

# TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

PROCEDURA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE n°29/2023 R.G.Es.  
PROMOSSA DA “ [REDACTED] NEI CONFRONTI DI [REDACTED]  
[REDACTED]

---

L'ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare n°29/2023 promossa da [REDACTED]  
[REDACTED] con sede a Milano, nei confronti di [REDACTED]  
[REDACTED] nominava C.T.U. lo scrivente geom.  
Giuseppe Tudino che, in data 14/09/2023, 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 [REDACTED] anche in virtù del ricongiungimento di usufrutto  
[REDACTED]

Catastalmente è così identificato:

- abitazione di tipo economico in via Borgata Sebbioni n°27 - Spinete (CB).

**fg 23 - p.lla 808 - categ. A3 - classe U - vani 11,5 - p. T-1 - rendita € 457,32**

Il pignoramento è datato 23/06/2023, rep. 797, trascritto in data 06/07/2023 registrato al n°7621 del registro generale e al n°6309 del registro particolare.

---

## RISPOSTA AL QUESITO “A”

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

Ai fini della verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 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 della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, datata 12/07/2023.

Circa la verifica del regime patrimoniale [REDACTED] con riferimento alla data d'acquisto del bene pignorato, come indicato al punto 3 del quesito "A", si precisa che [REDACTED] non sussistono vincoli a favore di terzi e che l'immobile gli è pervenuto, "in nuda proprietà", in data 04/11/2015, in virtù dell'atto di compravendita con "riserva di usufrutto" a favore del venditore, [REDACTED]

Atto stipulato dal notaio Oliviero Francesca con sede in Bojano (CB) e trascritto in data 24/11/2015 al n° 10617 del registro generale e al n°8225 del registro particolare.

In ogni caso, in virtù della riunione di usufrutto, la piena proprietà rimane unicamente in capo all'esecutata, [REDACTED] seppure non sia stata ancora effettuata la comunicazione all'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio) che consentirebbe di aggiornare le scritture catastali.

---

### **RISPOSTA AL QUESITO "B"**

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

Dal verbale di pignoramento a favore dell'istituto [REDACTED] con sede a Milano, [REDACTED] si evince che il bene oggetto di esecuzione ricade nel comune di Spinete, in provincia di Campobasso, ed è così distinto:

**1) ABITAZIONE ALLA VIA BORGATA SEBBIONI n.27 SPINETE (CB)**

**fg 23 - p.lla 808 - categ. A3 - classe U - vani 11,5 - p. T-1 - rendita € 457,32**

**Attuale intestazione catastale:**

- [REDACTED]  
con diritto di nuda proprietà per 1/1;

- [REDACTED]  
[REDACTED], con diritto di usufrutto per 1/1;

**Inquadramento territoriale: (ALLEGATO n°1)**

**Visura storica - estratto di mappa e planimetria catastale: (ALLEGATO n°2)**

**Confinanti:** Detto immobile, ricadendo all'interno di una corte esclusiva annessa ad un fabbricato adiacente, identificato dalla p.lla 1209, di proprietà delle sigg.re [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2, confina unicamente con la suddetta particella.

Di conseguenza anche l'accesso avviene attraverso la p.lla 1209 così come meglio rappresentato in planimetria. (**ALLEGATO n°3**)

**Descrizione:** L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Spinete e precisamente in via Borgata Sebbioni n°27. Dista circa 2 km dal centro abitato e ricade urbanisticamente in Zona B, definita di "*Espansione*" dal vigente Programma di Fabbricazione.

Trattasi di unità abitativa in edificio isolato disposto su tre livelli, piano terra, primo e sottotetto collegati da scala interna. La superficie in pianta è di circa 145 mq lordi per piano, oltre ad una superficie a balconi di circa 13 mq.

La struttura portante è in muratura con orizzontamenti e copertura in laterocemento.

In dettaglio, il piano terra è costituito da quattro vani principali di cui due camere, soggiorno, cucina-pranzo, servizio igienico e disimpegno, mentre il primo piano è costituito da un ampio soggiorno, due camere da letto, bagno e disimpegno.

Il piano sottotetto, destinato a soffitta, anch'esso raggiungibile attraverso la suddetta scala interna, si presenta completamente a rustico e privo di ogni finitura.

Nei piani abitabili le finiture interne sono di tipo comune ed economiche con pavimenti in parte in marmette, risalenti all'epoca di realizzazione dell'edificio, e in parte, più recenti, in monocottura o ceramica, ivi compreso i servizi igienici.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre le finestre sono in legno con vetro semplice, dotate di doppio infisso in alluminio e di avvolgibili in pvc per l'oscuramento.

L'impianto termico è del tipo tradizionale, ad elementi radianti, alimentato sia da caldaia a legna ubicata in un locale adiacente, non facente parte dell'immobile oggetto di esecuzione, che da caldaia a gas posta all'esterno.

Nel complesso l'abitazione versa in un discreto stato di manutenzione e gode di ottima posizione, seppure la mancanza di una pertinenza esterna esclusiva ne limita fortemente la funzionalità. (**ALLEGATO n°4**).

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

Dal confronto tra gli attuali dati catastali che identificano il bene oggetto di esecuzione e quelli riportati nel verbale di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione, se ne evince la relativa corrispondenza.

Lo stesso dicasi rispetto a quelli riportati nell'atto di acquisto da parte [REDACTED] del 04/11/2015.

Quanto all'ultimo titolo di provenienza anteriore al ventennio, rispetto al verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione, costituito dall'atto del 07/02/1970 con cui [REDACTED] il terreno identificato dalla p.lla 297, la mancata corrispondenza con i dati catastali attuali deriva dalla realizzazione successiva del fabbricato.

Con variazione del 01/04/1981, infatti, dalla suddetta p.lla 297, seminativo di mq. 3020, veniva delimitata dall'Agenzia del Territorio una superficie catastale di 140 mq, corrispondente all'area di sedime del fabbricato, e identificata come p.lla 808 "*Fabbricato Urbano da Accertare*".

Successivamente, con atto del 16/09/2004 (accatastamento), il fabbricato veniva censito definitivamente assumendo tutti i dati identificativi e di classamento attuali.

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 quanto segue:

Seppure la planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi, manca la rappresentazione del sottotetto (soffitta).

Considerate le altezze sottofalda, che vanno da un minimo di mt 0,70 circa ad un massimo di 2,65 circa, nonché la sua accessibilità attraverso una comoda la scala interna, la stessa rientra tra le unità censibili; in questo caso in categoria C2 (deposito).

