

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

Sezione Civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 6/2022 R.G. Es.

Perizia dell'esperto estimatore

promossa da:



contro:



Immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare:

Immobile residenziale in San Massimo (CB) in Località Campitello sn censita in catasto al foglio 17 part. 163 sub. 73 categoria A/2 classe 2; unità immobiliare ad uso abitativo al piano secondo.



All'ill.mo Giudice dell' Esecuzione del
Tribunale di Campobasso
Sezione Civile
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari –
Dott.ssa. Claudia Carissimi*

OGGETTO: Relazione di stima relativa all'esecuzione immobiliare n. 6/2022

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Geom. Armando Quici, nato a Trivento il 29/07/1968 ed ivi residente in Via Iconicella, 2/A, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Campobasso al n. 868, veniva nominato esperto C.T.U. alla causa in oggetto con ordinanza del G.E. in data 10 giugno 2022;

In data 17/06/2022 accettava l'incarico per la redazione della relazione di stima e per gli adempimenti previsti nel verbale di conferimento di incarico.

In data 22/08/2022 il sottoscritto provvedeva a convocare l'esecutato mediante raccomandata con avviso di ricevimento, per il giorno 05/09/2022, alle ore 16,00 presso l'immobile oggetto della perizia sito in San Massimo, località Campitello Matese;

In tale data, all'ora stabilita, il sottoscritto si recava sui luoghi per effettuare le misurazioni e le verifiche del caso alla presenza XXXXXXXXXX

Successivamente lo scrivente ha provveduto a acquisire la documentazione necessaria presso la pubblica amministrazione ed a redigere la presente perizia.



Risposte ai quesiti posti dal giudice

- A -

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

L'esperto incaricato, esaminati gli atti della procedura al fine di verificare la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile preliminarmente ha verificato quanto segue:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva al deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- il creditore procedente **ha** depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (riguardante il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni)
- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.
- il creditore procedente **non ha** depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, per cui il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le certificazioni che si allegano.
- Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito dallo scrivente risulta che l'esecutato all'epoca di acquisto dell'immobile pignorato era coniugato in regime di separazione dei beni.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1)

L'oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento facente parte di un complesso immobiliare denominato "San Nicola 3". Tale complesso è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

Titolo Edilizio	n	data	concessionario	intervento
Licenza edilizia	190	01/03/1975	S.p.A. Campitello Matese	costruzione complesso residenziale
Licenza edilizia	231	30/10/1976	S.p.A. Campitello Matese	varianti interne al fabbricato autorizzato con L.E. 190/1975
Concessione Edilizia	63	21/01/1978	S.p.A. Campitello Matese	Variante alla L.E. 231 del 30/10/1976
Concessione Edilizia	205	24/06/1983	Soc. Campitello duemila p.a.	Completamento fabbricato condominiale denominato "San Nicola II" in loc. Campitello
Concessione Edilizia	224	29/11/1983	Soc. Campitello duemila p.a.	Variante in corso d'opera alla concessione edilizia 205 del 23/06/1983 relativa al complesso residenziale San Nicola 2



C.E. in sanatoria	318	30/11/1985	SAGE Costruzioni	Sanatoria opere abusive relativamente al fabbricato concesso con concessione edilizie nn.205- 224/85
-------------------	-----	------------	------------------	---

L'immobile è conforme ai titoli edilizi sopramenzionati.

Le strutture sono in cemento armato, con tamponature e tramezzature in laterizio, e finiture interne ed esterne costituite da intonaco. E' dotato di impianto di ascensore.

Il complesso residenziale è in buono stato conservativo

L'appartamento oggetto di stima, è censito in catasto come segue:

Comune di San Massimo, Località Campitello piano secondo,

Foglio 17, particella 163, sub 73 zona censuaria seconda, Categoria A/2 di classe seconda, consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 352,48.

