

PDF Eraser Free

Giuseppe Celestino Pillarella
Geometra
Piazza Molise, 10 – 86100 CAMPOBASSO (CB)
Tel. 087490311 – Fax 087490311 – Mob. 3939372212
Email: pinopillarella@libero.it
Pec: giuseppcelestino.pillarella@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. RGE n.13\2023

Promossa da:

•

Creditrice Procedente

contro

•

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Debitore Esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Rossella Casillo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Ill.mo G.E. Dottoressa Rossella Casillo



1. PREMESSA

Con decreto pronunciato in data 08 Settembre 2023, la S.V.I. revocava l'incarico al precedente esperto estimatore e nominava me sottoscritto Geom. Giuseppe Celestino Pillarella, con studio in Campobasso (CB) alla Piazza Molise, 10 ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso col n. 1164, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare N 13/2023 R.G.es. promossa da



invitandomi ad accettare in modo formale l'incarico trasmettendo entro 10 giorni atto di giuramento e accettazione mediante dichiarazione firmata digitalmente da depositare nel fascicolo telematico della procedura.

L'atto di giuramento e accettazione firmato digitalmente è stato depositato nel fascicolo telematico della procedura il giorno 15/09/2023.

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO ESTIMATORE

- A) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. art.567 c.p.c;*
- B) *Identificazione e descrizione attuale dei beni;*
Identificazione pregressa dei beni;
- C) *Stato di possesso*
- D) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- E) *Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F) *Formazione dei lotti;*
- G) *Valore del bene e costi.*



PDF Eraser Free

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il giorno 18/10/2023 alle ore 16.00 presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito a Campobasso in _____ è stato eseguito sopralluogo tecnico atto a svolgere le operazioni periziali.

Presente al sopralluogo l'Avv. Mauro Musani dello Studio Luciani che in qualità di Custode Giudiziario mi ha consentito l'accesso.



- **A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. art.567 c.p.c;**

Dall'esamina della documentazione depositata dalla parte creditrice e dal Custode ne risulta la completezza ai sensi dell'ex art 567 c.p.c.

In particolare risultano depositati:

- 1) Titolo e precetto notificati
- 2) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 3) Pignoramento immobiliare notificato
- 4) Storico del fascicolo telematico
- 5) Nota di trascrizione del pignoramento
- 6) Documentazione ipocatastale
- 7) Atto di compravendita repertorio n. 61360 del 27.1.2003
- 8) Ricevute di accettazione e consegna
- 9) Verbale di accesso del 3.8.2023
- 10) Fotografie dell'immobile
- 11) Certificato di stato di famiglia del debitore

- **B) Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Dall'ispezione dei luoghi ho riscontrato quanto segue:

Trattasi di un immobile a piano terra facente parte di fabbricato in muratura costituito da quattro piani in Via Firenze n. 9 a Campobasso.

L'immobile, ad uso ufficio, si compone di un ampio vano direttamente accessibile da Via Firenze attraverso una porta vetrata della superficie di ca mq. 19,4, di un ulteriore vano accessorio retrostante di ca mq. 7,6 e da un bagno con antibagno di ca mq. 1,75. La superficie lorda complessiva risulta di ca mq. 38 e altezza netta di 3,10 mt. L'edificio a cui appartiene l'immobile oggetto di perizia è inserito in una cortina di fabbricati in linea che caratterizzano la tipologia urbana della zona centrale della Città di Campobasso localizzata in prossimità della vecchia cinta muraria del Centro storico.

L'epoca di costruzione dell'intero edificio risale probabilmente alla prima metà del secolo scorso. L'immobile in oggetto risulta in discrete condizioni ed il tipo di finiture attuali

denotano interventi di ristrutturazione successivi. Infatti, la pavimentazione, gli impianti idrico ed elettrico e il bagno sono di fattura relativamente recente.

E' del tutto assente un impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. Sono assenti altresì superfici finestrate con l'unica fonte di luce naturale affidata alla porta di ingresso vetrata.