Al fine di una corretta rappresentazione dell'immobile oggetto di esecuzione sarà quindi necessario procedere al suo accatastamento così come in allegato si rappresenta.

**ALLEGATO n°5**

## RISPOSTA AL QUESITO “C”

### Stato di possesso

Come già rilevato dal Custode Giudiziario l'immobile risulta occupato [REDACTED] [REDACTED] ove risultano residenti anche in base al “*certificato contestuale di residenza-stato di famiglia*” rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Spinete.

Ciò è stato confermato al sottoscritto anche in occasione dei due sopralluoghi effettuati, così come evidenziato nei verbali di accesso.

Trattandosi di abitazione autonoma, e non di condominio, non risultano quote condominiali sospese o non pagate.

---

## 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 (06/07/2023), non sono state rilevate formalità riconducibili a vincoli in favore di terzi nonché diritti reali di superficie ed enfiteusi.

Anche il diritto di usufrutto riservatosi dal [REDACTED] in occasione della vendita dell'immobile avvenuta il 04/11/2015, [REDACTED] si è di fatto estinto come innanzi già specificato.

Non si rilevano, dall'atto di acquisto, ulteriori oneri o vincoli a carico dell'immobile suddetto ad eccezione di quello paesaggistico, ai sensi della legge 29/06/1939 n°1497, così come si evince dalla Concessione Edilizia all'epoca rilasciata.

Esiste, invece, una **servitù di fatto** a favore dell'immobile in oggetto relativamente al suo accesso che grava sulla corte esclusiva (sub 1) di un fabbricato adiacente, identificato dalla p.lla 1209, di proprietà sia [REDACTED]

Ulteriori vincoli sono rappresentati anche dalle utenze attualmente condivise sempre con il suddetto fabbricato, per cui, in caso di vendita, sarà necessario renderli indipendenti.

In particolare si dovrà procedere al distacco dell'impianto termico dal generatore a legna limitando il suo funzionamento unicamente alla caldaia a gas posta all'esterno.

Il costo per dette operazioni si stima in circa 1.000,00 euro.

## **RISPOSTA AL QUESITO “E”**

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Spinete, su richiesta formulata dal sottoscritto con nota-pec del 05/10/2023, relativamente all'immobile in oggetto è stato reperito l'unico atto autorizzativo costituito dalla Concessione Edilizia n°10 del 22/03/1979, rilasciata a [REDACTED] e avente ad oggetto “*sopraelevazione di un fabbricato esistente da adibirsi ad abitazione*”. (**ALLEGATO n°6**)

Confrontando la documentazione allegata alla suddetta concessione edilizia, con l'attuale stato dei luoghi, si evince che non vi è esatta corrispondenza tra gli stessi.

In dettaglio le varie modifiche apportate sono evidenziate nella planimetria appositamente redatta (**ALLEGATO n°7**).

In particolare, sia al piano terra che al primo piano, si rilevano incongruenze nelle tramezzature interne e nelle aperture esterne, di cui non è possibile stabilire la data di realizzazione.

Per quanto riguarda le tramezzature interne trattasi di lievi modifiche apportate probabilmente già nella fase di sopraelevazione che non hanno determinato alcuna conseguenza dal punto di vista strutturale. Diversa, invece, è la situazione per quanto riguarda le aperture esterne che hanno interessato le murature portanti.

Al primo piano si rilevano due finestre non realizzate o richiuse successivamente, mentre al piano terra si rileva la chiusura di una porta esterna nel previsto locale cantina, la realizzazione di una finestra non prevista sul prospetto nord e la trasformazione di una finestra in porta.

Quest'ultima, probabilmente, resasi necessaria per mettere in comunicazione l'abitazione in oggetto con i nuovi locali realizzati in adiacenza.

Lo stesso dicasi per le finestre in corrispondenza del vano scala che per forma e dimensioni non corrispondono a quelle di progetto.

La maggior parte delle modifiche apportate, per quanto è stato possibile accertare, non incidono sulle strutture trattandosi di mancata realizzazione o addirittura di chiusura successiva di vani.

Diversamente vale per la finestra non prevista in progetto, il cui intervento, prima della sua esecuzione, necessita di opportune verifiche strutturali.

Secondo quanto riferito dal Tecnico del comune di Spinete, incaricato del servizio, non sono presenti in archivio richieste di condono o sanatorie aventi ad oggetto tale fabbricato né tantomeno certificati di abitabilità o agibilità rilasciati.

Di conseguenza l'immobile dovrà essere soggetto a sanatoria urbanistica sia per le modifiche interne che di prospetto e, nel caso sia accertato che queste abbiano comportato anche modifiche alla struttura portante, in particolare per la finestra non prevista sul prospetto nord, anche una verifica strutturale.

Da premettere che l'edificio ricade anche in area sottoposta a vincolo paesaggistico per cui sarà necessario anche la sanatoria ambientale con conseguente valutazione del danno.

I costi per la sanzione amministrativa da versare al comune di Spinete, quelli per il danno ambientale da versare alla Regione Molise e relativi diritti di segreteria si stimano in circa 1.250,00 euro, mentre l'onorario professionale per la redazione della Scia in sanatoria con annessa relazione paesaggistica, la perizia giurata per la valutazione del danno ambientale, la verifica strutturale e l'accatastamento della soffitta, si stimano complessivamente in circa 5.500,00 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**

Considerato la distribuzione architettonica e le caratteristiche dell'edificio, lo stesso non risulta divisibile in più unità immobiliari per cui viene trattato come unico lotto.

### **LOTTO UNICO**

### **ABITAZIONE ALLA VIA BORGATA SEBBIONI n.27 SPINETE (CB)**

**fg 23 - p.lla 808 - categ. A3 - classe U - vani 11,5 - p. T-1 - rendita € 457,32**

## **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.

Il tutto come meglio specificato nella scheda di seguito allegata. **(ALLEGATO 8)**





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

Dichiarazione protocollo n. CB0182049 del 16/09/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spinete

Contrada Sebbioni

civ. 27

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 808

Subalterno:

Compilata da:

Calabrese Giovanni

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Campobasso

N. 842

Scheda n. 1

Scala 1:200

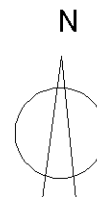
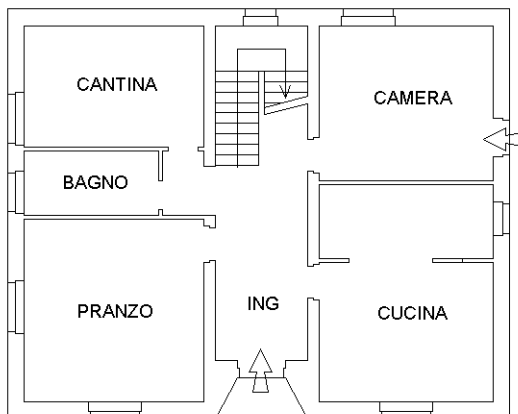
PIANTA PIANO PRIMO

