TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa EMANUELA LUCIANI

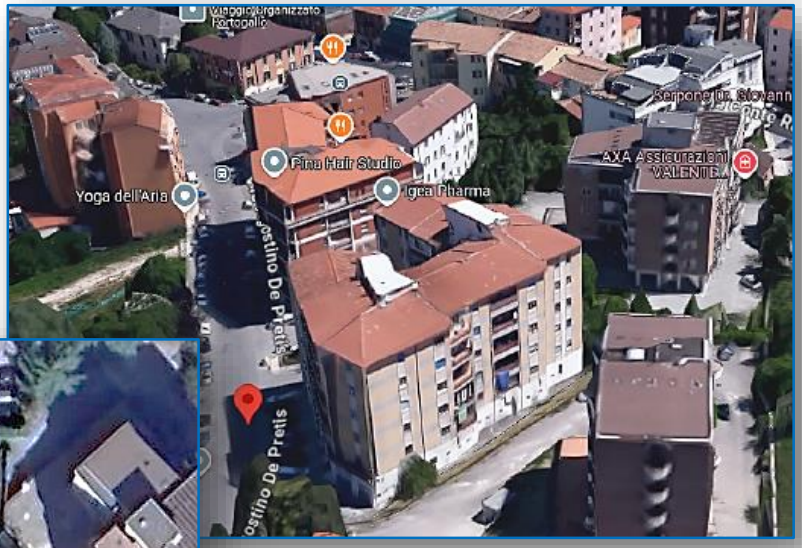
Relazione di consulenza tecnica estimativa

OGGETTO : **PROCEDURA ESECUTIVA** R.G.E. n° 18/2024

PROMOSSA DA: **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE Soc. Coop. per Azioni**

CONTRO : [redacted]

C.T.U: **geom. Michelina M. Cirelli**



Campobasso, 25/11/2024

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

INDICE

- **Premessa** Pag. 3

- **Elenco quesiti dell'ordinanza** Pag. 3

RISPOSTE AI QUESITI

- **QUESITO -A-** Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc . Pag. 8

- **QUESITO -B-** Identificazione e descrizione attuale dei beni Pag.8

- **QUESITO -C-** Stato di possesso Pag.19

- **QUESITO -D-** esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale Pag.19

- **QUESITO-E-** regolarità edilizia ed urbanistica Pag.19

- **QUESITO -F-** formazione dei lotti Pag.20

- **QUESITO -G-** valore del bene e costi Pag.21

- **CONCLUSIONI** Pag.23

ALLEGATI

1- Scheda sintetica
2- Verbale Di Sopralluogo
3- Planimetria Catastale
4- Visura storica dell'immobile
5- Copia atto di compravendita
6- Mappa catastale inserita in relazione
7- Foto e planimetrie inserite in relazione

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

G.E. dott.ssa EMANUELA LUCIANI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n° 18/2024

Promossa da: **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE Soc. Coop. per AZIONI** (procedente)

Contro: [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

PREMESSA

La sottoscritta geom. Michelina M. Cirelli, nata a Campobasso il 28.09.63 e residente a Cercemaggiore, con studio tecnico in via G. Bozza n°4 23, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Campobasso n° 698, è stata nominata Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva in oggetto dal G.E. Dott.ssa EMANUELA LUCIANI in data 03/09/2024, per 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 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 alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .*

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

- B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione 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 alleghi 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, alleghi:

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 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

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

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,

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

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

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'1.9.1967, (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 beni (ove gravemente compromessa);

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

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.*

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

Risposte ai quesiti contenuti nell'ordinanza

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

La documentazione depositata da parte del creditore procedente, risulta dall'analisi effettuata, carente ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. in quanto composta da: nota di trascrizione del verbale di pignoramento ed atto di mutuo ipotecario. Mancano: visura storica meccanizzata dell'immobile, copia dell'atto pubblico di acquisto dell'immobile.

L'elenco previsto al punto 4 è riprodotto nel certificato notarile presente negli atti.

QUESITO -B-

- ***Identificazione e descrizione attuale dei beni*** -Punto 1.

La sottoscritta ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili pignorati il giorno 25 novembre 2024 alle ore 15.30.

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da un appartamento ed una cantina, sono ubicati nel comune di CAMPOBASSO alla Via A. De Pretis, 42 e puntualmente rappresentati e censiti all'Ufficio Provinciale del Territorio di Campobasso come segue:

COMUNE DI CAMPOBASSO - CATASTO FABBRICATI-									
N° cespite	**FG.**	**P.lla**	**sub**	**Categ.**	**Clas.**	**Consist.**	**Zona cens.**	**Rendita €**	**confinanti**
unico	127	105	38	A/2	3	5.5 vani	1	568.10	L'appartamento confina con: vano scala, proprietà [redacted] e corte condominiale

I beni staggiti **di proprietà** [redacted], fanno parte del complesso residenziale di tipo condominiale articolato in due scale A e B.

L'unità unità immobiliare oggetto del procedimento è collocata nella scala A ed è costituita da un appartamento posto al **piano 3° interno 8** ed una pertinenza al piano terra destinata a cantina.

L'appartamento è difforme da quello censito nella planimetria catastale presentata il 17/08/1967 presso il N.C.E.U di Campobasso (allegata) per consistenza e rappresentazione planimetrica.

La diversa distribuzione dei locali è dovuta alla ristrutturazione dell'abitazione che il sig. [redacted] ha effettuato nel 2017, la quale genera catastalmente anche una diversa consistenza nonché relativa rendita, restano corretti gli identificativi relati al foglio, particella e subalterno.