Gli interni sono quasi totalmente privi di arredi fatta eccezione per un tavolo e una piccola libreria; è presente anche una piccola cassaforte murata.

Le superfici interne sono in parte in mattoni a vista ed in parte intonacate con zone che presentano segni evidenti di umidità da risalita capillare. Nel divisorio interposto tra i due vani è stata ricavata una muratura in vetro cemento per ottimizzare la luminosità interna.

Il soffitto, privo di intonaco, lascia intravedere il solaio a voltine caratteristica degli edifici dell'epoca.

Il servizio igienico è minimale ed è costituito da un piccolo lavello nell'antibagno e un vaso nel vano WC.

I dati Catastali dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Campobasso

Foglio: 56

Particella: 350

Sub. 4

Indirizzo: Via Firenze n. 9, piano T

Categoria: A/10

Classe: 1

Consistenza: 1,5 vani

Superficie catastale: Totale 37 mq.

Rendita: Euro 321,49

Intestati: .

Diritto di proprietà per 1/1

Dall'analisi della visura catastale storica risulta un cambio di destinazione d'uso nell'anno 2000 da categoria C2 all'attuale A10, comunque in data antecedente all'acquisto del bene. (Atto del 27/01/2003 Notaio Marco De Benedittis Repertorio n. 61360)



