilitativo, come dichiarato nella domanda di condono presentata in data 13 marzo 1986 dal precedente proprietario sig. Serafino IAFRANCESCO (allegato 8). Successivamente è stato effettuato un ampliamento del piano terra, con un corpo di fabbrica in aderenza alla struttura esistente, utilizzato oggi come studio e dispensa. Inoltre si costruito un piano in elevazione sulla sagoma del corpo di fabbrica originario, utilizzato oggi come zona notte. Tali interventi sono stati eseguiti in assenza di qualsiasi titolo abilitativo. Per tali abusi il sig. Serafino IAFRANCESCO presentava domanda di

sanatoria per le opere abusive in data 13 marzo 1986 al comune di Sepino, protocollo n. 1127/86 Mod 47/85 - A. Oltre tali abusi da un confronto tra la planimetria catastale agli atti (dichiarazione prot.00059259 del 20.03.2002) e quanto rilevato sul posto si accertavano altre opere prive di autorizzazioni edilizie e più precisamente: al piano terra il cambio di destinazione d'uso del locale dispensa a studio e una pensilina a sbalzo lungo tre lati del fabbricato addossata alla parete autoportante; al piano primo sono stati creati un bagno e una camera da letto contenuti nella superficie esistente (allegato 04.I). Queste ultime opere come dichiarato dall'esecutato sono state realizzate appena dopo l'acquisto del fabbricato del 15.04.2002 (verbale di sopralluogo del 09.01.2024 allegato 10).

Il corpo B è costituito dal solo piano terra. Il corpo originario è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 senza nessun titolo abilitativo, come dichiarato nella domanda di condono presentata in data 13 marzo 1986 dal precedente proprietario sig. Serafino IAFRANCESCO. Successivamente è stato realizzato un corpo di fabbrica integrato alla struttura esistente che ha generato modifiche della sagoma del tetto e dell'impronta a terra costituita dai due locali deposito e cucina rustica. Tali interventi sono stati realizzati in assenza di qualsiasi titolo abilitativo. Successivamente veniva presentata dal sig. Serafino IAFRANCESCO domanda di sanatoria per le opere abusive in data 13 marzo 1986 al Comune di Sepino, protocollo n.1127/86, Mod. 47/85 – D (allegato 8). Oltre tali abusi da un confronto tra la planimetria catastale agli atti (dichiarazione prot.00059259 del 20.03.2002) e quanto rilevato sul posto si accertavano altre opere prive di autorizzazioni edilizie e più precisamente: il cambio di destinazione d'uso da cantina a cucina rustica (allegato 04.J). Anche queste opere come dichiarato dall'esecutato sono state realizzate appena dopo l'acquisto del fabbricato del 15.04.2002 (verbale di sopralluogo del 09.01.2024 allegato 10). Le pratiche di condono presentate dal precedente proprietario al Comune di Sepino risultano tuttora incomplete, in quanto non è mai pervenuta la seguente documentazione (precisata anche nella nota dell'08.01.2024 – allegato 8)

- Idonea documentazione comprovante il titolo per il quale è stata inoltrata l'istanza;
- Elaborati grafici in duplice copia a firma del tecnico abilitato;
- Relazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell'D. Lgs. 42/2004, per il rilascio dell'attestato di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del medesimo decreto;
- Attestazione di collaudo statico per opere precedenti alla normativa antisismica del 1981, con volume superiore a 450 mc;
- contributo di costruzione non è richiesto per le seguenti motivazioni:



dichiarazione di ultimazione delle opere oggetto di condono ante 1967 e quindi precedente al D.M. 10 maggio 1977, "Determinazione del contributo di costruzione degli edifici";

- dichiarazione che l'immobile, oggetto di condono, è funzionale alla conduzione del fondo agricolo del dichiarante;

DIFFORMITA' URBANISTICHE SANATORIA

Per sistemare gli abusi edilizi riscontrati e le pendenze delle istanze di sanatoria occorrono due interventi. Un primo intervento riguarda le istanze di sanatoria inoltrate dal sig. Serafino IAFRANCESCO (precedente proprietario) e l'altro riguarda gli abusi realizzati successivamente dall'esecutato, sig. [REDACTED]. Questi ultimi sono condonabili a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta articolo 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, convertito in legge 24 novembre 2003 n. 326 – con la tipologia 3 opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione del bagno e camera e con la tipologia 2 per i cambi di destinazione d'uso da dispensa a studio e da cantina a cucina rustica.