H=295



PIANTA PIANO TERRA

H=295



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2023 - Comune di SPINETE(1910) - < Foglio 23 - Particella 808 - Subalterno 27 Piano T-1 BORGATA SEBBIONI n. 27 Piano T-1









esterno



esterno



esterno



esterno

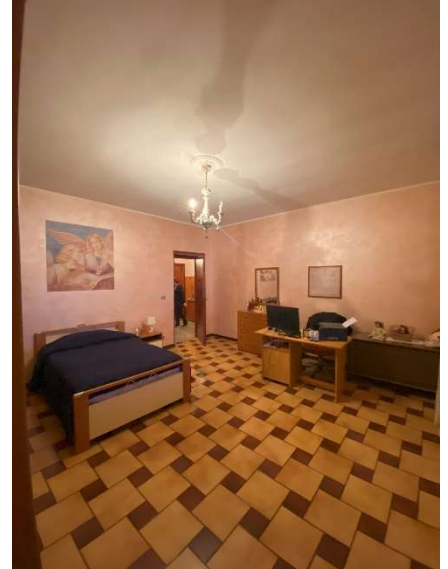


soffitta

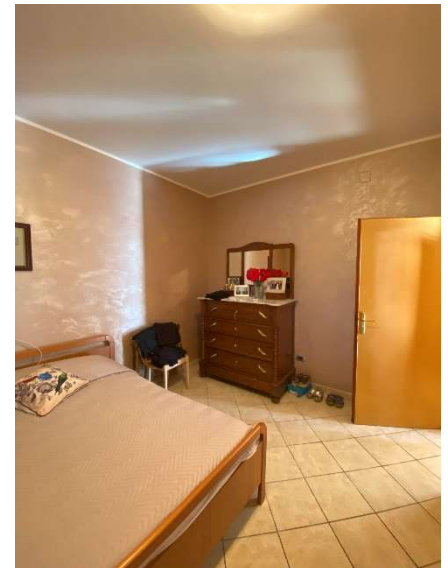


soffitta





**interni primo piano**

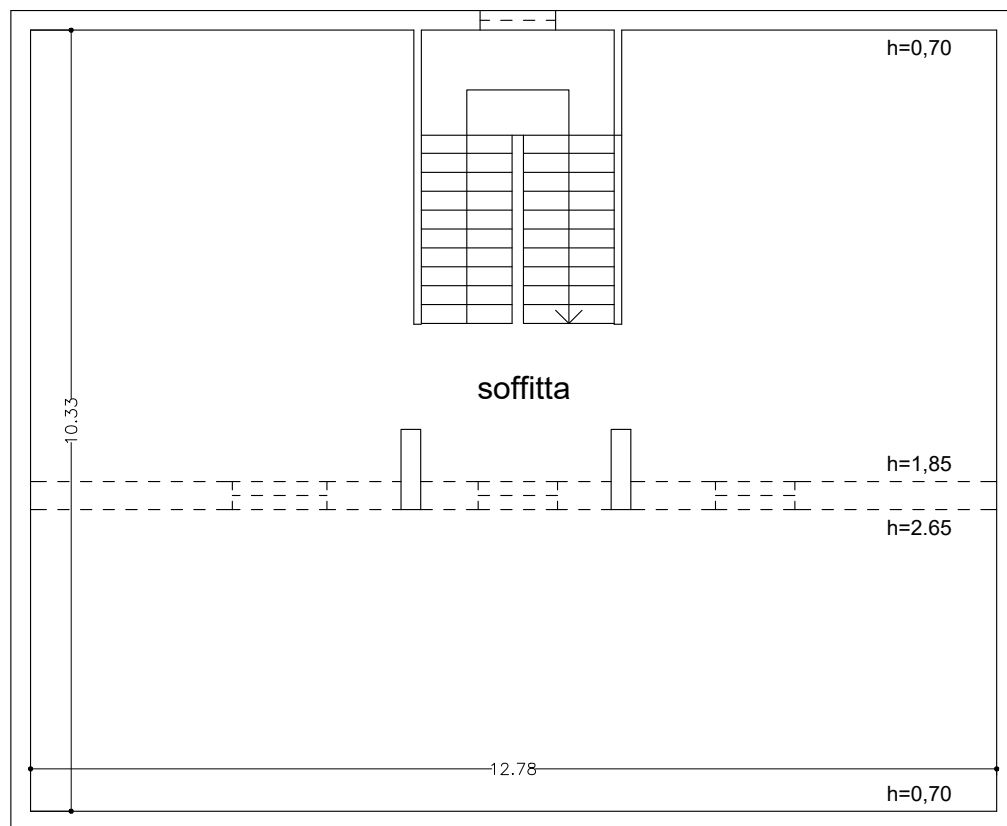


**interni piano terra**



**interni piano terra**

sottotetto non accatastato





STUDIO TECNICO

geom. Lucio Iannone

vico Carmine, 7 - Tel. 77933

86020 SPINETE (CB)

COMUNE di

ORIGINALE

SPINETE

P 1977

OGGETTO: **STRALCIO  
PLANIMETRICO**

Allegato n.

COMUNE DI SPINETE  
ESAMINATO DALLA COMMISSIONE

EDILIZIA N. 31 MAR 1978

CONCESSIONE N. 10 DEL 22 MAR 1979

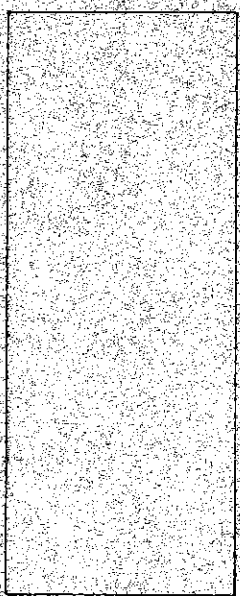
Il Segretario *Albino* Il Sindaco *Lucio Iannone*



