

TRIBUNALE ORDINARIO DI  
CAMPOBASSO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N.R.Es. Imm.: 03/2020

G.E.: Dott.ssa Simona Di Rauso

Esecuzione immobiliare promossa da:

- Procedente -  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
contro

Data, 20/11/2020

Il Tecnico:

Dott. Agr. Andrea D'Andrea

D'ANDREA  
ANDREA

Firmato digitalmente da  
D'ANDREA ANDREA  
Data: 2020.11.21  
21:12:47 +01'00'

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Premessa..... Pg. 2

Punto -A-..... Pg. 2

Punto -B-..... Pg. 3

Punto -C- e -D-..... Pg. 6

Punto -E-..... Pg. 7

Punto -F-, -G-..... Pg. 11

Allegati.....Pg. 13



Dr. Agr. Andrea D'Andrea - Via Palatucci, 5 - 86170 Isernia - 3286732488

Firmato Da: D'ANDREA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a953f064b6b281

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Andrea D'Andrea, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Campobasso con il n. 220, nominato quale perito nella procedura inerente l'esecuzione immobiliare promossa ( ) contro il Sig/ \_\_\_\_\_ data 22.09.2020 compariva davanti all'incaricato della Cancelleria E.I. del Tribunale, previa accettazione dell'incarico, e prestava giuramento sulla formula di rito.

Il Giudice, nel decreto di nomina, conferiva all'esperto il contenuto dell'incarico contenete quesiti e richieste di accertamento da indicare nella presente relazione:

- A -

**Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

La documentazione depositata dal creditore procedente è completa, avendo lo stesso optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; quest'ultima risale ad un atto di acquisto derivativo antecedente 20 anni alla trascrizione del pignoramento. Sono altresì stati allegati gli estratti catastali attuali e storici ed i relativi dati sono indicati all'interno della certificazione notarile risultando pertanto gli stessi aggiornati.

1) **E' stata acquisita copia del titolo d'acquisto in favore del debitore e relativo ai beni esegutati**

I beni oggetto d'esecuzione sono pervenuti all'esecutato tramite un solo atto (congiunzione delle quote degli altri comproprietari a favore de/ \_\_\_\_\_ stipulato l'08/11/2006. Si veda **Allegato num 1 sul quale le frecce rosse indicano i beni esegutati.**

2) **È stato acquisito l'estratto di matrimonio**

Dal quale si evince, all'atto dell'unione, la scelta del regime di separazione dei beni pertanto pur essendo stati gli stessi acquisiti dopo il matrimonio, la relativa titolarità è attribuibile al sold/ \_\_\_\_\_

Si veda **Allegato num 2**



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Si riporta nel seguito tabella riassuntiva dei beni oggetto di pignoramento; gli stessi ricadono tutti nel Comune di Vinchiatturo (CB), sono detenuti a titolo di piena proprietà e corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di DONAZIONE e DIVISIONE riportato già a pagina seguente (allegato).



Comune	Carasto	Foglio	Particella	Proprietari	Superficie catastale	Uso/destinazione reali riscontrati in seguito a sopralluogo	Cat	Qualità e classi Catastali
VINCHIATTURO	NCEU	27	167	Testa Franco	81mq superficie coperta (3,5 vani) + 20 mq corte	Fabbricato ad uso civile	0/4	Fabbricato ad uso civile
VINCHIATTURO	NCT	27	164	1/1		seminativo/pascolo cespugliato		Seminativo 3
VINCHIATTURO	NCT	27	174	1/1	6540	bosco misto		Pascolo 2
VINCHIATTURO	NCT	27	176	1/1	130	bosco misto		Seminativo 2
VINCHIATTURO	NCT	27	49	1/1	420	bosco misto		Bosco ceduo 2
					650			
					7740			
TOT SUP AGRICOLA								



Si riporta nel seguito l'ortofoto, con sovrapposizione del catastale al fine di mostrare l'univoca individuazione e la composizione dei beni pignorati.



