

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA) N. 2/2024

Espropriazione Immobiliare promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L. RAPPRESENTATA DA JULIET S.P.A.

Contro:

Giudice: Dott.ssa Rossella Casillo

Campobasso, lì 03 gennaio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Domenico LIBERTUCCI

Collegio Provinciale
di Campobasso



Iscrizione Albo
N. 761

Geometra
Domenico LIBERTUCCI

	<u>RELAZIONE</u>	
	Io sottoscritto Geom. LIBERTUCCI Domenico, nato a Campobasso il 27	
	marzo 1965 ed ivi residente, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia	
	di Campobasso al n. 761, nominato C.T.U. venivo nominato dal Giudice	
	dell'esecuzione dott.ssa Rossella Casillo come esperto estimatore con dei	
	compiti assegnati, e precisamente:	
	A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc;	
	B - Identificazione e descrizione attuale dei beni ed identificazione	
	pregressa dei beni;	
	C - Stato di possesso;	
	D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri;	
	E - Regolarità edilizia ed urbanistica;	
	F – Formazione dei lotti;	
	G - Valore del bene e costi.	
	Il C.T.U. convocava le parti per il giorno 16 ottobre 2024 a mezzo di PEC e	
	per raccomandata AR, il 16 ottobre 2024 alle ore 15.30 a seguito di	
	regolare sopralluogo senza la presenza degli attori esecutati, poiché fuori	
	sede, ma alla presenza della Dott.ssa Stefania Di Lollo custode nominato	
	dal Giudice e e della sig.ra	
	ipote dell'esecutato, si è potuto procedere all'analisi	
	dell'immobile sito nel Comune di Campobasso (CB) alla C.da San Giovanni	
	dei Gelsi n. 86, censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di	
	Campobasso – Catasto Fabbricati al Foglio 81 – Particella 346 – Sub. 11.	
	Tutto ciò premesso	
		2

	Io sottoscritto CTU, ispezionati i luoghi cui si riferisce l'esecuzione e	
	valutate le risultanze della documentazione ipocatastale ed urbanistica,	
	presento la RELAZIONE DI PERIZIA	
	Relativa all'immobile sito nel Comune di Campobasso (CB) alla C.da San	
	Giovanni dei Gelsi n. 86 Catasto Fabbricati al Foglio 81 – Particella 346 –	
	Sub. 11.	
	<u>Quesito A</u> : Verifica della completezza di documenti di cui	
	all'all'art.567 cpc;	
	Esaminata la documentazione prodotta dalla parte istante - estratto	
	catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile e	
	certificato notarile – la stessa può ritenersi completa.	
	<u>Quesito B</u>: Identificazione e descrizione attuale dei beni ed	
	identificazione pregressa dei beni;	
	L'immobile sito nel Comune di Campobasso (CB) alla C.da San Giovanni	
	dei Gelsi n. 86 Catasto Fabbricati al Foglio 81 – Particella 346 – Sub. 11 -	
	Categoria A/3 – Classe 6 – Consistenza 7,5 vani – Superficie Catastale 199	
	mq., totale escluse aree scoperte 195 mq. – Rendita € 813,42.	
	L'immobile è situato in una palazzina isolata composta di un totale di 3	
	piani più piano terra in cui trovano collocazione 3 appartamenti di categoria	
	A/3 e 3 locali deposito categoria C/2, oltre a corte come bene comune non	
	censile.	
	L'appartamento si presenta in buono stato completamente arredato e	
	disabitato,	
	si sviluppa su un unico livello e precisamente al secondo piano ed è	
	composto da un ingresso, cucina con soggiorno, 4 camere e due bagni.	

	È dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico,	
	citofonico, idrico sanitario e fognante funzionanti.	
	L'accesso avviene attraverso portone e scala in comune con altri	
	appartamenti.	
	I pavimenti, le porte in legno, i rivestimenti, le tinteggiature e gli apparecchi	
	igienico sanitari si trovano in un buono stato di manutenzione.	
	Non risultano agli atti attestazioni di qualificazione e/o certificazione	
	energetica.	
	<u>Quesito C: - Stato di possesso;</u>	
	L'immobile è di proprietà 1000/1000 del Sig. _____	
	_____ nato a _____ il _____ pervenuto con	
	atto di compravendita a rogito Atto del _____ Pubblico ufficiale DELLI	
	VENNERI Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. _____ Registrazione	
	n. _____ registrato in data _____ - Voltura n. _____ in atti dal	

	<u>Quesito D: - Esistenza di formalità, vincoli o oneri;</u>	
	non esistono pendenze condominiali.	
	Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dalla parte istante e	
	dalle ulteriori verifiche eseguite dallo scrivente si sono rinvenute le seguenti	
	iscrizioni e trascrizioni:	
	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI , trascritto al n. 1272 in data	
	05 febbraio 2024, a seguito di atto esecutivo verbale di pignoramento	
	immobili del 13 gennaio 2024, numero di repertorio 59	
	<u>Quesito E: - Regolarità edilizia ed urbanistica.</u>	