PDF Eraser Free



Identificazione su ortofoto



Ingresso

ASTIL
GIUDIZIARIE.it



PDF Eraser Free

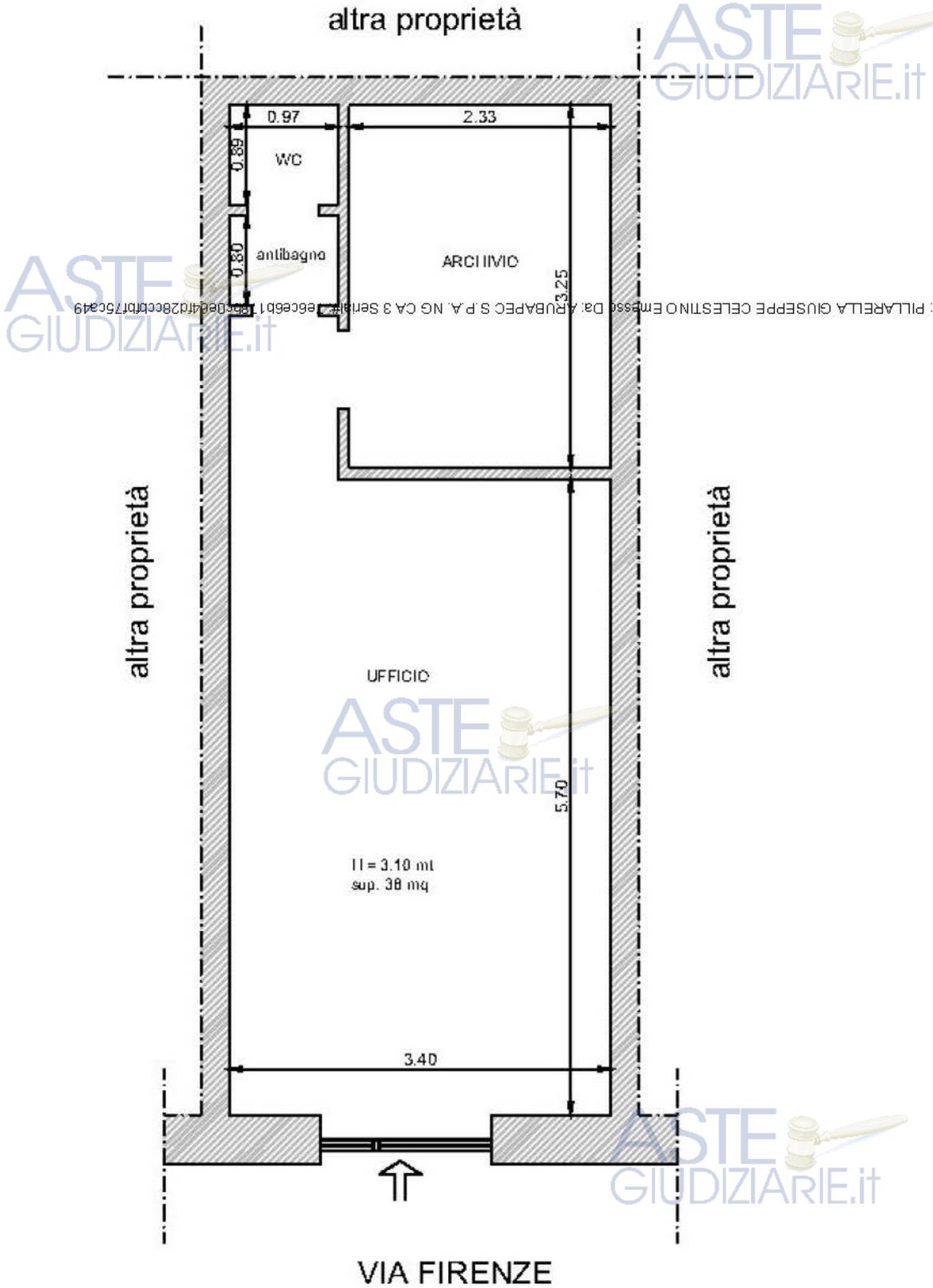


Foto di Via Firenze

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Foto Esterno fabbricato

PDF Erasmi Foto



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE.it



PDF Eraser Free

FOTO INTERNI



Vano principale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PDF Eraser Free



Secondo vano uso deposito



PDF Eraser Free

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Antibagno e Bagno



PDF Eraser Free



Contatore Enel / Acqua



Umidità di risalita



PDF Eraser Free **Identificazione pregressa dei beni**

Lo stato attuale del bene confrontato con la documentazione catastale e con il titolo di proprietà risulta allineate fatta eccezione per il fatto che in origine l'immobile era costituito da un unico vano classificato di categoria C2

In seguito alla Concessione Edilizia n.310 del 23/11/2000 sono state realizzate delle tramezzature interne con la formazione di due vani + servizio igienico. Inoltre è stato eseguito un cambio di destinazione urbanistica da categoria C2 all'attuale A10.

Nell'ultimo ventennio non risultano modifiche e variazioni dal punto di vista catastale, amministrativo.

I dati Catastali dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare nell'ultimo ventennio restano i medesimi e sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Campobasso

Foglio: 56

Particella: 350

Sub. 4

Indirizzo: Via Firenze n. 9, piano T

Categoria: A/10

Classe: 1

Consistenza: 1,5 vani

Superficie catastale: Totale 37 mq.

Rendita: Euro 321,49

Intestati:

Diritto di proprietà per 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PDF Eraser Free



Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/12/2023
Ora: 11:22:18
Numero Pratica: T147328/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/12/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/12/2023

Dati identificativi: Comune di CAMPOBASSO (B519) (CB)

Foglio 56 Particella 350 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAMPOBASSO (B519) (CB)

Foglio 56 Particella 350

Classamento:

Rendita: Euro 321,49

Rendita: Lire 622.500

Zona censuaria 2,

Categoria A/10⁹, Classe 1, Consistenza 1,5 vani

Foglio 56 Particella 350 Subalterno 4

Indirizzo: VIA FIRENZE n. 9 Piano T

Dati di superficie: Totale: 37 m² Totale escluse aree scoperte ²: 37 m²

> Intestati catastali



Dritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile attuale

Comune di CAMPOBASSO (B519) (CB)