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

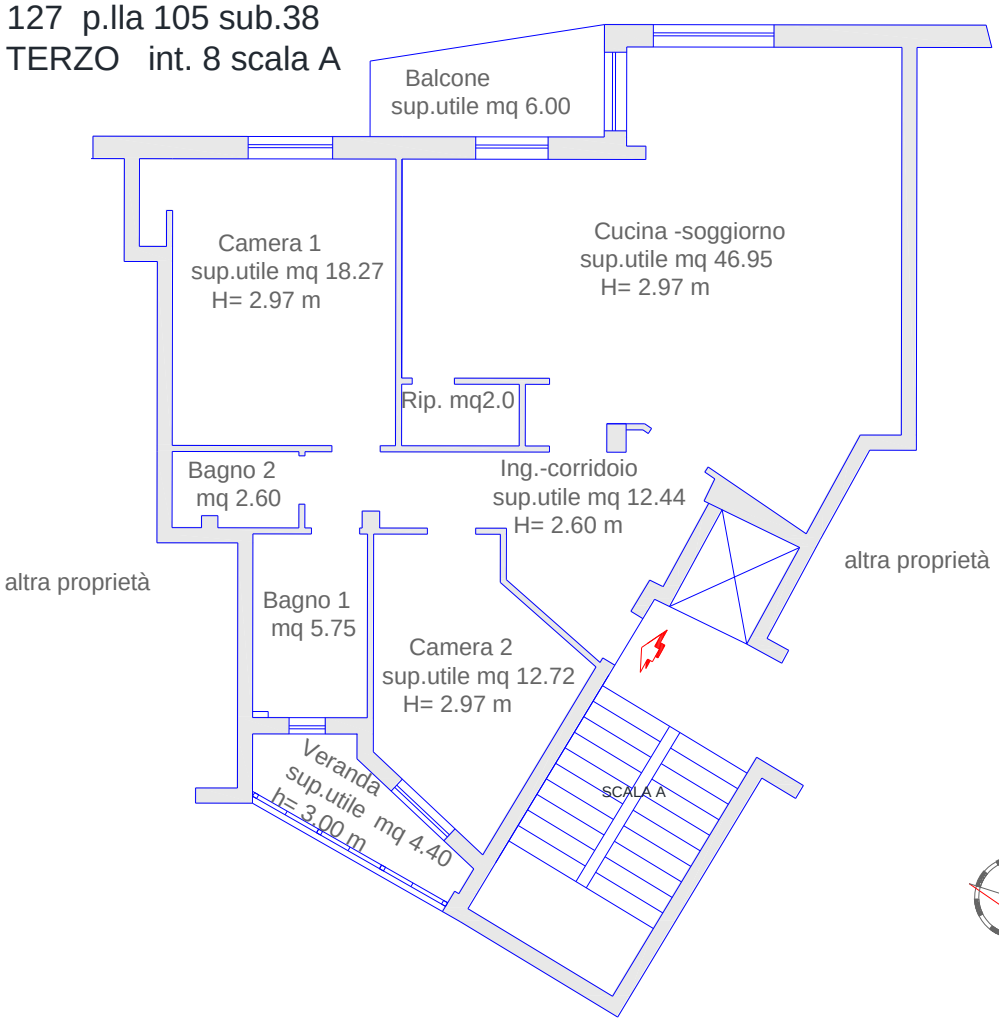
Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

Attualmente l'appartamento è composto da soggiorno- cucina, un ripostiglio, 2 camere, 2 bagni e ingresso, le finiture sono di buona fattura e di recente realizzazione, in quanto ristrutturato nel 2017, il pavimento è uniforme in tutti i le stanze ed è in gres porcellanato, mentre le pareti dei bagni sono rivestite per una altezza limitata con piastrelle di ceramica; il riscaldamento non è collegato all'impianto del condominio, è stato predisposto un impianto di climatizzazione canalizzato al momento non funzionante perché privo del motore deputato alla generazione di aria calda-fredda.

Non sono stati cambiati nella ristrutturazione gli infissi esterni che sono ancora quelli originari in legno e vetro singolo, anche se in buono stato di conservazione.

Le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità, le finestre della veranda sono di nuova realizzazione in Pvc a taglio termico. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile a tre strati l'ultimo è anche pitturato.

COMUNE DI CAMPOBASSO
Planimetria
Abitazione cat. A/2 - Tipo civile -
foglio 127 p.lla 105 sub.38
PIANO TERZO int. 8 scala A

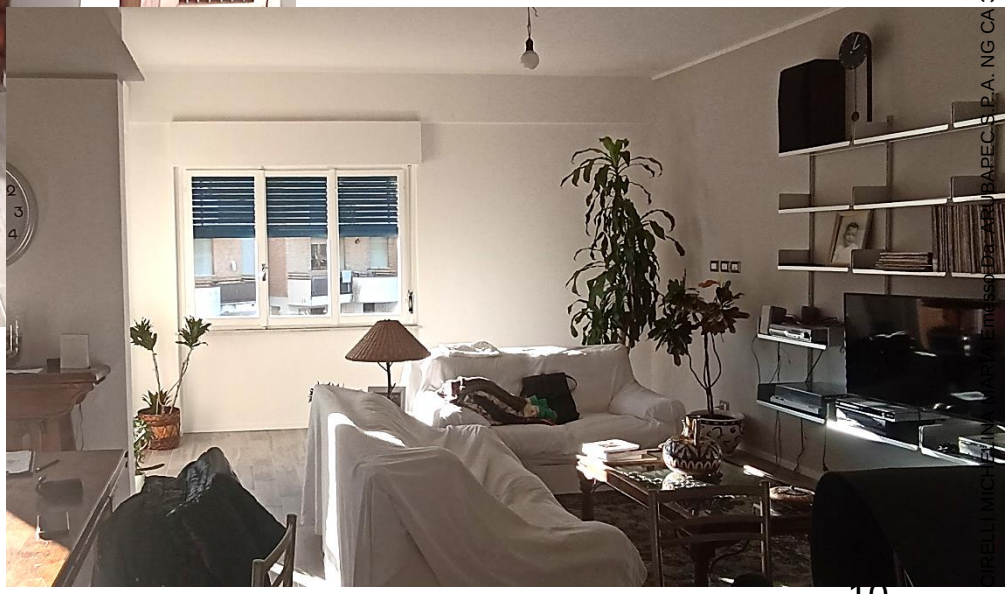


Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

	LOCALI	SUPERFICIE UTILE		
PIANO TERZO	Soggiorno -cucina	**46.95 mq**		
	Camera 1	**18.27 mq**		
	Camera 2	**12.72 mq**		
	Bagno 1	**5.75 mq**		
	Bagno 2	**2.60 mq**		
	Ingresso- corridoio	**12.40 mq**		
	Veranda	**4.40 mq**		
Totale superficie utile		**103.09 mq**		