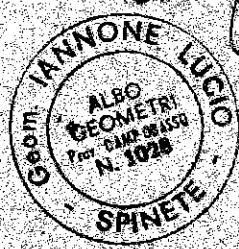
SPINETE

22 LUG. 1977

DISEGNI RAPP. 1:2000



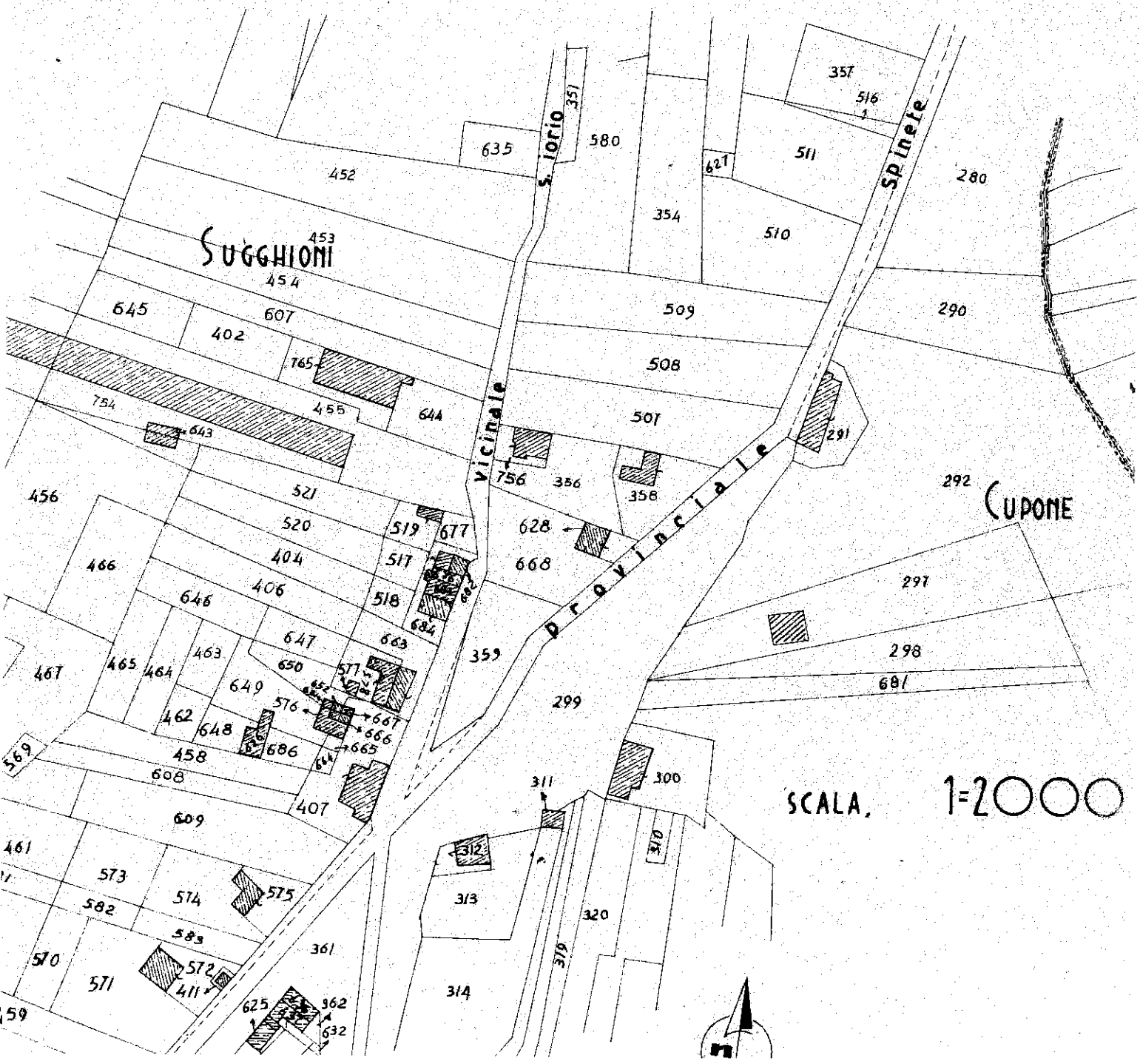
**IL TECNICO**  
(geom. Lucio Iannone)  
*Lucio Iannone*