Foglio 56 Particella 350 Subalterno 4



PDF Eraser Free



Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/12/2023
Ora: 11:22:18
Numero Pratica: T147328/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dall'impianto
Immobile attuale
Comune di **CAMPOBASSO (B519) (CB)**
Foglio **56** Particella **350** Subalterno **4**
VIA FIRENZE n. 9 Piano T
Partita: **8304**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **CAMPOBASSO (B519) (CB)**
Foglio **56** Particella **350** Subalterno **4**
Rendita: **Lire 465**
Zona censuaria **2**
Categoria **C/2^o**, Classe **2**, Consistenza **31 m²**
Partita: **8304**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

dal 01/01/1992 al 02/10/2000
Immobile attuale
Comune di **CAMPOBASSO (B519) (CB)**
Foglio **56** Particella **350** Subalterno **4**
Rendita: **Lire 179.800**
Zona censuaria **2**
Categoria **C/2^o**, Classe **2**, Consistenza **31 m²**
Partita: **8304**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 02/10/2000 al 13/08/2002
Immobile attuale
Comune di **CAMPOBASSO (B519) (CB)**
Foglio **56** Particella **350** Subalterno **4**
Rendita: **Euro 379,60**
Rendita: **Lire 735.000**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/10^o**, Classe **1**, Consistenza **1,5 vani**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/10/2000
Pratica n. 98489 in atti dal 02/10/2000 DEPOSITO-
UFFICIO PRIVATO (n. 1869.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita validati

dal 13/08/2002
Immobile attuale
Comune di **CAMPOBASSO (B519) (CB)**
Foglio **56** Particella **350** Subalterno **4**
Rendita: **Euro 321,49**
Zona censuaria **2**

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002



PDF Eraser Free



Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/12/2023
Ora: 11:22:18
Numero Pratica: T147328/2023
Pag: 3 - Segue

Categoria A/10⁹, Classe 1, Consistenza 1,5 vani

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di CAMPOBASSO (B519) (CB)

Foglio 56 Particella 350 Subalterno 4

Totale: 37 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
02/10/2000, prot. n. 000098489

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAMPOBASSO (B519)(CB) Foglio 56 Particella 350 Sub.
4

1. Impianto meccanografico del 01/01/1989

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/03/1991 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione Volume 640 n. 88 registrato in data 19/09/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 4118.1/1991 in atti dal 03/11/1999

3. Atto del 24/07/2000 Pubblico ufficiale DE PAOLA OTTAVIO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 11445 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7288.1/2000 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 14/08/2000

4. Atto del 27/01/2003 Pubblico ufficiale MARCO DE BENEDETTIS Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 61360 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 869.1/2003 Reparto PI di CAMPOBASSO - Pratica n. 36639 in atti dal 03/03/2003

visura telematica



PDF Eraser Free



Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/12/2023
Ora: 11:22:18
Numero Pratica: T147328/2023
Pag: 4 - Fine



Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) A/10: Uffici e studi privati
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) C/2: Magazzini e locali di deposito
- d) Codice fiscale collegato: DSNMRA40P55B519B



PDF Eraser Free



Direzione Provinciale di Campobasso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VINCENZO DELLI COLLI

Firmato Da: PILLARELLA GIUSEPPE CELESTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 7e6ce6b173bc0e64fd28ccbf75ca49



PDF Eraser Free



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENAVIAT

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(D. D. MINISTRI LEGGE 15 APRILE 1954 (N. 145))

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 13147704
Comune Campobasso Ditta [REDACTED]
Via Ferruccio

"Seguire cognome, nome, paternita' del solo poss. del fabbricato"



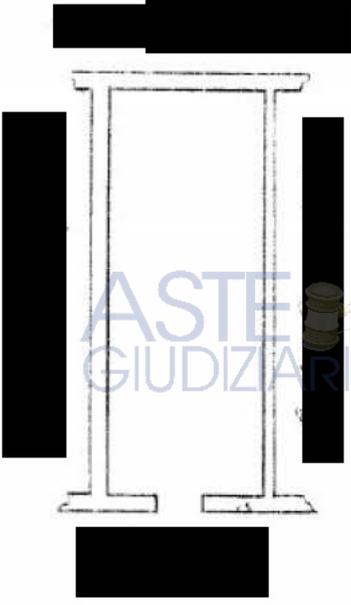
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

REG. N. 1149 - 1989-AVII - 1.000

COMUNE
di Campobasso

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
13147704

LA PRESENZA di presente talloncino deve essere indicata a cura del dichiarante sulla planimetria riprodotta su questa im- mobilizza denunciata con la pr- ocessura di denuncia al pr- ocessi differenziale D. del M. D. F. 11 aprile 1989-AVII - 1.000.