FOTO INGRESSO E SOGGIORNO



Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

FOTO CUCINA

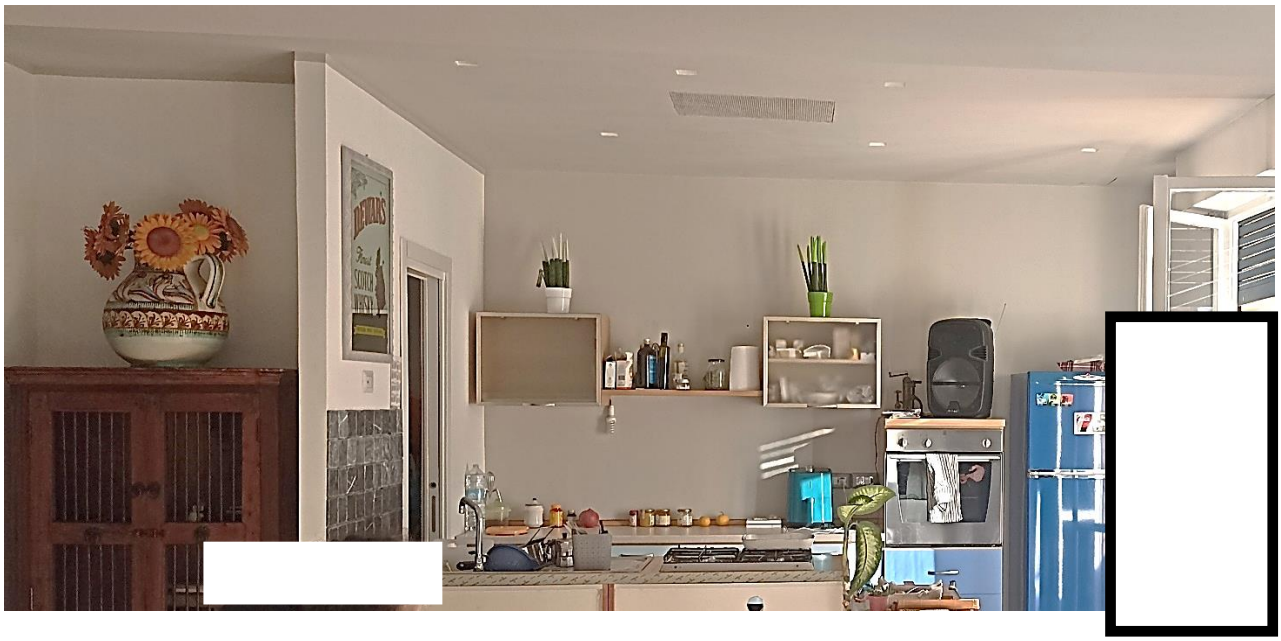
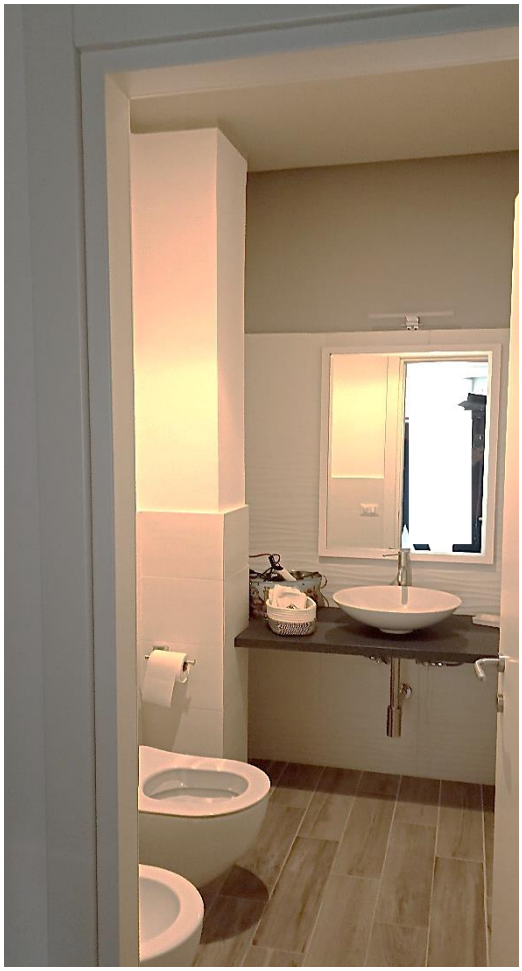
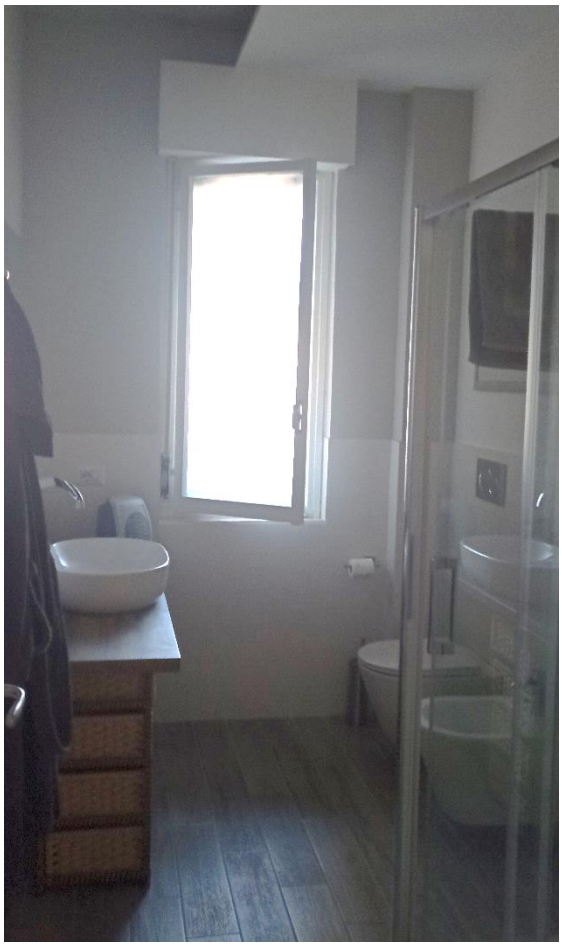