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Dr. Agr. Andrea D'Andrea - Via Palaucci, 5 - 86170 Isernia - 3286732488

Firmato Da: D'ANDREA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a953f9f644646291



I siti sono facilmente raggiungibili tramite la S.S. 17 che collega Bojano a Campobasso svoltando al primo bivio per Vinchiaturò (direzione Bojano-CB) e proseguendo per 500 metri sulla S.P. 53 in direzione San Giuliano del Sannio, si arriva all'abitazione oggetto di pignoramento mentre sempre dal suddetto bivio si svolta subito a sinistra per un'interpodereale, la si percorre per 300 metri e girato a destra dopo altri 200 metri si è giunti a destinazione sui fondi rustici. Per ciò che concerne la formazione dei lotti destinabili alla vendita, si premette che i terreni agricoli formanti un unico corpo (località Aia Vecchia) ed il fabbricato ad uso civile (C.da Cese, 6 - Strada Provinciale 53) insistono ad un'altitudine tra 600 e 620 m s.l.m., sono tutti individuabili nel raggio di 300 m tra di loro e risultano situati abbastanza distanti dal centro del paese, circa 5 km. La situazione dei luoghi e dei beni risulta essere invariata dalla data dell'atto con il quale il Sig. Testa ne ha acquisito titolarità. Il corpo comprendente i fondi rustici risulta confinare a nord con un'interpodereale di cui non si è potuti risalire al nome (probabilmente "AIA VECCHIA" si tratta di una vecchia comunale che fungeva da sentiero per le operazioni di taglio dei boschi), ad est con la particella 161 (seminativo) ed ad ovest con le particelle 42, 173 e 175 (boschi) appartenenti ad altre ditte.

Il fabbricato invece confina a sud con la S.P. 53, ad ovest con altri sub della particella 167, a nord ed ad est con una strada di servizio fruibile anche dalle abitazioni circostanti (pertinenze comuni). L'abitazione civile, di tipo economico, la cui costruzione è risalente a circa 100 anni fa è totalmente in pietra con solai presumibilmente ristrutturati di recente e non più in legno ma con travetti di cemento e tampognatura con mattoni in laterizio; la facciata fronte strada risulta essere stata ristrutturata di recente. La suddivisione degli ambienti ed i servizi così come le rifiniture e le pavimentazioni sono da considerarsi minimali e di fattura economica. Si ricorda che i due sub 1 e 2 (graffati) comprendono tre piani: seminterrato che accoglie la sala ed un bagno, piano terra che ospita due camere da letto ed un bagno e piano primo che funge da soffitta/rimessa. All'esterno del piano primo esiste una corte che attualmente risulta essere coperta da un porticato in legno e chiusa sui 4 lati e funge anch'essa da rimessa e garage. Il primo piano non è mai stato ristrutturato e pertanto versa in condizioni critiche. Esiste un ingresso indipendente al piano seminterrato, uno al piano terra mentre al piano primo si accede camminando sul porticato (copertura corte) fino a giungere ad una finestra/balconcino che funge da accesso. E' questo lo stato di fatto; della discrepanza con quello catastale si parlerà più avanti.

Per i terreni agricoli è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato num 3) tramite il quale è stato possibile rilevare come gli stessi ricadano in area "G" DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI ED ATTREZZATURE TURISTICHE ED A RESIDENZE CONNESSE. Gli stessi risultano essere attualmente coperti da una vegetazione boschiva mista composta da querce, frassini, aceri ed olmi tranne che per la particella 164 che

conserva ancora una parte di superficie seminabile. L'ultima utilizzazione boschiva delle superfici in questione pare essere stato effettuato circa 10-15 anni fa.

Pertanto saranno distinti due lotti, uno comprendente l'abitazione ad uso civile (Lotto "A") e l'altro i fondi agricoli a suscettività edificatoria (Lotto "B"). La suddivisione, arbitraria, scaturisce da un supposto logico e cioè che l'eventuale acquirente potrebbe voler acquistare le superfici agricole (es. un'azienda agricola o un costruttore edile) e non i fabbricati ad uso civile (privato cittadino) e viceversa.

I confini catastali precisi di ogni **singolo bene rustico** sono desumibili dagli estratti di mappa catastali **allegati** e dalla **ortofoto** con sovrapposizione del catastale sui quali sono evidenziati ed individuabili tutti gli immobili pignorati (**Pagina 4**).

#### IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1) Come richiesto si allegano estratti catastali storici e relative planimetrie catastali. Relativamente alla storia catastale del bene si menziona, in seguito alla ricostruzione della stessa tramite visure e ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che alcuna variazione è intervenuta relativamente all'estensione, composizione ed estremi delle particelle pignorate nel corso del ventennio precedente il pignoramento. Modifiche risultano presso il fabbricato, si veda il punto seguente.