04193751

F. 56
P. 390/A

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100
Compilato da:
Enrico Polverini dichiarante
(il dichiarante e cognome del tecnico)

letto al Atto de
della Provincia di
Data 14/05/2023 Firma [REDACTED]

13/05/21

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 08/12/2023 - Comune di CAMPOBASSO (BS19) - c. Foglio 56 - Particella 350 - Subalterno 4 - VIA PIRENZE n. 9 Piano T

Firmato Da: PILLARELLA GIUSEPPE CELESTINO Emesso Da: ARUBAPE S.P.A. NG CA.3 Serial#: 7e6ce6b173bc0e64fd28ccbf75ca49

PDF Eraser Free

• C) Stato di possesso

L'immobile oggetto di esecuzione, privo di arredi, è libero e non attualmente utilizzato dall'esecutato in quanto le chiavi sono in possesso del Custode Giudiziario.

L'esecutato è coniugato e in regime di separazione dei beni.



> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/01/2003 Pubblico ufficiale MARCO DE BENEDETTIS Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 61360 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 869.1/2003 Reparto PI di CAMPOBASSO - Pratica n. 36639 in atti dal 03/03/2003

• D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;

Non si riscontra l'esistenza di formalità, vincoli o oneri alla data della trascrizione del pignoramento.

• E) Regolarità edilizia ed urbanistica;

Il fabbricato originario è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 (dichiarazione resa dal venditore nell'atto di compravendita del 2003 ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, secondo comma della legge n.47 del 28 febbraio 1985).

Lo stato dei luoghi così come rilevato è conforme a quanto riportato nell'atto di compravendita (Atto del 27/01/2003 Notaio Marco De Benedittis Repertorio n. 61360), tuttavia dal punto di vista planimetrico si riscontra una leggera difformità (non sostanziale) rispetto al progetto di cui alla Concessione Edilizia n.310 del 23/11/2000.

Trattasi del tramezzo interno tra i due vani realizzato in modo orizzontale anziché inclinato. Inoltre non risulta aggiornata la planimetria catastale rispetto a quella disponibile al Catasto Urbano.



PDF Eraser Free

Si esprime parere favorevole

al sensi della Legge n. 1265 del
27-7-34 art. 220 del T.U. L. 686
31 OTT. 2000

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

MUNICIPIO DI CAMPOBASSO

Progetto di ristrutturazione
della Commissione
1990-92
IL DIRIGENTE
IL PROGETTISTA

COMUNE DI CAMPOBASSO

MUNICIPIO DI CAMPOBASSO

avoto giuste concessione n. 310

del 23 NOV. 2000

Campobasso 23 NOV. 2000



IL DIRIGENTE
RIP. NE URBANIST. CA.
(Arch. Domenico Morano)

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E CAMBIAMENTO
DI DESTINAZIONE D'USO DI UN LOCALE SITO IN VIA
FIRENZE

ELABORATI:
RELAZIONE TECNICA, PLANIMETRIA CATASTALE, DISEGNI TECNICI

PROPRIETA':