Intestatari:

_____ nata a _____ il _____ c.f. _____ proprietà per 1/1

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Dal sopralluogo effettuato in data 05/09/2022 si è potuto verificare che lo stato dell'immobile è conforme alla planimetria depositata in catasto.

L'appartamento è sito al secondo piano del complesso immobiliare ed è costituito da un ingresso, un piccolo angolo cottura, un ambiente soggiorno-pranzo, un bagno ed una camera.

E' dotato di impianto idrico ed elettrico. E' privo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

I pavimenti sono costituiti da moquette nella camera e nella zona giorno, in gres porcellanato nell'ingresso. Le pareti interne sono intonacate al civile. Il bagno presenta un pavimento ed un rivestimento delle pareti in ceramica.

La camera da letto e la zona giorno presentano infissi esterni in legno con contro infissi in alluminio preverniciato. Il bagno, privo di finestre, è dotato di impianto di aerazione forzata.

Il portoncino d'ingresso è in legno, le porte interne in legno tamburato.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si sono seguite le indicazioni del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

La superficie commerciale risulta essere la seguente

	Superficie netta calpestabile (mq)	Superficie lorda (mq)	Percentuale di ragguaglio	superficie commerciale ragguagliata (mq)
Piano Primo - abitazione	44,70	50,00	100%	50,00

50,00

2)



L'art. 1 del Regolamento condominiale, che di seguito si ritrascrive integralmente, individua le proprietà comuni dell'intero complesso.

*“Sono proprietà comuni indivisibili per tutte le unità immobiliari dell'intero Complesso S. Nicola: l'area sulla quale sorge la costruzione, l'area circostante; le fondazioni ed i muri maestri di ambito e di spina; le intercapedini; i tetti di copertura dell'ultimo piano; il prospetto totale; le scale, i ripiani, i corridoi, i ballatoi; le aree comuni delle autorimesse sotterranee, le coperture delle autorimesse sotterranee;. Le canne fumarie, l'impianto di riscaldamento centrale e le relative canne montanti (esclusi gli elementi); l'impianto di illuminazione e forza motrice dei locali di uso comune; le colonne montanti e la rete di distribuzione per l'acqua, sino all'accesso delle singole unità immobiliari; le colonne montanti per la luce elettrica e corrente industriale, telefono e televisione nonché le antenne relative; l'impianto citofonico (esclusi gli apparecchi esistenti nelle unità); le condotte idriche e relativo impianto di sollevamento; i serbatoi per la nafta, la rete della fognatura delle acque bianche e quella delle acque nere fino al collegamento con gli apparecchi utilizzatori nelle singole unità, gli impianti di illuminazione esterna sia del fabbricato che dei viali e giardini nonché le seguenti proprietà:
- vani contatori e cabina E.N.E.L., corridoi e locale caldaia, appartamento custode oltre al tennis, zone verdi e passaggi pedonali esterni”.*

Identificazione pregressa dei beni

L'immobile oggetto di pignoramento è correttamente identificato e vi è rispondenza dei dati con la documentazione depositata ex. Art. 567 cpc. E con i dati indicati nell'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

Nel corso degli anni vi è stata una variazione della toponomastica in catasto così riassumibile:

fino al 14/12/1985: VIA SAN NICOLA CORPO B Piano 2

dal 14/12/1985: VIA SAN NICOLA CORPO A Piano 2

dal 14/04/1989: VIA S.NICOLA CORPO B Piano 2

dal 07/01/2015: LOCALITA' CAMPITELLO Piano 2

Nel primo titolo antecedente il ventennio dalla data del pignoramento l'immobile risultava di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] er l'intero, in forza di scrittura privata di compravendita, autenticata in data [REDACTED] re [REDACTED] da notaio [REDACTED] [REDACTED], trascritta in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

L'immobile veniva trasferito a favore della attuale proprietaria, [REDACTED] per la piena proprietà, in forza del decreto di trasferimento immobili del Tribunale Civile e Penale di Campobasso, rep. [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

Non vi sono difformità catastali.