# STRALCIO PLANIMETRICO

SEBBIONI

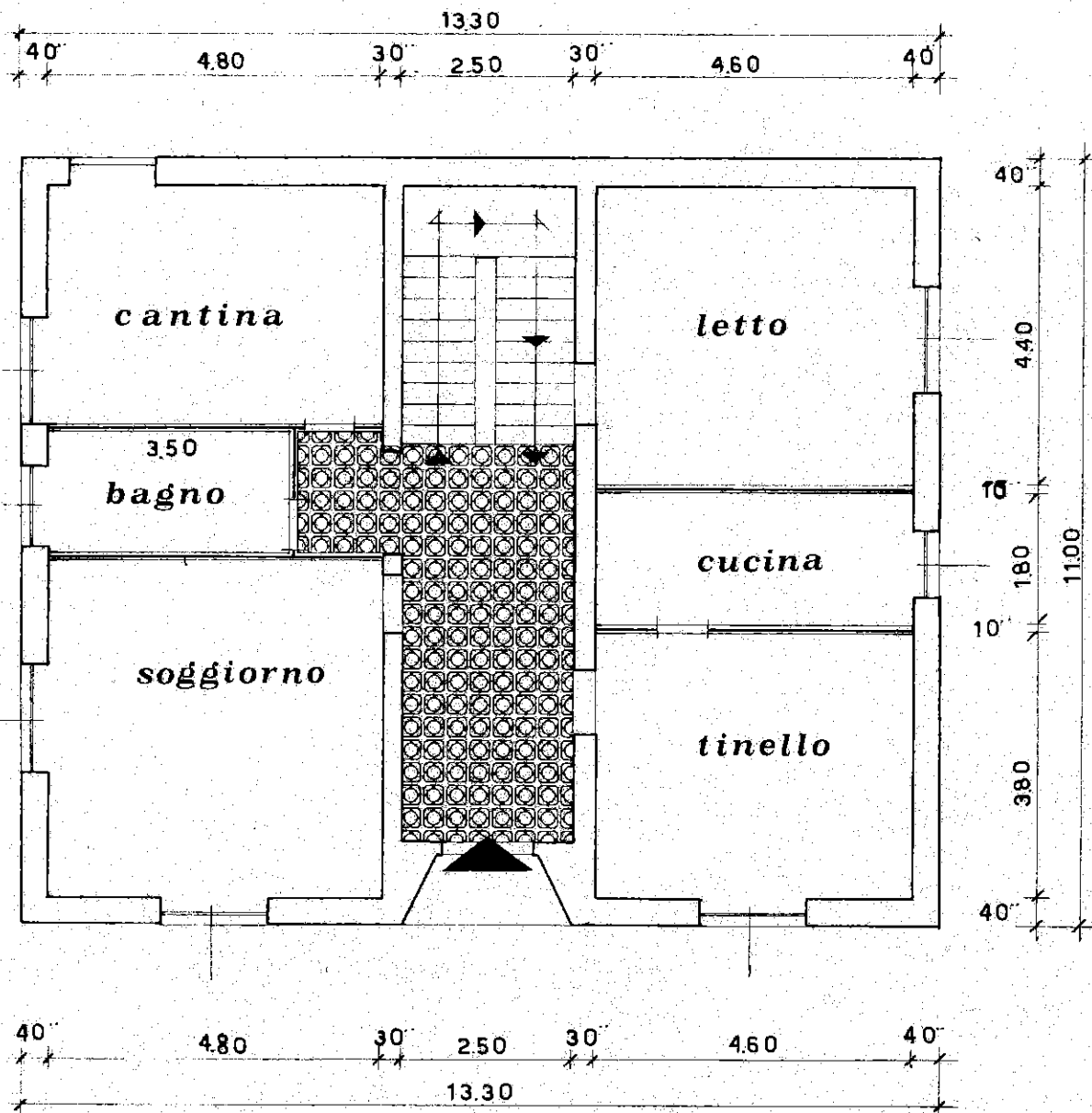


**STATO**

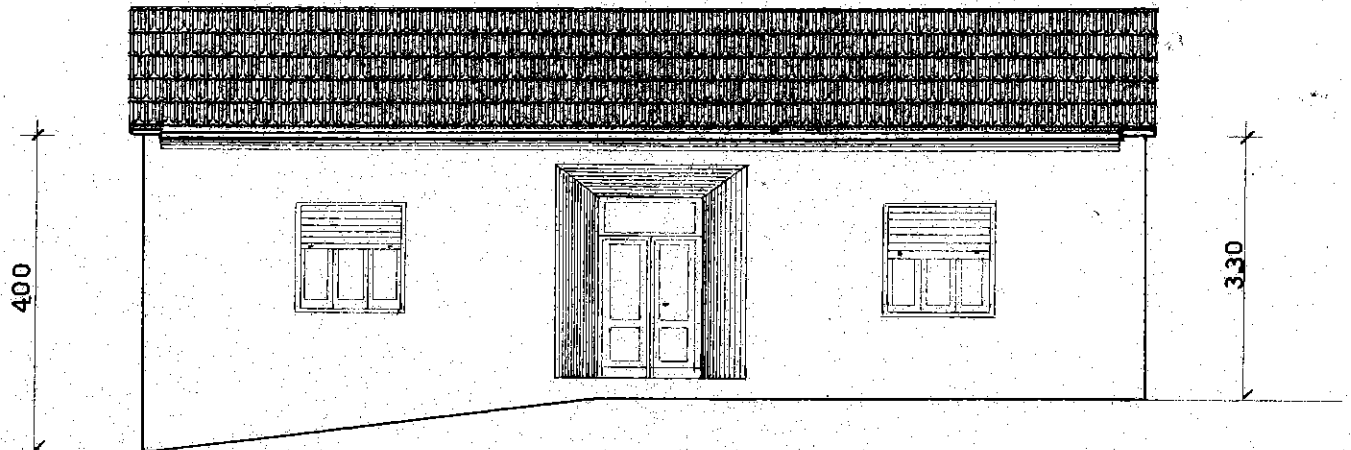
**ATTUALE**

**scala, 1:100**

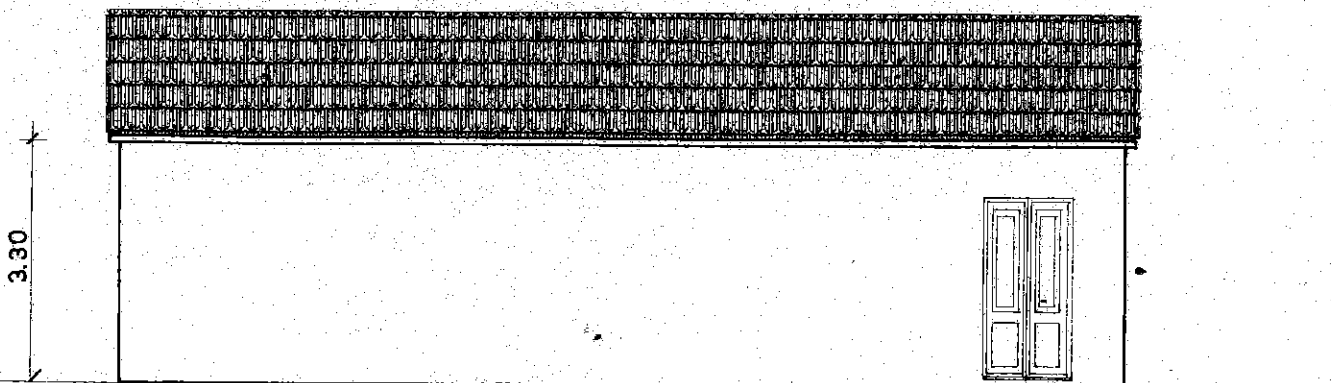