#### 2) **Difformità riscontrate**

Le difformità riscontrate dal C.T.U. sono di tipo urbanistico e saranno, pertanto trattate successivamente al **punto E**.

- C -

#### Stato di possesso

L'immobile risulta alla data del sopralluogo occupato dalla famiglia dell'esecutato (moglie e figli in età scolare) e da egli stesso.

Per quanto attiene al valore locativo del bene, in seguito ad indagini effettuate in loco, **un canone di affitto congruo** per la tipologia e la metratura dell'abitazione considerata, si aggira attorno ai 100,00 euro al mese (lo stesso è stato poi confrontato con il valore OMI relativo).



- D -

Esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale

In seguito ad indagini condotte presso tutti gli Uffici contattati, gli unici vincoli rilevati sono quelli a carico dei terreni edificabili così come riportato anche sul Certificato di Destinazione Urbanistica a pagina 2 e cioè:

Classificazione dell'intero territorio comunale (Vinchiaturò) quale

Vincolo sismico (Zona Sismica 1)

Vincolo Paesaggistico.

Gli stessi costituiscono solo dei condizionamenti alla progettazione (presenti in quasi tutto il Molise) e non influiscono in nessun modo sulla fruizione e l'attitudine edificatoria dei terreni.

Non sono pertanto da considerarsi dei pesi che graveranno sull'acquirente.

Trattandosi di un fabbricato singolo non esistono spese di gestione condominiali, le spese di manutenzione sono stimate in € 150,00 anno.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

**Il fabbricato è stato costruito sicuramente antecedentemente al 1/09/1967 data entro la quale tutti gli immobili sprovvisti di P.D.C. sono considerati automaticamente sanati.**

Lo stesso è pertanto da considerarsi regolare dal punto di vista edile/urbanistico per ciò che concerne la sola costruzione ma non per le modifiche apportate nel corso degli anni. Non esistono dichiarazioni di agibilità secondo quanto accertato presso l'Ufficio competente. La destinazione d'uso è quella abitativa ed è compatibile con quella prevista dal catasto e dallo strumento urbanistico comunale.

Partiamo dalla premessa che i due sub, 1 e 2, della particella 167 del Comune di Vinchiaturò sono graffiati (così come pure la corte esterna esistente a piano terra) e costituiti da tre locali indipendenti: uno seminterrato, un piano terra con corte esterna e un primo piano. Gli stessi **catastalmente**, si ripete, sono indipendenti tra loro e non comunicanti, ognuno dotato di un proprio accesso.

Le difformità rilevate e confermate tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune Di Vinchiaturò (si veda riscontro in merito **Allegato num 5**) tra la situazione catastale e quella di fatto, riguardano due dei tre locali sottoposti a pignoramento e ispezionati in data





24/10/2020 (Allegato num 6). Ovviamente non essendoci titoli abilitativi non è possibile risalire con precisione alla data delle modifiche effettuate.

Ma vediamo nel particolare.

Relativamente al Piano Seminterrato sono due gli elementi irregolari rilevati: in fondo alla stanza, sul lato diametralmente opposto all'ingresso, è stato realizzato un bagno di servizio di circa 3-4 mq ed è stato aperto (sempre in adiacenza del bagno), un ingresso a botola nel solaio del soffitto (a cui si può accedere con una scala), ciò al fine di poter salire al Piano terra (superiore) senza passare dall'esterno.

Per ciò che concerne quest'ultimo vano, anche in questo caso sono state rilevate delle difformità:

- vi è stata ricavata un'altra stanza da letto (una era già presente) ed è variata anche qui la disposizione interna degli spazi al fine di poter accogliere un pianerottolo (gabbiotto chiuso e dotato di porta) che serva la botola che collega quest'ambiente a quello del piano inferiore.
- sulla superficie denominata sulla Planimetria "corte esterna" vi è stato edificato un porticato chiuso su tutti i lati e destinato a fungere da rimessa per i più svariati oggetti.

Salendo sul tetto del porticato è possibile accedere (tramite una balconcino, non è presente un ingresso vero e proprio) ai locali del Piano Primo che non presentano alcuna difformità rispetto alla situazione catastale. Si vedano nel seguito le planimetrie di raffronto delle situazioni catastali e di fatto oltre la documentazione fotografica (Allegato num 7).

