

**TRIBUNALE DI CAMPOBASSO**

-----  
**PROCEDURA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE n°35/2023 R.G.Es.  
PROMOSSA DA "SIENA NPL 2018 S.R.L." NEI CONFRONTI DI** [REDACTED]  
[REDACTED]

-----

L'ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare n°35/2023, promossa da "SIENA NPL 2018 S.R.L.", con sede in Roma, nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] nominava C.T.U. lo scrivente geom. Giuseppe Tudino che, in data 08/05/2024, accettava l'incarico.

Dopo aver proceduto alla ispezione dei beni pignorati e alla verifica presso gli uffici preposti, al fine di avere tutte le informazioni necessarie, nonché a tutte le altre indagini che il caso impone, il sottoscritto fa luogo alla presente relazione di perizia.

**PREMESSA:**

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dal verbale di pignoramento e relative note di trascrizione, è risultato che il bene da trattare nella presente consulenza è, ad oggi, nella piena titolarità di [REDACTED]

[REDACTED] Ciò in virtù di accettazione dell'eredità con atto per notaio Luca Dell'Aquila da Frosolone (IS), del [REDACTED] [REDACTED] (**ALLEGATO n°1**)

La relativa denuncia di successione, ad oggi, non risulta ancora trascritta e pertanto detto immobile catastalmente è ancora intestato a:

[REDACTED]  
Il pignoramento è datato 10/08/2023, rep. n°1000, trascritto in data 08/09/2023 ai nn°9909/8176. (**ALLEGATO n°2**)



Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato in data 14/05/2024, su comunicazione del Custode Giudiziario avv. Michele Barisciano, in occasione del quale, il sottoscritto, oltre ad effettuare tutti i rilievi di rito provvedeva anche alla consegna del "foglio informativo". (ALLEGATO n°3)

---

### RISPOSTA AL QUESITO "A"

#### **Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 del cpc.**

Ai fini della verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 del cpc, e precisamente in merito alla ricostruzione dei passaggi traslativi, effettuata tramite ricerca ipocatastale a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento, si è accertato che vi è corrispondenza con quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (PA), datata 08/09/2023.

Circa la verifica del regime patrimoniale dell'esecutata, con riferimento alla data in cui l'immobile oggetto di pignoramento gli è pervenuto, come indicato al punto 3 del quesito "A", si precisa che trattandosi di successione ereditaria, ed essendo [REDACTED] unica erede, non sussistono vincoli in favore di terzi.

Dal certificato contestuale di residenza-stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe del comune di [REDACTED] si evince che la stessa [REDACTED]

[REDACTED] (ALLEGATO n°4)

---

### RISPOSTA AL QUESITO "B"

#### **Identificazione e descrizione attuale dei beni.**

Dal verbale di pignoramento a favore dell'istituto "*SIENA NPL 2018 S.R.L.*" con sede in Roma, codice fiscale/p.iva 14535321005, si evince che il bene oggetto di esecuzione ricade in località Maiella del comune di Bojano, in provincia di Campobasso, ed è così distinto:

1) **ABITAZIONE IN VIA MAIELLA n°68 - BOJANO (CB)**

fg 61 - p.lla 565 - sub 11 - categ. A4 - classe 3 - vani 4,5 - p. T-1 - rendita € 112,95

2) **AREA URBANA**

fg. 61- p.lla 565 - sub 5 - categ. F1 - 81 mq



**Attuale intestazione catastale:**

-

proprietà per 1/1;

**Inquadramento territoriale: (ALLEGATO n°5)****Visura storica - estratto di mappa e planimetria catastale: (ALLEGATO n°6)****Confinanti:** L'abitazione, con annessa area di corte, confina con proprietà

**Descrizione:** L'immobile, ubicato in località Maiella, dista circa 1 km in linea d'aria dalla piazza principale.

Urbanisticamente, in base al vigente Programma di Fabbricazione, ricade in parte in Zona ER, "frazioni e nuclei rurali" ed in parte in Zona E1, "agricola". (ALLEGATO n°7)

Trattasi di unità abitativa cielo-terra, che fa parte di un edificio costituito da più unità immobiliari e disposto su due livelli; piano terra e primo, oltre ad un sottotetto non praticabile.