FOTO BAGNI

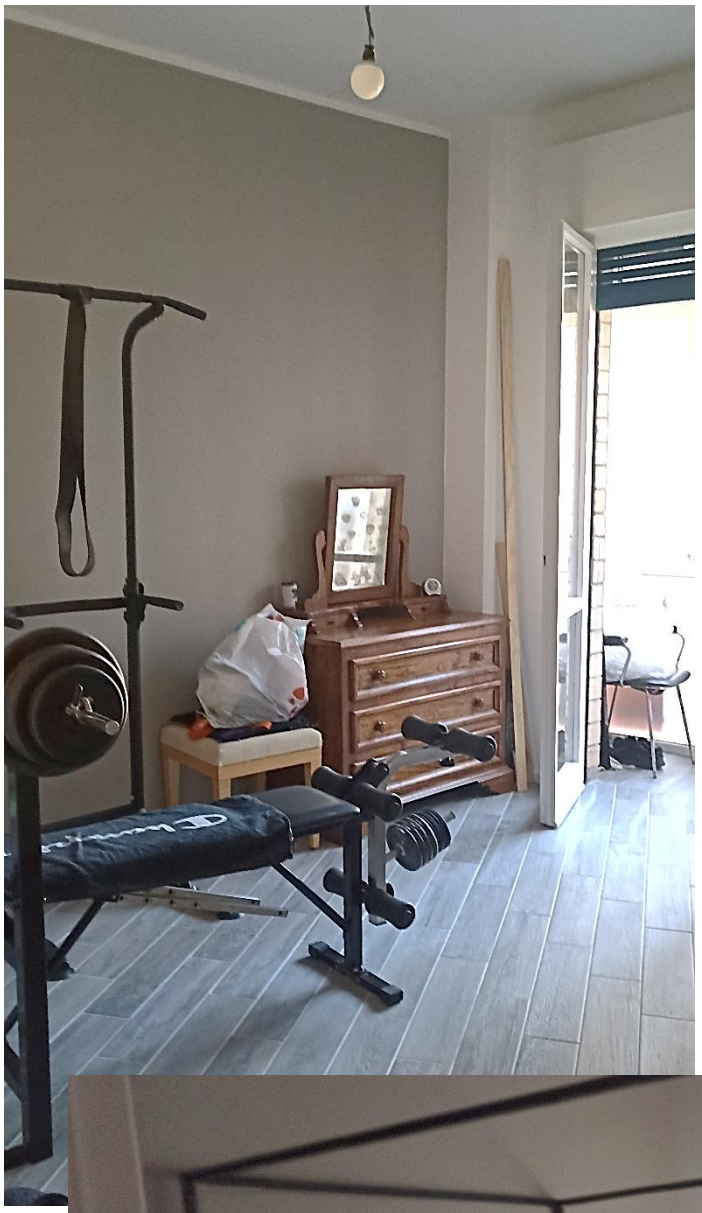


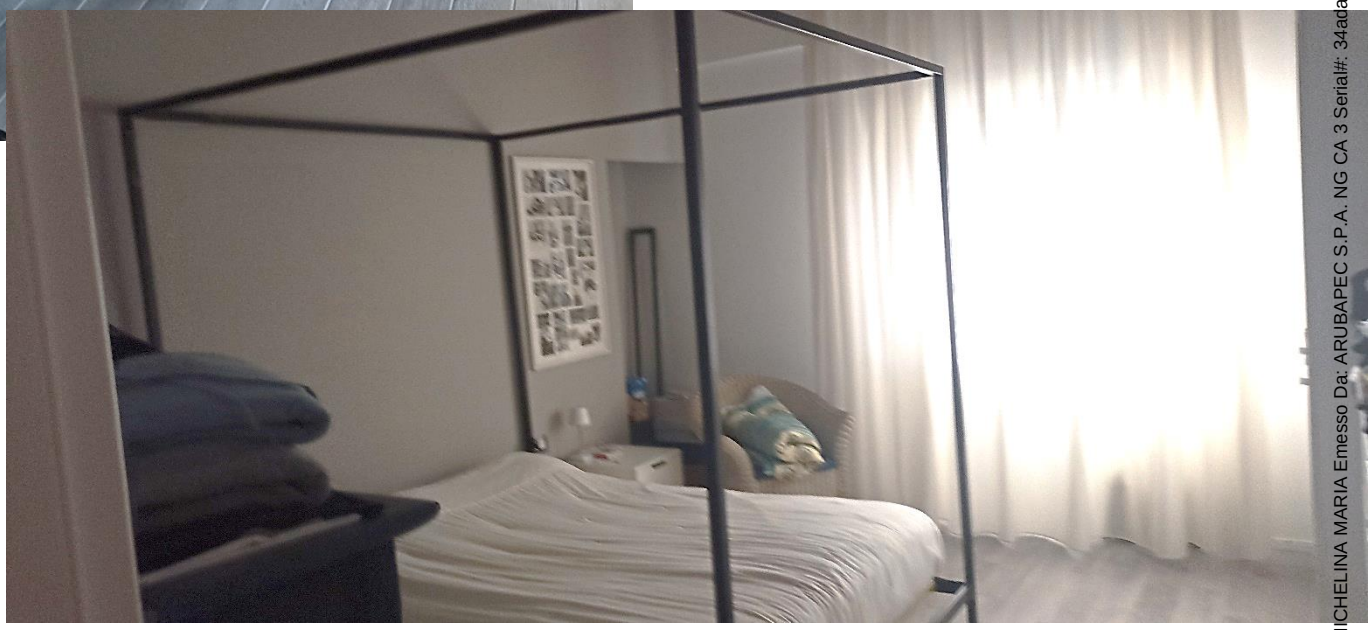


Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

FOTO CAMERE

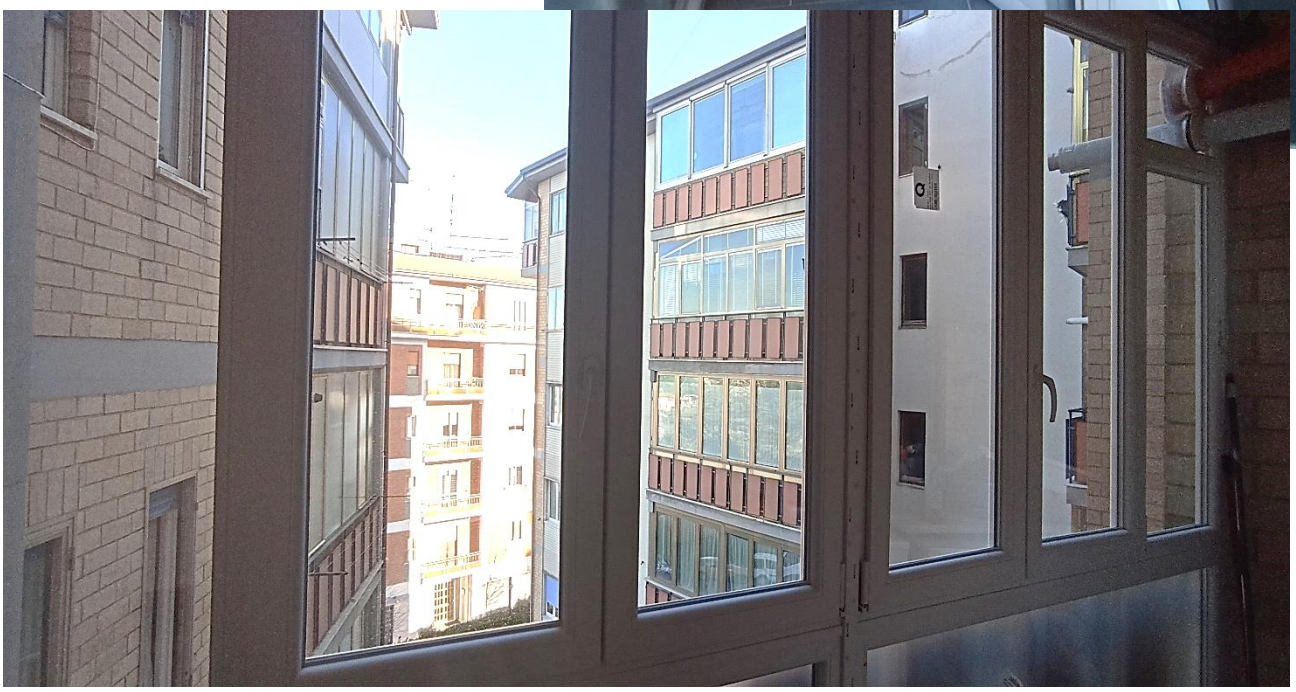




Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

FOTO VERANDA

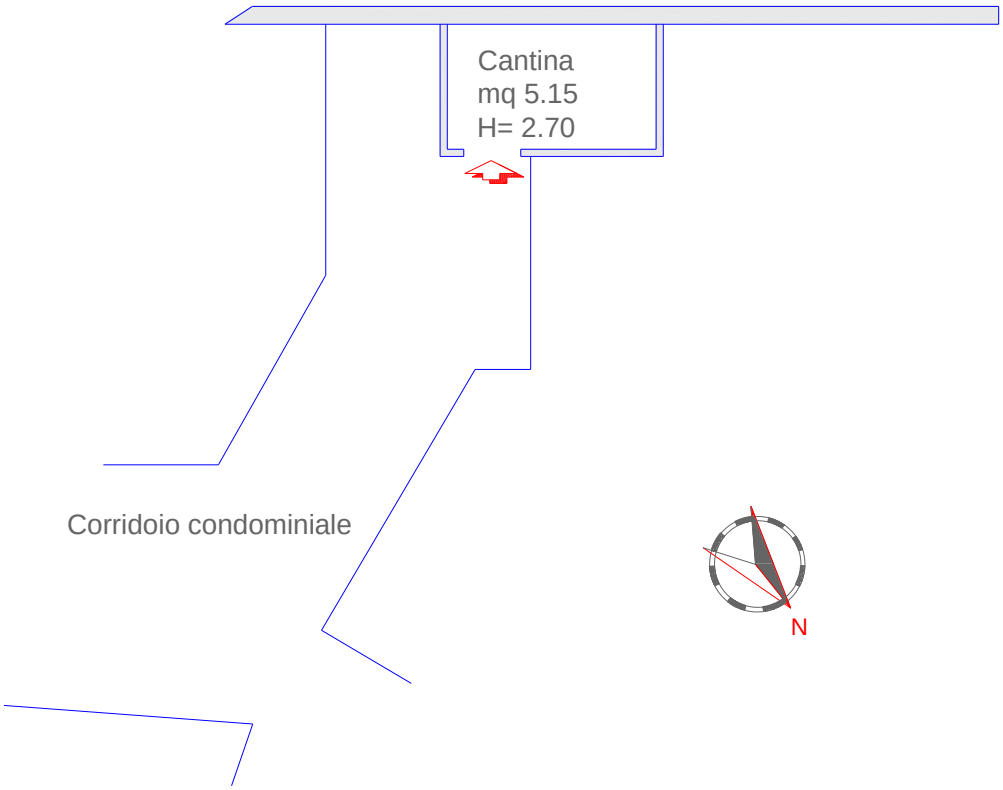


Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

La pertinenza situata al **piano Terra** è costituita da un piccolo vano destinato a cantina, ad esso si accede dall'ingresso principale della scala A percorrendo un corridoio condominiale. Il pavimento è in marmette di cemento con graniglia di marmo, le pareti sono rifinite con intonaco civile e l'impianto elettrico è sovrapposto. La **superficie utile totale è di mq 5.15**. Il tutto conforme alla planimetria catastale.

COMUNE DI CAMPOBASSO