***pianta piano semirialzato***



**prospetto sud**



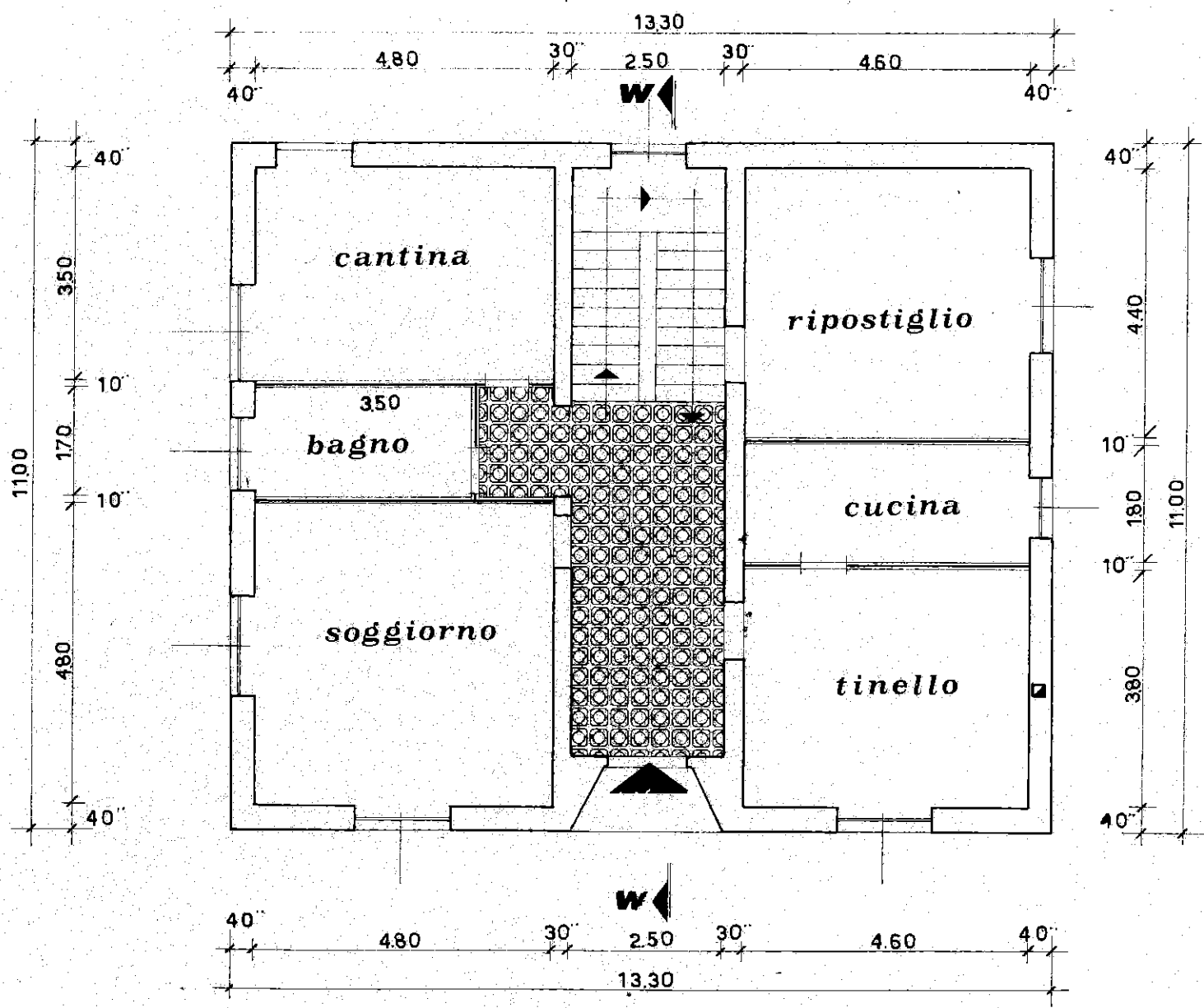
**prospetto nord**



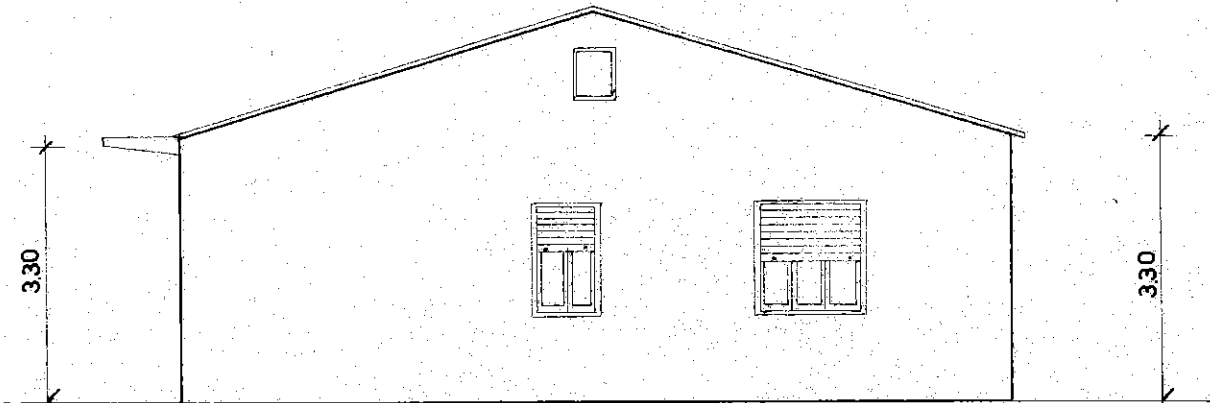
# STATO DI MODIFICA

scala, 1:10

