

TRIBUNALE CIVILE DI CAMPOBASSO

Procedimento espropriazione immobiliare N.15/23 R.G.Es.

Promossa da: INTESA SANPAOLO Spa

contro: OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONI

La sottoscritta arch. Lelia FUSCO, nominata con decreto in data 17/07/2023 Esperto Stimatore nel procedimento in oggetto, a seguito dell'accesso all'immobile effettuato in data 18 marzo 2024, nonché come prescritto nell'Ordinanza del 23 marzo 2024, ritiene di dover ripresentare la relazione tecnica con alcune rettifiche, in sostituzione di quella del 28 gennaio 2024:

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

La documentazione di cui all'art.567 cpc risulta completa, data l'esistenza agli atti dei seguenti certificati:

- 1 - certificato notarile di cui all'art.567 - c. secondo c.p.c. in data 25/05/2023 a firma del notaio dott. Luca DELL'AQUILA (Allegato A-1);
- 2 - ispezione ipotecaria n.T1 50844 del 19/05/2023, da cui risulta la nota di trascrizione registro generale n.5610 - registro particolare n.4652 - presentazione n.1 del 18/05/2023, relativa al Verbale di pignoramento dell'immobile interessato alla procedura immobiliare di cui all'oggetto. Oltre questa non si rilavano ulteriori trascrizioni (Allegato A-2);
- 3 - copia dell'atto di acquisto dell'immobile - compravendita per atto notaio dr. Eliodoro Giordano - rep. n.26674 del 09/05/2011 - registrato a Campobasso il 16/05/2011, al n.1960 - serie 1t (Allegato A-3);
- 4 - visura camerale storica della società intestataria (Allegato A-4).

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

L'immobile oggetto di esecuzione, come da atti, è costituito da una unità immobiliare ubicata in Campobasso, alla via Leopardi, n.41, riportata nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Campobasso al foglio 135 - particella 190 - subalterno 20 - categoria A/2 - classe 4 - consistenza 3 vani - superficie catastale mq.46 - intestatario OMISSIS. L'unità immobiliare stessa è posta al piano terra di un fabbricato condominiale ed è accessibile direttamente dalla via Leopardi, attraverso lo spazio condominiale antistante. E' inserita perfettamente nella sagoma del fabbricato e confina a nord ovest ed a nord est con parti condominiali (scala e spazio antistante), mentre a sud ovest e a sud est con altre proprietà private, come meglio si evince dalla sezione della documentazione fotografica esterna (Allegato B-1).

L'immobile stesso risulta ben conservato e non presenta tracce di degrado. Risulta avere, nei due vani principali, una pavimentazione in laminato effetto legno e, nei locali accessori, una pavimentazione in piastrelle di ceramica; le aperture finestrate sono in ferro e sono dotate di tende a pacchetto, mentre gli altri infissi interni sono in legno tamburato. Le pareti sono tinteggiate ed in buono stato. E' dotato dei seguenti impianti: - elettrico - telefonico - rete dati, riscaldamento centralizzato, non attivi allo stato attuale. L'altezza utile dei locali è di mt. 2,30. A tal fine si allega documentazione fotografica interna (Allegato B-1a).

L'immobile ricade nella Zona D - "espansione regolata da piani di edilizia economica e popolare" del vigente Piano Regolatore del Comune di Campobasso.

I dati catastali corrispondono a quelli assunti dai beni pignorati; corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza, nonché a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

A tal fine si allega: visura catastale storica (Allegato B-2); estratto di mappa (Allegato B-3); planimetria catastale (Allegato B-4).

C - Stato di possesso

Su dichiarazione dell'attuale detentore del bene, sig. OMISSIS – legale rappresentante della società eseguita, l'immobile, completamente arredato con mobili ed attrezzature da ufficio, non viene utilizzato da nessuno.

DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DEL BENE

L'immobile pignorato risulta catastalmente essere un appartamento di piccole dimensioni (mq.46) - appartenente alla categoria A/2 (abitazione del tipo civile) - della classe 4 - avente 3 vani di superficie complessiva pari a mq.46. Data l'altezza ridotta (mt.2,30) non sarebbe idoneo per un uso residenziale, mentre sarebbe più idoneo per uso ufficio.

Per la determinazione del valore locativo del bene, si è fatto riferimento ai valori riportati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la città di Campobasso relativi alla zona interessata (forcella che va da 3,6 a 5,4 €/mq x mese). Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche già descritte e quelle estrinseche (qualità architettonica - ampie superfici condominiali - vicinanza di servizi primari e trasporti, ecc.) si può attribuire il valore locativo medio di quello riportato nelle tabelle di cui sopra, pari ad €/mq.4,5 per mese, da cui ne deriva il seguente valore:

- superficie complessiva mq.46 x € 4,50 = € 207,00 per mese,

(diconsi euro duecentosette/00) per mese.

€/mq x mese 207,00.

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dalle verifiche effettuate, non risultano altre formalità pregiudizievoli sui beni eseguiti, oltre quelle riportate nel certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998 (vedi Allegato A-1), né risulta l'esistenza di diritti reali, servitù, canoni, livelli, diritti demaniali, ecc.

Rientra nelle zone a rischio sismico, per cui è sottoposto al vincolo di cui alla legge n.64/1974.

Inoltre, come comunicato dall'Amministratore del Condominio interessato, dr. Luigi CALABRESE, non risultano versate le quote relative al periodo luglio 2021 - gennaio 2024, per un totale di € 2.0215,00.

E - Regolarità edilizia ed urbanistica

Essendo l'immobile perfettamente inserito nella sagoma del fabbricato, si ritiene che non vi siano irregolarità urbanistiche e che l'immobile stesso risulta conforme ai titoli edilizi abilitativi, come del resto dichiarato nel

titolo di provenienza - Allegato 3 (costruito in virtù e in conformità di concessione edilizia n. 76 - del 30 dicembre 1971 e concessione edilizia in sanatoria n. 94 - del 02 novembre 2004).

F - Formazione dei lotti

Il bene pignorato non è divisibile in lotti ed è così formato:

Piena ed esclusiva proprietà dell'immobile ubicato in Campobasso - alla via Leopardi, n.41 - piano terra -- così riportato nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Campobasso al foglio 135 - particella 190 - subalterno 20 - categoria A/2 - classe 4 - consistenza 3 vani - superficie catastale mq 46 - intestatario OMISSIS.

G - Valore del bene e costi

Anche per la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato si è fatto riferimento, principalmente, ai valori di mercato raccolti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Campobasso, riferiti all'area interessata (semicentrale di prima espansione), assimilandoli agli immobili di categoria A/2 - abitazioni civili - forcilla che va da un minimo di €/mq 800 ad un massimo di €/mq 1100.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in argomento come innanzi dettagliate, si può attribuire allo stesso il valore medio di quelli riportati nel tabelle di riferimento di €/mq. 950, da cui ne scaturisce il valore di:

- superficie complessiva mq.46 x € 950 = € 42.700,00

(diconsi euro quarantaduemilasettecento/00)

€ 42.700,00.

Unisce alla presente gli allegati indicati nella relazione stessa.

Con osservanza

Campobasso, 27 marzo 2024

Il Tecnico Estimatore
arch. Lelia Fusco
(doc. firmato digitalmente)