Per l'intervento n°1 le spese vengono così calcolate:

Intervento n°1 – Definizione delle pratiche di condono edilizio presentate il 13.03.1986.

Per la definizione delle istanze di condono come comunicazione pervenuta al CTU su sua richiesta in data 08.01.2024 la seguente documentazione integrativa:

- Idonea documentazione comprovante il titolo per il quale è stata inoltrata la pratica;
- Elaborati grafici in duplice copia a firma di un tecnico abilitato;
- Relazione paesaggistica ordinaria ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per il rilascio dell'attestato di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del medesimo decreto;
- Attestazione di collaudo statico per opere precedenti alla normativa antisismica del 1981, con volume superiore a 450 mc.

Il calcolo delle somme da corrispondere ai professionisti e al comune per il conseguimento del Permesso in Sanatoria viene così descritto e quantificato:

A) Calcolo dei compensi da corrispondere ai liberi professionisti

Onorario professionale a vacazione ai sensi del D.M. 17.06.2016 per elaborati tecnici, relazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell'D. Lgs. 42/2004, attestazione di collaudo per opere precedenti alla normativa antisismica del 1981, con volume superiore a 450 mc. n. 45 vacanze x € 50.00	€ 2.250,00
--	------------

Variazione catastale per aggiornamento planimetria compilazione modelli docfa	€ 450,00
TOTALE	€ 2.700,00

B) Calcolo del danno ambientale e profitto

Le opere abusive non hanno arrecato danno all'ambienti, mentre per quanto riguarda il profitto è valutato in misura corrispondente a quella di cui all'art. 3 del citato decreto 26 settembre 1997	€ 516,00
TOTALE	€ 516,00

C) Calcolo delle spese

Marche da bollo e diritti segreteria	€ 264,41
Spese catastali	€ 50,00
TOTALE	€ 314,41

TOTALE INTERVENTO N. 1 – A+B + C= € 3.530,00 in cifra tonda (tremilacinquecentotrenta/00 Euro)

Intervento n° 2 – Sanatoria degli abusi realizzati dopo l'acquisto da parte dell'esecutato condonabili ai sensi della legge 24 novembre 2003 n. 326.

A) Calcolo oblazione e oneri concessori

CALCOLO OBLAZIONE ABUSI	
TIPOLOGIA 3 dell'abuso – opere di manutenzione straordinaria a forfait	€ 516,00
TIPOLOGIA 2 dell'abuso – opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'art.3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380 del 06 giugno 2001 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo a forfait	€ 1.700,00
TOTALE	€ 2.216,00

CALCOLO ONERI CONCESSORI	
TIPOLOGIA 2 e 3 ristrutturazione e modifiche della destinazione d'uso MQ 25,90+40,45 X 27,00 €uro / mq	€ 1.791,45
TOTALE	€ 1.791,45

B) Calcolo del danno ambientale e profitto

Le opere abusive non hanno arrecato danno all'ambienti, mentre per quanto riguarda il profitto è valutato in misura corrispondente a quella di cui all'art. 3 del citato decreto 26 settembre 1997	€ 516,00
TOTALE	€ 516,00

C) Calcolo dei compensi da corrispondere ai liberi professionisti

Onorario professionale a vacazione ai sensi del D.M. 17.06.2016 per elaborati tecnici, relazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell'D. Lsg. 42/2004, attestazione di collaudo per opere precedenti alla normativa antisismica del 1981, con volume superiore a 450 mc. n. 40 vacanze x € 50.00	€ 2.000,00
Variazione catastale per aggiornamento planimetria compilazione modelli docfa	€ 450,00
TOTALE	€ 2.450,00

D) Calcolo delle spese

Diritti di segreteria, marche da bollo	€ 300,00
Spese catastali	€ 50,00
TOTALE	€ 350,00

TOTALE SPESE INTERVENTO N. 2 = A+B+C+D = € 7.323,00 in cifra tonda (settemilatrecentoventitre/00).