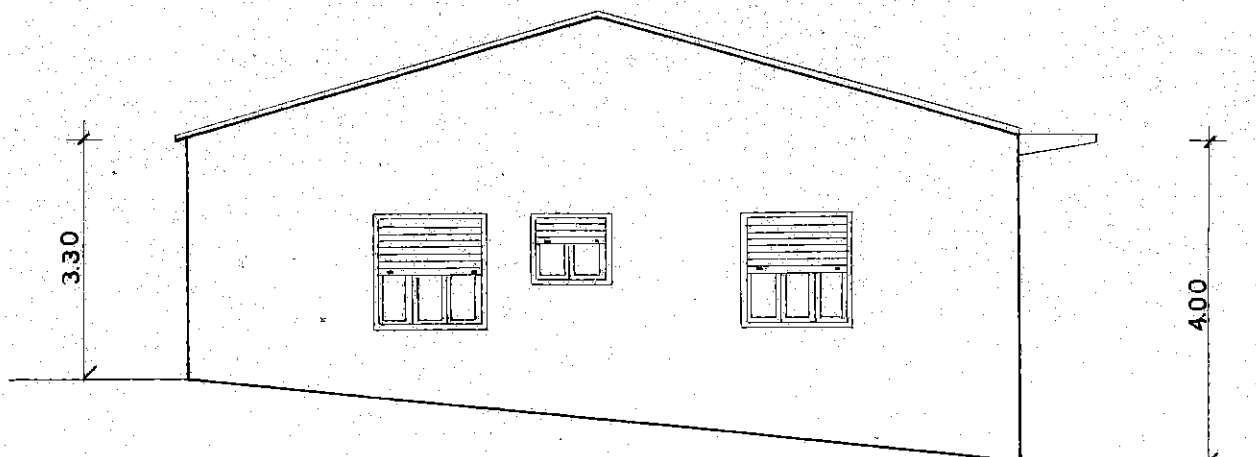
## *pianta piano semirialzato*



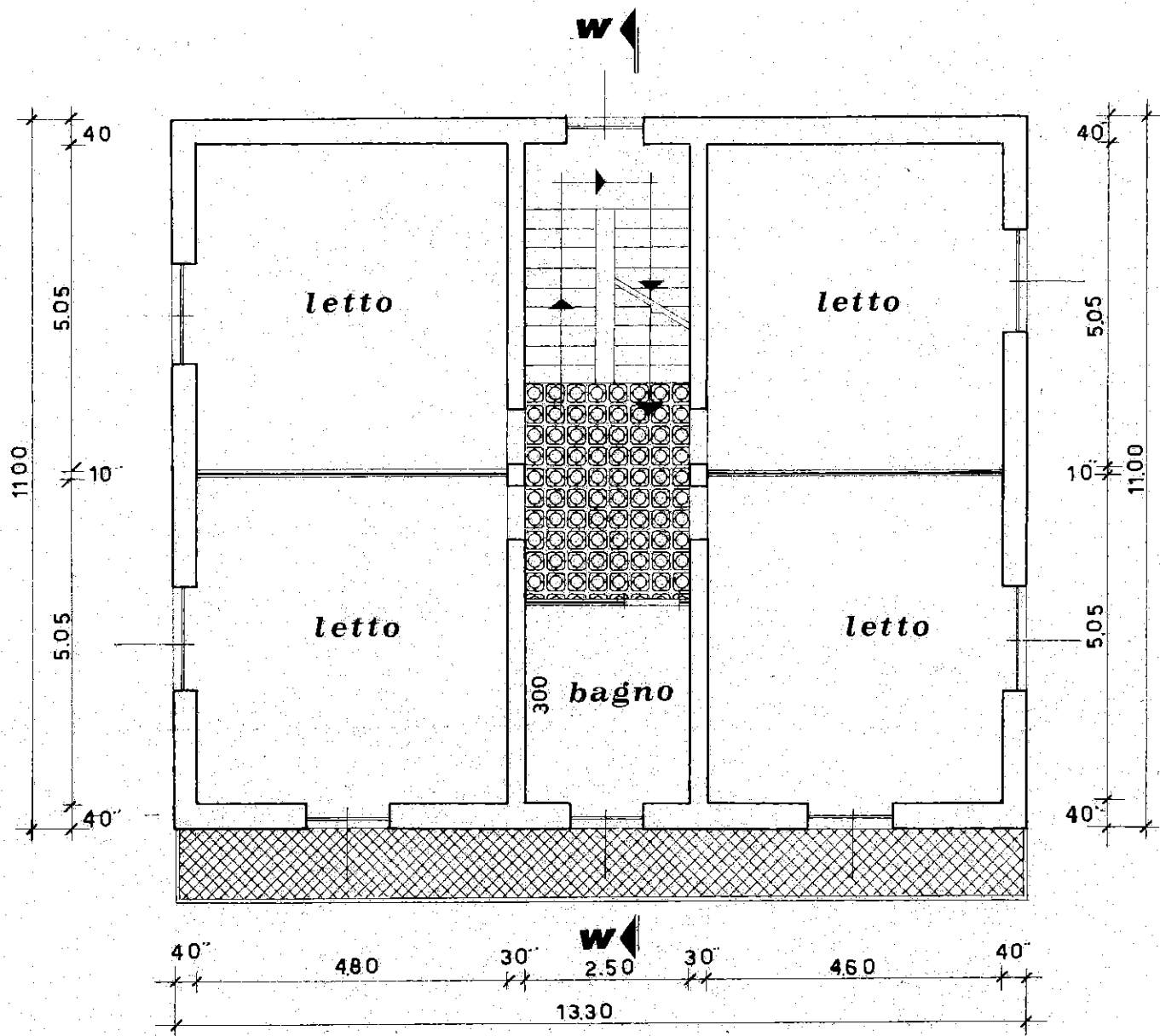
**prospetto est**



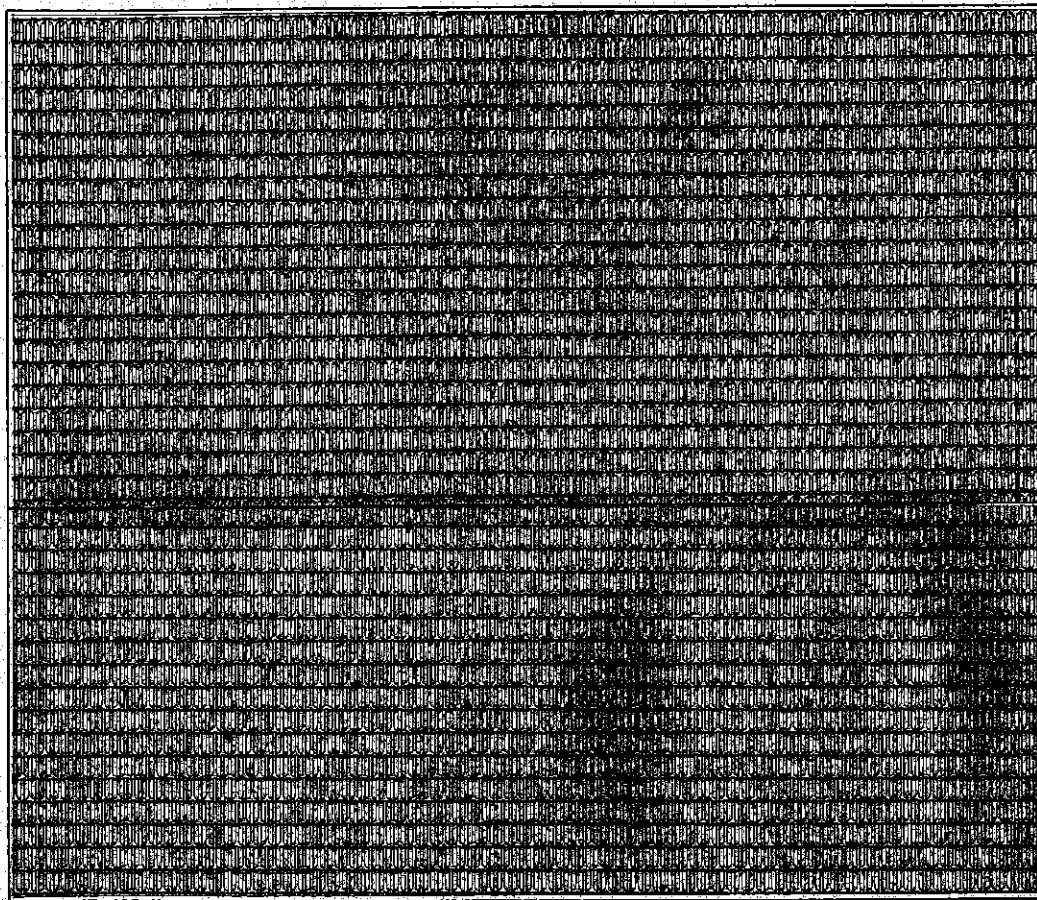