Planimetria cantina
Pertinenza dell'abitazione al Piano Terzo
foglio 127 p.lla 105 sub.38
PIANO TERRA



Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

Cantina Piano Terra

ingresso alle cantine

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

Identificazione e descrizione attuale dei beni -Punto 2 - 3.

Il condominio è formato da unico corpo di fabbrica, articolato in due scale (denominate A e B) che servono e suddividono l'intero costruito che si sviluppa su cinque livelli.

La scala A, dalla quale si accede all'appartamento oggetto di relazione, serve il corpo di fabbrica di complessivi 5 piani fuori terra. L'area scoperta di pertinenza condominiale è delimitata in parte da recinzione, da essa si raggiungono gli ingressi delle rispettive scale.

Il Regolamento di Condominio specifica le seguenti proprietà comuni indivisibili per tutte le unità immobiliari: l'area sulla quale sorge la costruzione, l'area circostante, le fondazioni, i muri maestri e di spina, le intercapedini, i tetti di copertura dell'ultimo piano, il prospetto totale, le scale, i corridoi, gli ascensori, i locali comuni e i relativi arredi, l'impianto di riscaldamento centrale e le relative colonne montanti, condotte idriche, la rete fognaria, l'illuminazione esterna.

Il complesso immobiliare è realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato, le facciate sono rivestite con mattoni faccia a vista.

Estratto mappa catastale. Fonte: servizio WMS Agenzia delle Entrate
FG. 127 P.LLA 105

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

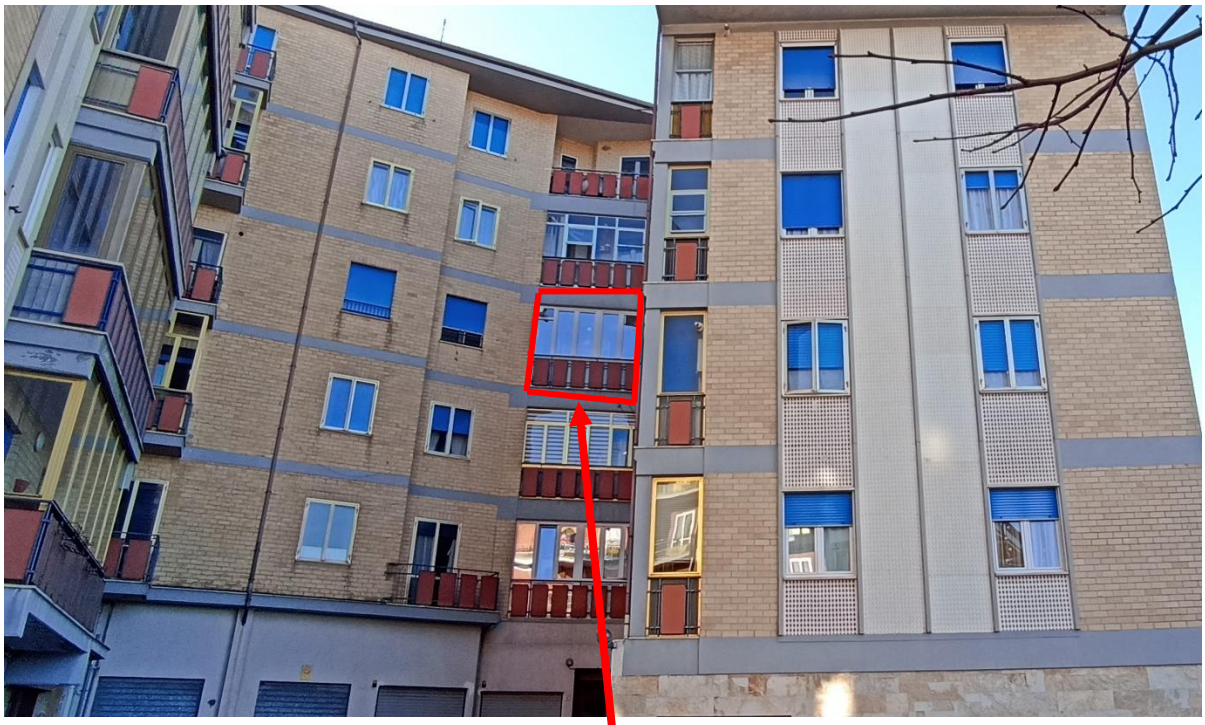
Immagine satellitare dell'area. Fonte: Visual Taf