Data 12/10/2020 - n. CB0046127 - Richiedente ANDREA D'ANDREA - C.T.U. - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Campobasso**

Dichiarazione protocollo n. CB0068440 del 31/08/2006  
Planimetria di v.l.u. in Comune di Vinchiaturo  
Contrada Cese civ. 6

Identificativa Catastale: Sesione: Foglio: 27 Particella: 167 Subalterno: 2	Compilata da: Iscritto all'albo: Geometri Prov. Campobasso N. 447
---	--

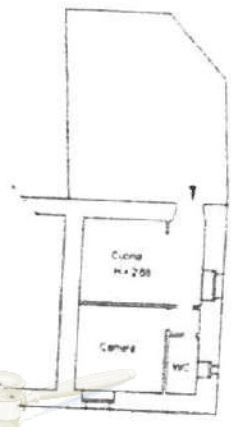
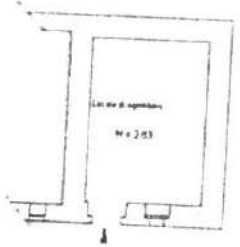
Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE.IT

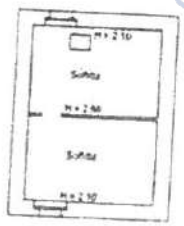
STATO DI PROGETTO

PIANO SEMINTERRATO

PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



PRIMO PIANO



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Quanto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2020 - Comune di VINCHIATURUM(057) - < Foglio 27 Particella 167 - Subalterno 2 -> Immobile griffato  
 CONTRADA CESE n. 6 piano S1-T-1.

Data: 12/10/2020 - n. CB0046127 - Richiedente ANDREA D'ANDREA - C.T.U. - Ultima Planimetria in atti  
 Scheda: 1 - Formato: a3 - Art. 210297 - Part. di scala: 1:1

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Dr. Agr. Andrea D'Andrea - Via Palatucci, 5 - 86170 Isernia - 3286732488

Firmato Da: D'ANDREA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a953f064b6b281





Data 12/10/2020 - n. CB0046127 - Richiedente ANDREA D'ANDREA - C.T.U. - Ultima Planimetria in atti  
Dichiarazione protocollo n. CB0068440 del 31/08/2006

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Campobasso**

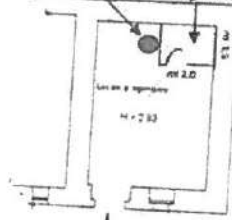
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vinchiaturo Contrada Cese		civ. 6
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 27 Particella: 167 Subalterno: 2	Compilata da: Iscritta all'albo: Geometri Prov. Campobasso	N. 447

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO SEMINTERRATO**

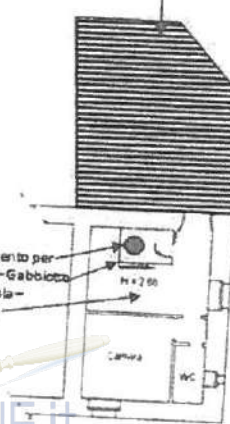
Botola aperta sul soffitto per accesso al piano superiore - Bagno di servizio



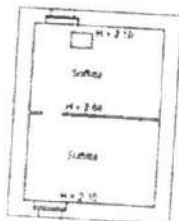
**PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA**

Corte esterna chiusa sul lato

Botola aperta sul pavimento per accesso al piano inferiore - Gabbio che accoglie la botola - Camera da letto



**PRIMO PIANO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2020 - Comune di VINCHIATURO(M057) - Foglio: 27 Particella: 167 - Subalterno 2 - Immobile graffiato

Data: 12/10/2020 - n. CB0046127 - Richiedente ANDREA D'ANDREA - C.T.U. - Ultima Planimetria in atti  
Foglio: 27 Particella: 167 Subalterno: 2



Dr. Agr. Andrea D'Andrea - Via Palatucci, 5 - 86170 Isernia - 3286732488

Firmato Da: D'ANDREA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6a953f0f4161281



Le modifiche non conformi rilevate sono sanabili in qualsiasi momento anche dall'aggiudicatario, solo per ciò che concerne il porticato presente sulla corte, lo stesso dovrà necessariamente essere rimosso poiché si tratta di una nuova costruzione che costituisce cubatura non autorizzata e non autorizzabile. **Le spese di rimozione dello stesso ammontano a circa € 500,00 al lordo del legname recuperabile.**