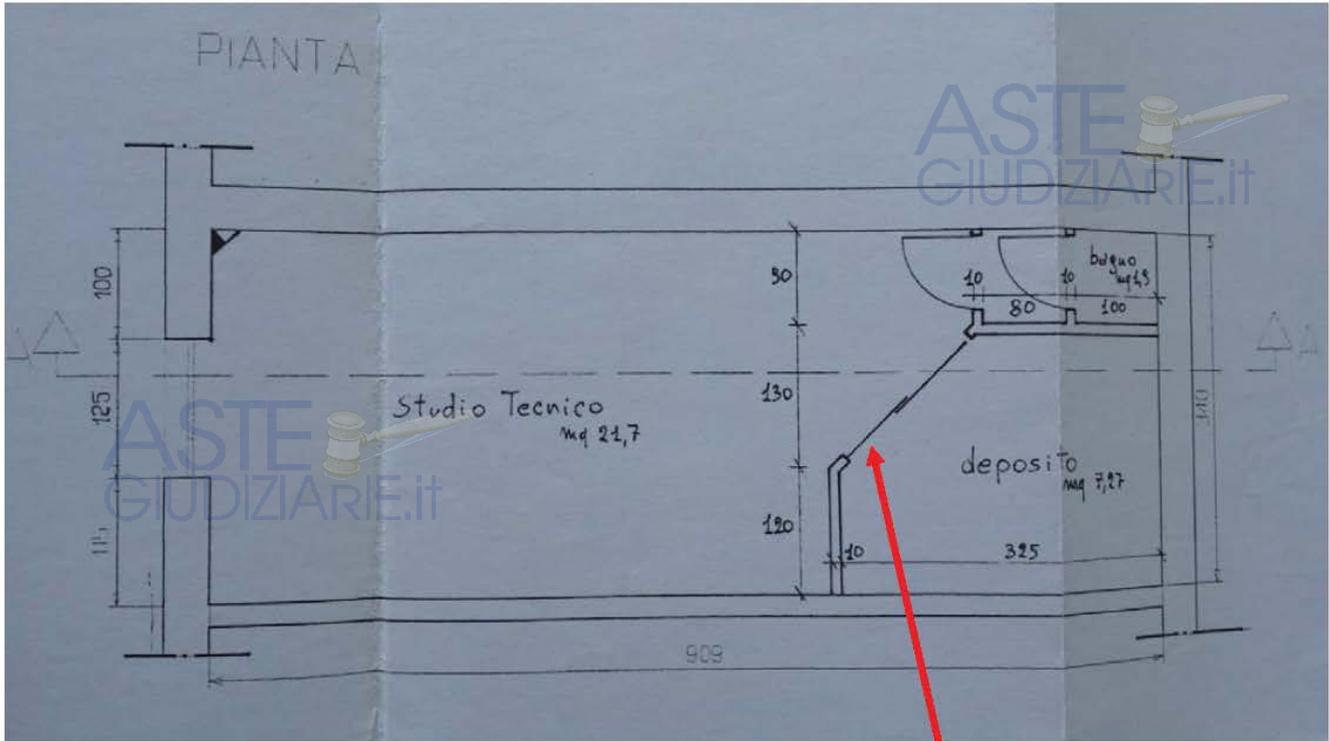
PROGETTISTA ARCHITETTONICO: Dott. Arch. MARCO FELICE

Ordine degli Architetti
della Provincia di Campobasso
Dott. Marco Felice
iscritto all'Albo al n. 323