La struttura portante è realizzata in muratura di laterizi con solai prefabbricati in laterocemento.

Complessivamente, l'abitazione, tra il piano terra ed il primo sviluppa una superficie lorda di circa 90 mq. Al primo piano, sul prospetto principale, è presente anche un balcone di circa 4 mq.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso, il piano terra, costituito da un unico ambiente destinato a cucina-soggiorno, mentre il primo piano è destinato a zona notte con due camere da letto e un servizio igienico.

I due livelli sono collegati da una scala interna ad unica rampa, anche piuttosto ripida, che supera un interpiano di circa 3,50 mt.

Gli infissi sono in pvc con vetrocamera e dotati di persiane orientabili al piano terra ed avvolgibili in plastica al primo piano.

Le porte interne sono in legno tamburate a disegno semplice.



L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale costituito da elementi radianti in ghisa alimentato da caldaia a gas metano. I pavimenti sono in scaglie di marmo nel formato 40x40 al primo piano e in gres porcellanato al piano terra, ivi compreso il servizio igienico.

In generale, le finiture interne sono di tipo economico.

Annessa alla suddetta abitazione vi è un'area di corte, interamente recintata e pavimentata in battuto di cemento, della superficie catastale di 81 mq.

Sulla stessa insiste sia una tettoia addossata all'edificio, che copre una superficie di circa 25 mq, che un piccolo locale deposito della superficie lorda di circa 10 mq.

La tettoia è realizzata con struttura portante costituita da travi e pilastri in profilati di ferro, tavolato di copertura in legno e manto di coppi in laterizio. Il locale deposito, invece, è realizzato in muratura di blocchi di cemento con solaio di copertura in legno e manto di tegole del tipo alla marsigliese.

Nel complesso l'immobile versa in un discreto stato di manutenzione e di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica. (**ALLEGATO n°8**)

#### **Identificazione pregressa dei beni pignorati**

Dal confronto tra gli attuali dati catastali che identificano il bene oggetto di esecuzione:

- fg 61 - p.lla 565 - sub 11 - categ. A4 - classe 3 - vani 4,5 - p. T-1
- fg 61 - p.lla 565, sub 5 - categ. F1 - 81 mq - area urbana,

catastalmente intestati a [REDACTED] e quelli riportati nel verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione, se ne evince l'esatta corrispondenza.

Nell'atto di compravendita del 19/12/2006, invece, [REDACTED] acquistava i subb 5, 8 e 10, da [REDACTED]

[REDACTED] e da [REDACTED]  
[REDACTED] a rogito per notaio Giuseppe Gamberale da Isernia, rep. 211805, trascritto il 22/12/2006 ai nn° 14806/1097.

Solo successivamente, con variazione per fusione del 01/10/2010, n° CB0215885, i subb 8 e 10 sono stati riuniti nel sub 11.

Ai suddetti [REDACTED] a loro volta, l'immobile identificato dai subb 5, 8 e 10 era pervenuto in forza di successione testamentaria in morte di [REDACTED]



[REDACTED] registrata a  
[REDACTED]

A [REDACTED] invece, l'area su cui è stato edificato l'edificio era pervenuta in forza di successione testamentaria di [REDACTED]

[REDACTED]  
Successione registrata a [REDACTED] e trascritta il [REDACTED]. Testamento per notaio Gaetano Colalillo rep. [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Quanto ad eventuali difformità catastali ed ipotecarie, sia ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, con riferimento alla sua data di trascrizione, che ai fini della esatta cronistoria del bene nel ventennio precedente, si specifica che l'attuale planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi.