Vista d'insieme del complesso immobiliare

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

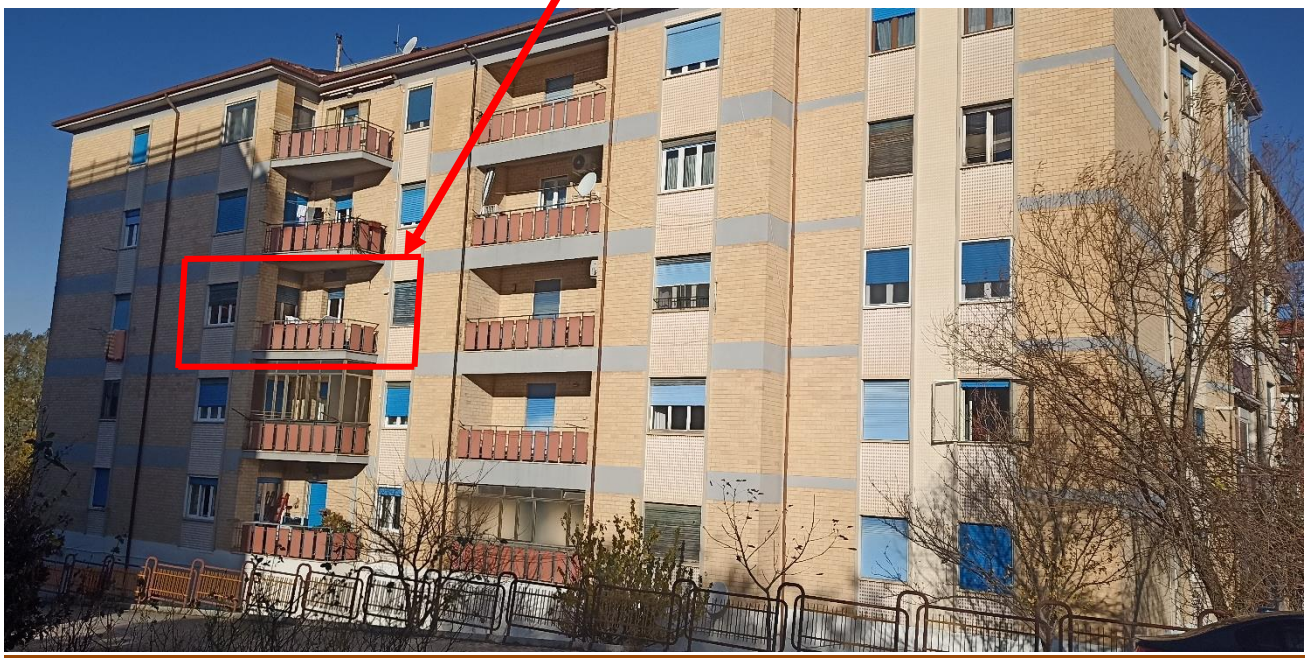
Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

FOTOGRAMMA 1



appartamento sottoposto a pignoramento

FOTOGRAMMA 2



Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

- ***Identificazione pregressa dei beni*** **-** Punto 1 e 2.

L'unità immobiliare censita all'Ufficio del Territorio di Campobasso dal 17/08/1967 è **difforme** allo stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento poiché consistenza e planimetria rappresentano la vecchia divisione degli ambienti ora modificata con la ristrutturazione.

E' corretto l'identificativo catastale cioè foglio, particella e subalterno che è rappresentato correttamente anche nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, e nell'atto di compravendita.

QUESITO -C-

- ***Stato di possesso*** **-**Punto 1 - 2 - 3.

Per l'unità immobiliare in esame non risultano contratti in essere, al momento del sopralluogo i locali erano abitati dal [redacted] inoltre non ci sono contratti registrati anteriormente al pignoramento. Non è stato determinato, pertanto, il valore locativo del bene.

QUESITO -D-

- ***esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale*** **-**Punto 1 - 2.

Dalle indagini eseguite non sono state riscontrate formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura a carico del bene staggito.

L'amministratore del condominio attuale è la dott.ssa Felicia Daniela Di Natale, ed ha dichiarato che per gli anni 2022 e 2023 sono dovuti dal [redacted] 1402.25 **Euro** per l'esercizio ordinario, oltre alla rata dell'anno in corso pari ad € 601.13.

Il complesso immobiliare all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare pignorata non ricade su suolo demaniale.

La zona non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico né ambientale.

QUESITO -E-

- ***regolarità edilizia ed urbanistica*** **-**Punto 1 - 2.

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967 pertanto risulta in regola con la normativa urbanistica, la costruzione è individuata secondo le N.T.A del PRG del comune di Campobasso nella zona denominata "F" -aree residenziali esterne-

Il [redacted] dopo l'acquisto dell'immobile ha effettuato lavori di manutenzione straordinaria nell'appartamento non presentando presso lo Sportello unico per l'Edilizia del comune di Campobasso la

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

dovuta S.C.I.A (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA') come previsto dall'art.22 del DPR 6 giugno 2001, n.380 e succ. mod.

I lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo consistono nella realizzazione del piccolo bagno dove era ubicato un ripostiglio, nella diversa disposizione delle camere che ha previsto anche la demolizione di un tramezzo per poter creare unico ambiente tra cucina e soggiorno, è stata inoltre rimossa la vecchia pavimentazione e realizzata una nuova in tutti gli ambienti.

Il balcone posto a nord è stato modificato realizzando una chiusura con finestre in Pvc, pertanto non è più una superficie scoperta ma si configura come una veranda è stato quindi apportato un aumento di volume alla originaria costruzione.

I lavori eseguiti in assenza di SCIA sono definiti nell'art.3 comma 1 lett.b) del DPR 6 giugno 2001, n.380, pertanto potranno essere sanati con SCIA in sanatoria (art. 37 comma 1) per opere realizzate in conformità della disciplina urbanistica vigente.

L'aumento di volume apportato per la realizzazione della veranda dalle verifiche tecniche effettuate risulta che rientrano nelle tolleranze previste nell'art. 34-bis comma 1 lett.c), essendo la uperficie utile superiore a 100 mq, non costituisce violazione l'incremento di cubatura contenuta nel 4%, come si dimostra nella specifica che segue, pertanto l'aumento di cubatura della veranda non è ritenuto una violazione edilizia.