Per ciò che concerne la diversa distribuzione degli spazi al seminterrato ed al piano terra e l'apertura della botola presente tra i due piani, occorrerà presentare una scia al Comune per i lavori specifici previo calcolo strutturale e sismico di un ingegnere che collaudi l'apertura effettuata nel solaio. **Costo dell'operazione circa € 2.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- F e G -

**Formazione dei lotti e Valore dei beni e costi**

La formazione dei lotti segue la logica della composizione e natura dei beni pignorati; da un lato i fondi agricoli che potrebbero essere acquistati da agricoltori o costruttori, dall'altra l'abitazione civile che potrebbe invogliare all'acquisto i privati cittadini. E' stata pertanto ipotizzata la seguente suddivisione, nella tabella a pagina seguente vengono anche citate le fonti per la valutazione dei beni.

Si può asserire con molta tranquillità che i valori determinati per tipologia di bene sono di quanto più vicino al libero mercato perché fortunatamente nella zona esistono realtà immobiliari simili con una discreta casistica che ha permesso di estrapolare gli stessi. Al prezzo di vendita del fabbricato ad uso civile vanno detratti € 2.500,00 quali oneri ai fini della regolarizzazione delle situazioni difformi riportate al punto precedente.

Pertanto il più probabile prezzo di mercato del Lotto "A" è pari ad € 35.500,00 (100 mq x € 380,00 mq = € 38.000 - € 2.500,00) mentre quello del Lotto "B" risulta essere € 17.802,00 (€ 2,30/mq zona "G" X 7740 mq).

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dr. Agr. Andrea D'Andrea - Via Palatucci, 5 - 86170 Isernia - 3286732488



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dr. Agr. Andrea D'Andrea - Via Palatucci, 5 - 86170 Isernia - 3286732488

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Proprietari	Superficie catastale	Use/destinazione reali riconfermati in seguito a sopralluogo	Cat	Qualità e classi Catastali	Lotto	Rendita Catastale €	Valore catastale aggiornato €	Valore di mercato Stimato €
VINCHIATURO	NCEU	27	157	1/1	81 mq superficie coperta (3,5 vani) + 20 mq corte	Fabbricato ad uso civile	a/4	Fabbricato ad uso civile	"A"	130,15	31398,50	38000
VINCHIATURO	NCT	27	164	1/1	6340	sembrativo/pascolo cespugliato		Sembrativo 3	"B"	10,13	1135,63	15042
VINCHIATURO	NCT	27	174	1/1	130	bosco misto		Pascolo 2	"B"	0,05	5,63	298
VINCHIATURO	NCT	27	176	1/1	420	bosco misto		Sembrativo 2	"B"	1,06	121,50	966
VINCHIATURO	NCT	27	49	1/1	650	bosco misto		Bosco ceduo 2	"B"	0,3	56,25	1495
<b>LEGENDA - FONTE DATI VALUTAZIONE</b> * Costo di ricostruzione deprezzato da uso ** Valore Medio delle quotazioni immobiliari OMI vigenti *** Prezzo di mercato praticati sulla zona per terreni simili Zona C1												
<b>TOT VALORE PROPRIETA' STIMATA</b>										55802		
<b>LOTTO "A" da detrarsi costo di ripristino/demolizione/regolar</b>												38000,00
<b>LOTTO "B"</b>												17802,00

La presente relazione si compone di 13 pagine numerate e firmate digitalmente e dai seguenti allegati che sono da considerarsi parte integrante e sostanziale della perizia:

1. N. 1 – Copia atto notarile acquisto titolarità beni esecutato
2. N. 2 – Estratto atto di matrimonio
3. N. 3 – Certificato di Destinazione urbanistica fondi rustici
4. N. 4 – Visure, estratto di mappa e planimetria dei beni esecutati
5. N. 5 – Riscontro accesso agli atti Ufficio Tecnico Vinchiaturato
6. N. 6 – Verbale di primo accesso + foglio informativo per il debitore
7. N. 7 – Documentazione fotografica
8. Ricevuta consegna perizia esecutato (c/o domicilio legale)
9. Ricevuta consegna perizia creditore procedente (c/o domicilio legale)

\*\*\*\*\*

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi e grato per la fiducia accordatami, resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Isernia 20/11/2020

IL C.T.U.

Dott. Agr. Andrea D'Andrea

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dr. Agr. Andrea D'Andrea - Via Palatucci, 5 - 86170 Isernia - 3286732488