### **RISPOSTA AL QUESITO "C"**

#### **Stato di possesso**

Come già rilevato dal Custode Giudiziario, avv. Michele Barisciano, l'immobile risulta occupato dai coniugi [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] Il relativo contratto di locazione, stipulato in data 10/04/2019 e registrato a Campobasso l'08/05/2019 al n°1319, serie T, risulta cessato dal 14.04.2023, come da nota ricevuta dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso su istanza del sottoscritto.

**(ALLEGATO n°9)**

Trattandosi di abitazione autonoma, e non di condominio, non risultano quote condominiali sospese o non pagate a carico dell'esecutata.

---

### **RISPOSTA AL QUESITO "D"**

#### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Dall'esame della certificazione ipotecaria e catastale, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento (10/08/2023), non sono state rilevate formalità riconducibili a vincoli in favore di terzi nonché diritti reali di superficie ed enfiteusi.



Insiste, invece, a carico dell'area e dell'immobile in generale, il vincolo paesistico ambientale per cui è soggetto a tutela ai sensi del D.L.vo 42/04, nonché il vincolo sismico di cui alla Legge 64/74.

Non rientra tra quelle la cui realizzazione è avvenuta in regime di "Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata.

## **RISPOSTA AL QUESITO "E"**

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bojano, su richiesta formulata dal sottoscritto con nota-pec del 22/05/2024, relativamente all'immobile in oggetto sono stati reperiti due "Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori", rilasciati a Romano Salvatore, e precisamente il n°90 dell'08/06/1972, avente ad oggetto la "*realizzazione di un locale da adibire ad autorimessa*" e il n°132 del 16/08/1972, avente ad oggetto la "*realizzazione di un fabbricato per civile abitazione*". L'atto autorizzativo che ha avuto seguito è il 132 in base al quale la costruzione prevedeva un edificio disposto su due livelli, e precisamente un piano terra destinato ad autorimessa ed un primo piano destinato ad abitazione. (**ALLEGATO n°10**)

Si precisa che solo parte del suddetto edificio, di cui al permesso sopra citato, fa parte della presente consulenza e precisamente quella identificata dagli attuali subb 5 e 11.

Quanto ad ulteriori atti autorizzativi rilasciati dal comune di Bojano, ad oggi, è stata reperita unicamente una comunicazione per "*lavori di manutenzione ordinaria*", del 15/01/2007, prot. 693, a nome di Luongo Cristina in qualità di proprietaria dell'abitazione in via Maiella 66, finalizzata alla realizzazione di opere interne quali la sostituzione di pavimenti, il rifacimento di intonaci, nuova tinteggiatura ecc. (**ALLEGATO n°11**)

Confrontando l'attuale stato dei luoghi con la documentazione allegata al Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori n°132 del 16/08/1972, si evince che non vi è corrispondenza tra gli stessi.

Le difformità urbanistiche rilevate sono diverse e riguardano sia la destinazione d'uso del piano terra, da autorimessa ad abitazione, che la distribuzione interna con conseguenti modifiche dei prospetti.



Ciò è riscontrabile anche dal confronto tra l'attuale planimetria catastale, che corrisponde esattamente all'attuale stato dei luoghi, e i grafici allegati al Nulla Osta n°132 del 16 agosto 1972. Modifiche, queste, per le quali non è stato possibile stabilirne l'epoca di realizzazione.

Oltre a ciò sono state accertati ulteriori difformità riguardanti alcuni manufatti sull'area di corte e precisamente una tettoia realizzata con struttura portante costituita da travi e pilastri in ferro, tavolato in legno e manto di coppi in laterizio, nonché un locale deposito realizzato in muratura di blocchi di cemento, copertura sempre in legno e manto di tegole del tipo alla marsigliese.