- C -

Stato di possesso

- 1) L'immobile risulta libero per essere nella piena disponibilità dell'esecutata
- 2) Non risultano registrati contratti di locazione relativi all'immobile.



- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dalle ricerche effettuate non si evidenzia l'esistenza di vincoli sull'immobile e/o diritti a favore di terzi.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Le formalità ipo-catastali rilevate e riportate nella relazione notarile depositata sono le seguenti:

a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
per la quota intera della proprietà;

- pignoramento notificato in data 20 gennaio 2022 rep. 54112022 Tribunale di Napoli Nord, trascritto in data 9 febbraio 2022 ai nn. 142111200, a favore di Deutsche Bank S.p.a. con sede in Milano c.f. 01340740156, credito di euro 111.295,70 oltre interessi e spese, grava il seguente immobile in San Massimo (CB) località Campitello: CF foglio 17 mapp. 163 sub. 73 cat. A/2 (abitazione) vani 3,5 piano 2;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 19 settembre 2013 ai nn. 8922/919, in forza di atto giudiziario del 28 maggio 2013 rep. 369/2013 Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, a favore di Deutsche Bank S.p.a. con sede in Milano c.f. 01340740156, domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro 301.279,40 di cui capitale euro 150.386,30, grava il seguente immobile in San Massimo (CB): CF foglio 17 mapp. 163 sub. 73 cat. A/2 (abitazione);

a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
c.f. [REDACTED] per la quota intera della proprietà;

- pignoramento esattoriale notificato in data 14 gennaio 2008 rep. 18/2007 Equitalia Serit S.p.a. sede Isernia, trascritto in data 14 gennaio 2008 ai nn. 485/367, a favore di Equitalia Serit S.p.a. con sede in Isernia c.f. 00287860944, grava il seguente immobile in San Massimo (CB) via Nicola corpo B: CF foglio 17 mapp. 163 sub. 73 cat. A/2 (abitazione) vani 3,5 piano 2;
- ipoteca legale iscritta in data 23 marzo 2005 ai nn. 2757/437, in forza di atto amministrativo del 4 marzo 2005 rep. 110657/28 Gest Line S.p.a. sede Napoli, a favore di Gest Line S.p.a. con sede in Napoli c.f. 07843060638, domicilio ipotecario eletto: Caserta viale Lamberti fu. A/4, per la complessiva somma di euro 174.655,52 di cui capitale euro 87.327,76, grava il seguente immobile in San Massimo (CB) via San Nicola: CF foglio 17 mapp. 163 sub. 73 cat. A/2 (abitazione) vani 3,5

Le spese di fisse di gestione riferite all'ultimo triennio, per la quota spettante alla proprietà dell'appartamento ammontano a circa 500,00 euro.

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore del condominio, non vi risultano spese non pagate negli ultimi due anni;

VINCOLI

Esaminata la documentazione catastale, il titolo di provenienza ed espletati i rilievi direttamente in loco, al momento attuale non risulta l'esistenza di vincoli, diritti reali e personali, servitù attive e passive e domande giudiziali di alcun tipo ad eccezione della trascrizione del pignoramento in oggetto.

È da indicare, però che l'immobile ricade in zona soggetta a diversi vincoli, così come attestato dal P.T.P.A.A.V. (Piano Territoriale Paesistico- Ambientale di Area Vasta) n° 3 di cui alla L.R. del 1 dicembre 1989, n. 24 ed in particolare:

- vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 e ss.mm.ii. e L. 431 /85 e ss.mm.ii.; vincolo di



immodificabilità temporanea ai sensi del D.M. 18/04/ 1985 e ss.mm.ii.; vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.M. 23/09/ 1975 e ss.mm.ii. e D.M. 18/40/ 1985 e ss.mm.ii.;

- vincolo idrogeologico R.D. 3287/1923 e ss.mm.ii.;
- vincolo sismico ai sensi della L. n° 64 del 2/2/ 1974.