F-

Formazione dei lotti

Nel caso specifico il patrimonio pignorato è composto da due beni immobili e precisamente il BENE 1 costituito da abitazione e accessori pignorato per l'intera quota di proprietà dell'esecutato, mentre il BENE 2 costituito da una strada di accesso è stato pignorato la quota appartenente all'esecutato pari a ½. Per quest'ultimo non è possibile una comoda divisione dello stesso secondo gli articoli 557, 720, 722 e 1114 c.c. e di quanto disposto dalle norme in tema di divisione poiché la sua natura e destinazione d'uso non lo consente. Anche una eventuale divisione in più lotti non è possibile in quanto trattasi di una sola unità immobiliare con accessori tutti collegati da impianti e corti ad esclusivo servizio.

LOTTO UNICO N°1	
BENE 1 – Immobile composto da un corpo di fabbrica su due livelli adibito ad abitazione con accessori e da un corpo di fabbrica distaccato ad un solo piano adibito a deposito, cucina rustica e	

ripostiglio, ubicato in c.da Tratturo, n. 15 di Sepino (indicazione riportata sulla visura catastale) all'interno di un lotto in parte recintato con accesso da una strada privata realizzata sulle particelle n. 264 (corte), 876 e 869 del foglio, identificato al foglio 18, particella 875, sub. 1-2-3, rendita categoria A/3, classe unica, vani 10, rendita € 645,57, proprietà 1/1	€ 135.500,00
BENE 2 - Appezamento di terreno che ricade nella zona agricola del Programma di Fabbricazione del Comune di Sepino trasformato in stradina di accesso alle proprietà [redacted] e [redacted], identificato al foglio 18, particella 869, proprietà per ½	€ 2.845,00
VALORE DEL LOTTO	€ 138.345,00
A detrarre costi per il conseguimento delle sanatorie	€ 10.853,00
VALORE FINALE DEL LOTTO in cifra tonda	€ 127.400,00

centoventisettamilaquattrocento/00 Euro in cifra tonda

G-

Valore del bene e costi

Fonti delle informazioni e criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si sono adoperati due diversi procedimenti di stima, uno sintetico comparativo e l'altro per capitalizzazione dei redditi. Il più probabile valore di mercato sarà attribuito come media dei risultati ottenuti applicando i due procedimenti sopra descritti.

Procedimento di stima sintetico.

Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato. A supporto della valutazione finale dei beni sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e delle compravendite intercorse tra privati cittadini e i valori presenti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) riferiti al 1° semestre 2023. Al fine della valutazione della consistenza, si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile dei beni ed aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali. Sono stati, inoltre, considerati i parametri relativi a ubicazione; epoca di costruzione; accessibilità diretta ed indiretta; consistenza

dimensionale; destinazione d'uso; stato di conservazione e manutenzione; caratteristiche costruttive; conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza. Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito sia per i due Corpi di fabbrica A e B che per le corti esclusive (sub. 1 e 2) facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 allegato C.

La determinazione del più probabile valore di mercato sarà dunque effettuata moltiplicando il prezzo unitario per la superficie del bene secondo la formula:

V_m indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;

P_u indica il prezzo unitario rilevato sul mercato;

S_{lc} indica la superficie lorda commerciale del bene.

Fonte	Valori rilevati (€/mq)	
	minimo	massimo
Borsini e Agenzie	680,00	700,00
Indagini fiduciarie	420,00	600,00
O.M.I. (1° semestre 2023)	200,00	300,00

Si ritiene pertanto congruo adottare un prezzo unitario **P_u** di € 500,00

Per il BENE 1 il valore di mercato risulta di:

V_m = 285,26 x € 500,00 = € 143.000,00 arrotondato in cifra tonda;

Procedimento di stima analitico (capitalizzazione dei redditi)

Utilizzando tale metodo di stima è possibile calcolare il valore del bene in funzione dei benefici economici futuri che lo stesso bene può dare nel corso della sua vita utile. I benefici che saranno presi in considerazione, per il caso in esame sono costituiti dal canone lordo annuo di locazione.