La tettoia addossata all'abitazione sviluppa una superficie lorda in pianta, misurata sul perimetro dei pilastri, di circa 25 mq, per un'altezza media di circa 3,00 mt. Il locale deposito, invece, sviluppa una superficie lorda in pianta di circa 10 mq, per un'altezza media di circa 2,00 mt. Relativamente a questi l'Ufficio Tecnico del comune di Bojano non ha riscontrato alcun atto autorizzativo né tantomeno sanatorie o condoni.

In dettaglio la planimetria dalla quale si possono evincere tali opere. (**ALLEGATO n°12**) Quanto al mutamento d'uso del piano terra, da autorimessa ad abitazione, che alla modifica dei prospetti, è possibile procedere alla sanatoria valutando sia l'attuale normativa che il decreto "salva casa".

Da premettere che l'abitazione ricadendo in area sottoposta a vincolo paesaggistico sarà necessario procedere anche alla sanatoria ambientale, con conseguente stima del danno.

Per la tettoia e il locale deposito, invece, considerato che l'area sulla quale insistono ricade urbanisticamente in parte in Zona ER, per circa il 15%, "*frazioni e nuclei rurali*" ed in parte in Zona E1, per circa l'85%, "*agricola*", non vi sono le condizioni per una sanatoria. I parametri urbanistici da rispettare ed i vincoli che gravano sull'area, infatti, non sono compatibili con le opere realizzate e pertanto sarà necessario procedere alla loro completa rimozione.

La procedura da attivare sarà quella della SCIA in Sanatoria previa valutazione paesaggistica per acquisire il parere dagli organi competenti (Regione Molise e Soprintendenza) e perizia di stima per il calcolo del danno ambientale.



I costi per la sanzione amministrativa da versare al comune di Bojano, quelli per il danno ambientale da versare alla Regione Molise, gli oneri per il cambio di destinazione d'uso e relativi diritti di segreteria, si stimano complessivamente in circa 2.500,00 euro.

A questi sono da aggiungere i costi per la demolizione della tettoia e del locale deposito nonché gli oneri per lo smaltimento dei materiali di risulta; il tutto per un importo di circa 3.500,00 euro.

Quanto all'onorario professionale per la redazione di tutta la documentazione tecnica necessaria, si stimano, invece, circa 4.500,00 euro, più iva 22% e cassa di previdenza 5%.

Tra gli ulteriori costi necessari in caso di vendita sono da considerare anche quelli per la certificazione energetica (APE) per la quale si stima un costo di circa 500,00 euro, sempre più iva 22% e cassa professionale 5%.

## **RISPOSTA AL QUESITO "F"**

### **Formazione dei lotti**

Considerate le caratteristiche dell'immobile con annessa corte esclusiva, lo stesso non risulta divisibile in più unità immobiliari per cui viene trattato come unico lotto.

### **LOTTO UNICO**

**1) ABITAZIONE IN VIA MAIELLA n°68 - BOJANO (CB)**

**fg 61 - p.lla 565 - sub 11 - categ. A4 - classe 3 - vani 4,5 - p. T-1 - rendita € 112,95**

**2) AREA URBANA**

**fg. 61- p.lla 565 - sub 5 - categ. F1 - 81 mq (area urbana - corte esclusiva al sub 11)**

## **RISPOSTA AL QUESITO "G"**

### **Valori dei beni e costi.**

Per la determinazione del valore si è adottando il criterio della stima sintetica applicando i prezzi di mercato comunemente praticati per beni simili.

Il valore dell'unità immobiliare costituente il lotto è stato determinato calcolando la sua superficie commerciale e a questa applicata la quotazione di mercato per metro-quadrato, tenendo conto dell'ubicazione, dell'epoca di realizzazione, dello stato di manutenzione nonché delle particolari finiture.



A questo sono state detratte le possibili spese da sostenere per l'adeguamento urbanistico.

Il tutto come meglio specificato nella scheda di seguito allegata. **(ALLEGATO 13)**