DATA: 28/07/2000

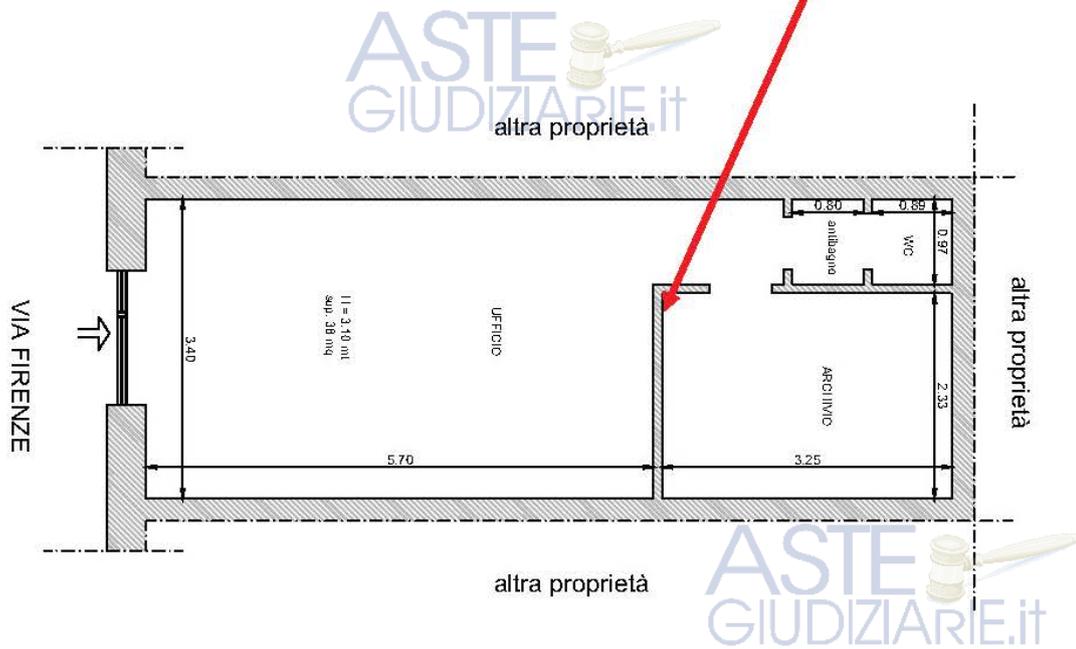
ASTE GIUDIZIARIE.it

PDF Eraser Free



Pianta allegata alla richiesta di Concessione Edilizia

Difformita'



Pianta dello stato di fatto



PDF Eraser Free

- **F) Formazione dei lotti;**

Dalle caratteristiche tipologiche dell'immobile non è possibile ipotizzare la formazione di più lotti.

Si provvederà, pertanto, alla stima del bene pignorato in un unico lotto identificandolo come lotto unico n. 1



PDF Eraser Free

- **G) Valore del bene e costi.**

DETERMINAZIONE VALORI DI MERCATO

Si procederà ad una stima parametrica valutando i vari coefficienti di differenziazione ed utilizzando i dati OMI (Osservatorio dei Beni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate).

Pertanto:

$$V = C \times Vm \times K$$

Dove:

V è il probabile valore di mercato;

C è la consistenza del bene espressa in superficie lorda;

Vm è il valore medio di mercato (dai dati OMI)

Kr è il coefficiente di differenziazione in base ai parametri di fruibilità, accessibilità, conservazione ecc.

Dati OMI (Primo Semestre 2023):

Provincia: *Campobasso*; Comune: *Campobasso*

Fascia/zona: *Centrale/Centro cittadino commerciale ed amministrativo*

Codice di zona: *B1*; Microzona catastale: *n.2*; Tipologia prevalente: *abitazioni civili*

Destinazione: *Terziaria*

Valori:

Tipologia: *Uffici*

Stato conservativo: *normale*

Valore di mercato: **min 750 €/mq – max 1150 €/mq**

Superficie: *Lorda*

Il valore medio sarà pertanto:

$$\text{Uffici: } (750 \text{ €/mq} + 1150 \text{ €/mq}) / 2 = 1900 / 2 = \mathbf{950 \text{ €/mq}}$$



STIMA UNITA' IMMOBILIARI (LOTTO n. 1)

1- Immobile ad uso Ufficio ubicato in Campobasso – Via Firenze n.9.

(Foglio n. 56; Part. n. 350 sub. 4) -Piano Terra (Consistenza = 38 mq)

V valore di mercato;

C = 38 mq.

Vm = 950 €/mq

Kr = 1,00

$V = 950 \times 38 \times 1 = \text{€ } 36.100,00$ (diconsi trentaseimilacento/00)

Nel caso in cui si rendesse necessario sanare la lieve difformità riscontrata si stima il costo della pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 32 comma 2 del DPR 380/01 in circa Euro 1.000,00.

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto:

Il valore del bene oggetto di pignoramento è risultato quanto segue:

Esecutato:

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare 13/2023 è ubicato a Campobasso (CB) in Via Firenze n.9

Al Catasto Urbano del Comune di Campobasso: Foglio 56, p.la 350, sub.4

Valore Stimato = **€ 36.100,00 (diconsi trentaseimilacento/00)**

Costo dell'eventuale sanatoria = € 1.000,00 (diconsi mille/00)

Campobasso, 08 dicembre 2023

(Il C.T.U. Geom. Giuseppe celestino Pillarella)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