Verifica tolleranze previste dall'art. 34-bis comma 1 lett.c)

Volume lordo abitazione = mq 115.50(sup. lorda) x 3.25 m(altezza lorda) = **mc 375.37**

incremento di volumetria massimo consentito mc 375.37 x 4% **= 15.01 mc**

Volume lordo veranda = mq 4.60(sup.lorda) x 3.25m(altezza lorda) = **mc 14.95**

volume realizzato **mc 14.95 < a mc 15.01** incremento consentito

Ad oggi non sono presenti richieste di sanatoria per le irregolarità urbanistiche per i lavori di manutenzione straordinaria effettuati dall'esecutato.

Le irregolarità urbanistiche riscontrate nell'abitazione pignorata potranno essere sanate come previsto nel DPR 6 giugno 2001 e succ. mod. dall'art. 37 comma 1, nel caso specifico si dovranno versare oltre alle sanzioni, gli oneri concessori e per la veranda sarà computata anche la differenza del costo di costruzione, il tutto è stimato in € 7000,0 comprensivo di progettazione direzione lavori e successiva variazione catastale.

QUESITO -F-

- ***formazione dei lotti*** -Punto 1 - 2.

Gli immobili sono stati pignorati per la **quota di 1000/1000** appartenente alla [redacted], come da atto pubblico di compravendita del notaio Eliodoro Giordano di Campobasso rep. 33785 del 06.10.2016

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 10.10.2016 Registro Particolare n.7465 e Registro Generale n.9805.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituita da unico lotto, trattandosi di abitazione e annessa cantina di pertinenza identificata anche catastalmente nella stessa consistenza.

Identificativo Lotto	Foglio	P.lla	Sub.	Diritto reale
Lotto unico	127	105	38	**[illegible] proprietà 1000/1000**

La vendita dei beni pignorati non può essere effettuata in più lotti in considerazione della tipologia degli stessi, la sua conformazione planimetrica non consente una suddivisione funzionale e materiale tecnicamente valida.

QUESITO -G-

- ***valore del bene e costi*** -Punto 1 - 2 - 3.

La stima è stata effettuata con metodo sintetico per comparazione, che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il valore di mercato attribuito al lotto è stato determinato in considerazione della sua ubicazione, sia rispetto alla posizione geografica che in relazione alla distanza dalla zona centrale e commerciale della città, essendo questa una zona residenziale più esterna al centro, nonché rispetto alle arterie di comunicazione.

Il confronto fatto nella perizia è stato effettuato con atti di compravendita simili per la tipologia e per zona stipulati, anche se negli ultimi anni non sono stati stipulati molti atti di compravendita.

In particolare sono stati presi in considerazione annunci su portali del mercato immobiliare e le valutazioni OMI pubblicate sul portale dell'AGE.

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

- annuncio su portale "idealista" proposta di vendita appartamento quadrilocale, nella via De Pretis, prezzo di vendita € 90.000 superficie mq110 senza ascensore da ristrutturare pari ad **€ 819 per mq**.

11 foto | Mappa

Quadrilocale in vendita in via de pretis

Principe di Piemonte - Cese, Campobasso Vedi mappa

90.000 €

Calcola mutuo Confronta mutui

110 m2 | 4 locali | 2º piano senza ascensore

Valori OMI 2024/1

Comune	CAMPOBASSO
Zona OMI	C1/Semicentrale/ZONA DI PRIMA ESPANSIONE TRA VIA DUCA D`AOSTA E VIALE MANZONI

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	1.100
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	930
Box	Normale	630	940
Laboratori	Normale	540	810
Magazzini	Normale	400	600
Negozi	Normale	800	1.600
Uffici	Normale	740	1.100
Ville e villini	Normale	1.100	1.650

le quotazioni OMI **Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate analizzano il territorio del comune suddividendolo in microzone e pertanto più vicine al fabbricato in stima, che per la tipologia edilizia e per la sua localizzazione prevedono il valore max per le abitazioni di € 1100/mq di superficie lorda per l'abitazione in stato normale.

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a

In riferimento a quanto in precedenza riportato, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili e si determina quanto segue:

- gli immobili possono essere venduti in unico lotto;

- il valore di mercato determinato per mq di superficie lorda commerciale (calcolata al lordo dei muri)

è di **€ 890/mq.**

Calcolo delle superfici omogeneizzate

LOTTO unico

-Abitazione superficie lorda mq 115.50 x 100% (coefficiente di omogeneizzazione) = mq 115.50

-Veranda superficie lorda mq 4.60 x 50% (coefficiente di omogeneizzazione) = mq 2.30

-Cantina superficie lorda mq. 6.20 x 25% (coefficiente di omogeneizzazione) = mq 1.55

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq 119.35

LOTTO	Valore Di Mercato Dell'intero Lotto	Valore Quota [redacted]
Unico	€ 890 X 119.35 mq = **€ 106.222,0**	quota di proprietà 1000/1000 **€106.222,0**

CONCLUSIONI

In merito ai quesiti si è risposto nell'ordine proposto.

Copia della presente relazione sarà inviata al creditore procedente ed al debitore a mezzo pec. La relazione di stima è stata inviata tramite registro informatico al SIECIC.

Con quanto sopra detto si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal **G.E. dott.ssa EMANUELA LUCIANI.**

Campobasso, 25 novembre 2024

L'esperto stimatore

geom. Michelina M. Cirelli

Studio tecnico geom. Michelina M. Cirelli via Giuseppe Bozza n°4 -86012 CERCEMAGGIORE (CB)
Tel 0874799981 –cell.3483923299- email cirellimichelina@gmail.com

Firmato Da: CIRELLI MICHELINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34ada14c95c1f6928220d805235baf5a