Inoltre, la stessa area ricade all'interno della perimetrazione dell'area SIC (Siti di Interesse Comunitario) e ZPS (Zona di Protezione Speciale).

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1)

L'oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento facente parte di un complesso immobiliare denominato "San Nicola 2". Tale complesso è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

TITOLO Edilizio	n	data	concessionario	intervento
Licenza edilizia	190	01/03/1975	S.p.A. Campitello Matese	costruzione complesso residenziale
Licenza edilizia	231	30/10/1976	S.p.A. Campitello Matese	varianti interne al fabbricato autorizzato con L.E. 190/1975
Concessione Edilizia	63	21/01/1978	S.p.A. Campitello Matese	Variante alla L.E. 231 del 30/10/1976
Concessione Edilizia	205	24/06/1983	Soc. Campitello duemila p.a.	Completamento fabbricato condominiale denominato "San Nicola II" in loc. Campitello
Concessione Edilizia	224	29/11/1983	Soc. Campitello duemila p.a.	Variante in corso d'opera alla concessione edilizia 205 del 23/06/1983 relativa al complesso residenziale San Nicola 2
C.E. in sanatoria	318	30/11/1985	SAGE Costruzioni	Sanatoria opere abusive relativamente al fabbricato concesso con concessione edilizie nn.205-224/85

L'intero complesso e l'appartamento oggetto dalla presente perizia sono conformi ai titoli edilizi sopramenzionati.

- F -

Formazione dei lotti

La natura del bene non consente una suddivisione in lotti.

- G -

Valore del bene e costi

La valutazione viene eseguita per comparazione, prendendo in esame recenti valori di compravendita realizzatisi in zona per beni simili o valori di stima desunti da altre esecuzioni immobiliari o da immobili in vendita presso agenzie immobiliari. I dati sono opportunamente adattati allo scopo, tenendo presente le particolarità proprie del fabbricato.

Alla luce di quanto sopra descritto si è proceduto ad acquisire informazioni mediante la



consultazione delle varie banche dati, per l'individuazione del valore dei beni con simili caratteristiche di collocazione e tipologia rispetto ai beni da valutare.

In particolare, dall'esame dei dati comparabili, sono emersi i seguenti valori medi unitari.

Fonte	prezzo unitario
Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate)	€ 500,00 - € 750,00
Agenzie immobiliari	€ 400,00 - € 450,00

Sulla base dello stato dell'immobile, può considerarsi congruo il valore unitario pari a 450,00 euro al metro quadrato

Il Valore di mercato dell' immobile sarà dato dalle seguenti risultanze:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq, ovvero:

Valore di mercato = mq 50,00 x €/mq 450,00 = € **22.500,00**

che rappresenta il prezzo di vendita stimato dell'immobile.

Trivento, 16/01/2023



Geom. Armando Quici

Armando Quici



Sommario

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA	2
Risposte ai quesiti posti dal giudice	3
- A -	3
Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	3
- B -	3
Identificazione e descrizione attuale dei beni	3
1) 3	
Identificazione pregressa dei beni	5
Non vi sono difformità catastali.	5
- C -	5
Stato di possesso	5
- D -	6
Esistenza di formalità, vincoli o oneri	6
anche di natura condominiale	6
ISCRIZIONI IPOTECARIE	6
VINCOLI	6
- E -7	
Regolarità edilizia ed urbanistica	7
1) 7	
- F- 7	
Formazione dei lotti	7
- G -	7
Valore del bene e costi	7



Elenco Allegati:

- A) Estratto di mappa
- B) Aerofotogrammetria
- C) Planimetria catastale
- D) Visura storica
- E) Planimetria dello stato dei luoghi
- F) Verbale di sopralluogo
- G) Documentazione fotografica
- H) Estratto per riassunto dell' atto di matrimonio
- I) Titoli edilizi
- J) Regolamento di condominio