Il valore di mercato viene determinato accumulando all'attualità i redditi futuri ritraibili dal proprietario, scontandoli, attraverso la formula:

$$V_m = R/rc$$

dove:

V_m indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;

R indica il reddito lordo equiparabile all'importo annuo del canone di locazione;

rc indica il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Per la determinazione del più probabile valore locativo si è proceduto con indagini sulle quotazioni di locazioni al metro quadrato, di immobili residenziali sulla piazza di Sepino. L'indagine svolta ha rilevato, per unità immobiliari affini quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso, nonché individuando tutti quegli elementi che possono influire sulle valutazioni effettuate, prezzi di locazione variabili tra 1,40 e 2,10 €/mq mensili. Considerato il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione, lo stato di manutenzione degli impianti e facendo esplicito riferimento allo strumento urbanistico vigente ed ai limiti previsti nel P. di F., nonché alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti, si ritiene che il più probabile valore di locazione ritenuto equo ed applicabile allo stato attuale sia di 1,70 €/mq mensili. Pertanto il canone di locazione mensile è stimato in:

mq 285,26 x € 1,70 €/mq = € 484,94 €/mese e in cifra tonda 480,00 €/mese

Canone di locazione annuo: € 480,00 x 12 mensilità = **5.760,00 €/anno**

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si fa riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, pertanto nel caso di Sepino, centro abitato di dimensioni limitate, tale valore è pari a:

$$r_m = 2,00 + 6,00 / 2 = 4,00 \%$$

Il saggio di capitalizzazione r_c si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

- caratteristiche di localizzazione;
- caratteristiche di posizione;
- caratteristiche tipologiche;
- caratteristiche produttive.

Le stesse inglobano al proprio interno una serie di parametri che si riassumono nella seguente tabella:

Caratteristiche di localizzazione	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.
	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).
	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.
Caratteristiche di posizione	Caratteristiche di panoramicità.
	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.
	Quota rispetto al piano stradale.
	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.
Caratteristiche tipologiche	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.
	Età dell'edificio.
Caratteristiche produttive	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).
	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.

Pertanto in relazione ai dati rilevati presso le fonti innanzi citate, tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dello specifico mercato, il saggio di capitalizzazione rc è fissato al 4,5 %. Quindi applicando la formula:

$$V_m = R/rc$$

si ottiene:

$$V_m = 5.760,00 \text{ €} / 4,5 \% = \text{€ } 128.000,00$$

VALORE DI MERCATO BENE 1

Il più probabile valore di mercato del bene 1 è determinato come valore medio di quelli ottenuti con i due procedimenti adottati:

Procedimento di stima	Valore di mercato stimato €
Sintetico comparativo	€ 143.000,00
Analitico per capitalizzazione dei redditi	€ 128.000,00

Il più probabile valore di mercato del **bene 1** oggetto è stimato € 135.500,00

VALORE DI MERCATO BENE 2

Il più probabile valore di mercato del bene 2 viene determinato applicando il prezzo di mercato di terreni simili e aggiungendo un incremento di € 80,00 per massetto di sottofondo e piastrelle di porfido :

Procedimento	Mq	Prezzo €	Importo
Indagini fiduciarie prezzo di mercato terreni simili	67,00	€ 5,00	€ 335,00
Fornitura e posa in opera di piastrelle di porfido, compreso il massetto di sottofondo, tutti i materiali occorrenti ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte (da analisi prezzi)	67,00	€ 80,00	€ 5.360,00
VALORE DI MERCATO DEL BENE 2 in cifra tonda			€ 5.690,00

RIEPILOGO VALORI DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI	
A) BENE 1 - Abitazione e accessori	€ 135.500,00
B) BENE 2 – Terreno trasformato a strada ½ di € 5.690,00 quota appartenente all'esecutato	€ 2.845,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 138.345,00

centotrentottomilatrecentoquarantacinque/00 Euro.

Tanto il sottoscritto doveva relazionare in virtù del mandato conferitogli.

Campobasso, 05/02/2024

Il C.T.U.

geom. Antonio Palladino