	Conformità delle opere:	
•	L'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. 152 del 1974 e successivamente regolarizzato tramite concessione in sanatoria n. 35 del 1999.	
	Abusi edilizi:	
	Non sono stati riscontrati abusi edilizi. L'immobile risulta conforme alle normative edilizie vigenti.	
	Costi per regolarizzazioni o demolizioni:	
	Quantificazione: Non applicabile, in quanto non sono necessarie regolarizzazioni o demolizioni.	
	<u>Quesito F:</u> – Formazione dei lotti;	
	Trattandosi di una unità immobiliare relativa ad un unico appartamento, la vendita del bene pignorato deve essere effettuata in un unico lotto, la cui composizione e prezzo viene di seguito descritta.	
	LOTTO: Immobile sito nel Comune di Campobasso (CB) alla Contrada Polese, censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Campobasso – Catasto Fabbricati al Foglio 81 – Particella 364 – Sub. 11 – Categoria A/3 – Classe 6 – Consistenza 7,5 vani – Superficie Catastale 199 mq., totale escluse aree scoperte 195 mq. – Rendita € 813,42 - Valore Commerciale Euro € 93'950.	
	<u>Quesito G:</u> - Valore del bene e costi.	
	Premesso che il valore di un bene deriva da condizioni “estrinseche” ed “intrinseche”, quali, tra le prime, la collocazione dell'immobile rispetto ai collegamenti viari ed alla vicinanza del centro abitato, e tra le seconde, la consistenza, l'età della costruzione, il grado di finitura e lo stato di	

	conservazione e manutenzione, si assumerà in generale un atteggiamento	
	di prudenza per gli elementi di valutazione per i quali non è stato possibile	
	avere elementi certi.	
	Poiché la stima è stata richiesta per una esecuzione immobiliare, l'immobili	
	in parola sarà stimato sotto l'aspetto economico del più probabile valore di	
	mercato ottenuto dalla comparazione con immobili simili ricadenti in aree	
	omogenee per i quali si sia accertato il prezzo di mercato attraverso	
	un'indagine di compravendite reali e recenti.	
	Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più	
	idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica	
	comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo debito conto, in	
	termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di	
	una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del	
	bene, seguendo le fasi operative di seguito:	
	- descrizione del bene in tutte le sue parti;	
	- definizione preliminare - sulla scorta di una sufficiente estesa indagine di	
	mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di	
	valore certo, recentemente alienati in zona di un valore unitario zonale	
	attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito	
	staticamente, medio ideale;	
	- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco,	
	costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del	
	valore di un immobile;	
	Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur	
	inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche,	
		6

risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

Per quanto sopra espresso il sottoscritto, effettuati gli opportuni accertamenti, e tenendo in debita considerazione quanto detto in precedenza, ritiene di poter assumere come più probabili valori di mercato quelli di seguito specificati in dettaglio. Si ottiene quindi, per i beni oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, un valore complessivo di **€. 108'625,00 (centottomilaseicentoventicinque/00)** calcolato nel seguente modo:

Si sono ricercati quindi dei dati utili per stabilire, se, non una comparazione, almeno un ordine di grandezza di valori già attribuiti a beni analoghi.

Inoltre, per la stima del bene in parola si è tenuto in debita considerazione anche il dato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, tenuto altresì in debito conto che ci troviamo davanti a un appartamento destinato ad uso vacanza, dell'epoca di costruzione, dello stato globale dell'organismo che vada necessariamente ristrutturato e della zona ove l'immobile è collocato.

La semplice indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente medie, ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato, per l'uso, variabile tra €/mq. 500,00 e €/mq. 600,00 da cui $V_m = \text{€/mq. } 550,00$. Consultando poi i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, primo semestre anno 2024, si è potuto calcolare un ulteriore

valore medio per immobili paragonabili a quelli in oggetto che sono risultati compresi tra €/mq. 500,00 e €/mq. 750,00 da cui $V_m = \text{€/mq. } 625,00$.

Per quanto su esposto, tenuto conto di tutti i fattori influenti, si ritiene congruo il prezzo di 650,00 per metro quadrato di superfici commerciale, si determina il più probabile valore di mercato dell'appartamento.

Prendendo quindi a base di calcolo le superfici rilevate avremo

Descrizione	A) Superficie	B) Coefficiente	Superficie virtuale
Appartamento	195	1,00	195,00
balconi	10,00	0,25	2,50
TOTALE			197,50

La superficie commerciale che verrà presa in considerazione ai fini della valutazione sarà quindi pari a mq. 197,50

	Valore unitario	Superficie commerciale	Valore
Fg. 81 part. 364- sub 11	550,00	197,50	108'625,00
TOTALE			108'625,00

A conclusione della presente si provvederà all'invio telematico della stessa, nel registro informatico SIECIC, al creditore procedente UBI BANCA SpA c/o Avv. LA SCALA Giuseppe Filippo Maria giuseppefilippo.lascala@milano.pecavvocati.it e domicilio eletto Avv. Mauro Luciani mauroluciani@pec.avvocationline.it.

Ritenuto di aver espletato l'incarico conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per ogni ulteriori adempimenti.

Campobasso, li 03/01/2025

Geom. LIBERATO

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Campobasso

Iscrizione Albo
N. 761

Liberto Domenico
Domenico LIBERTO

Allegati:

1. Comunicazione avvio operazioni peritali;
2. Verbale operazioni peritali;
3. Visure Catastali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetria Immobile Uso dei Vani;
6. Documentazione fotografica;
7. Ispezione ipotecaria;
8. Concessione edilizia e concessione in sanatoria