**prospetto ovest**



# pianta piano primo



**pianta coperture**



6.60

5.20

6.60

40°

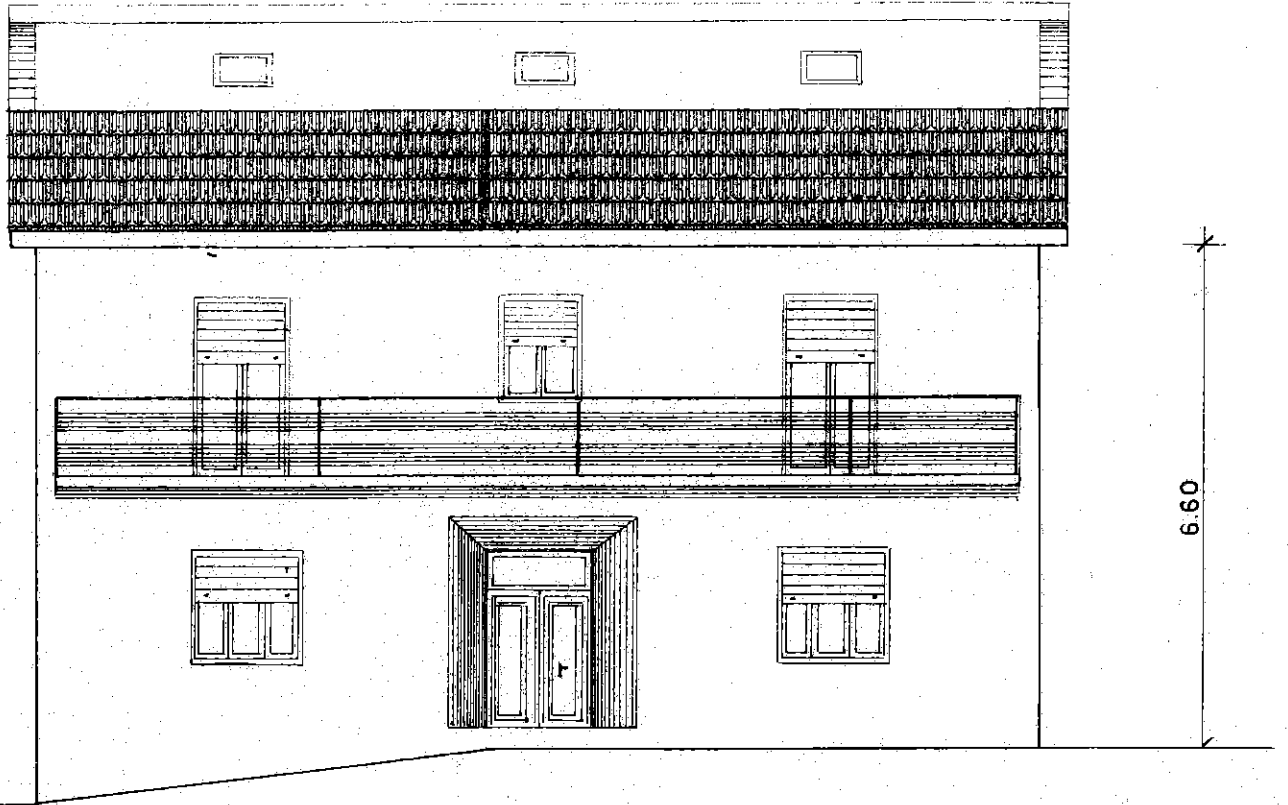
13.30

40°

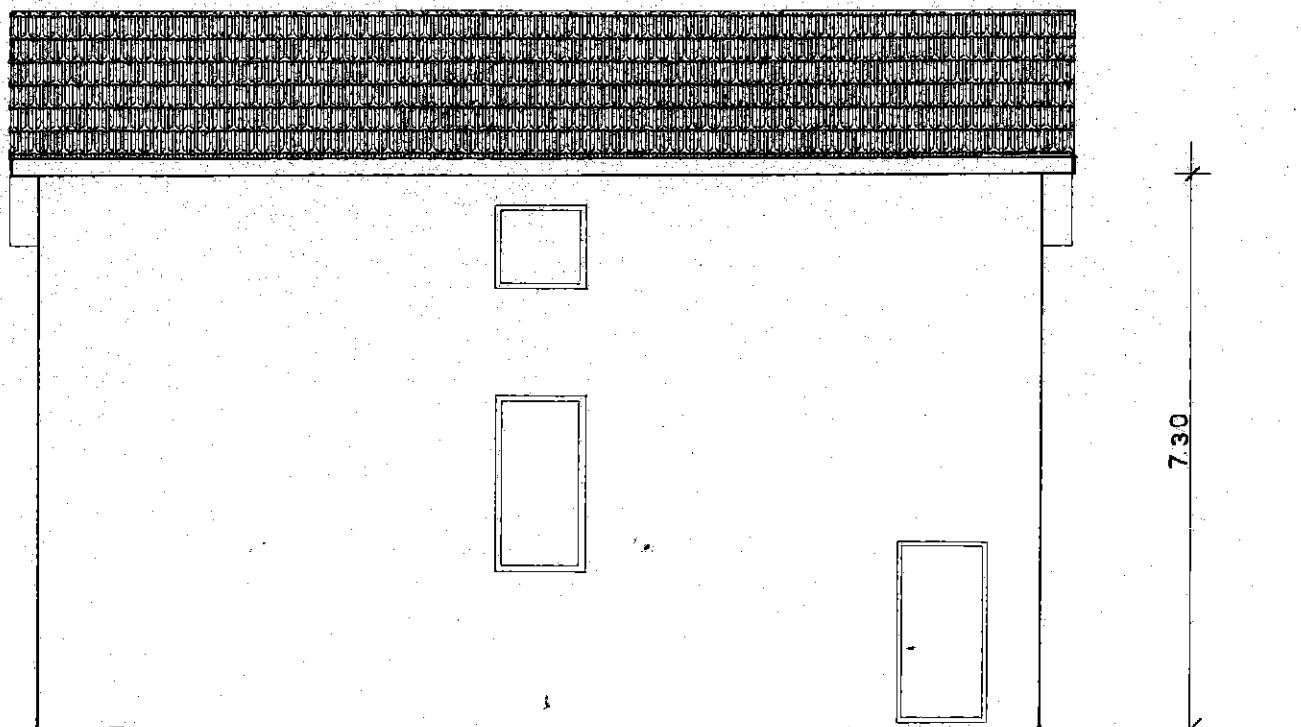
14.10



**prospetto sud**

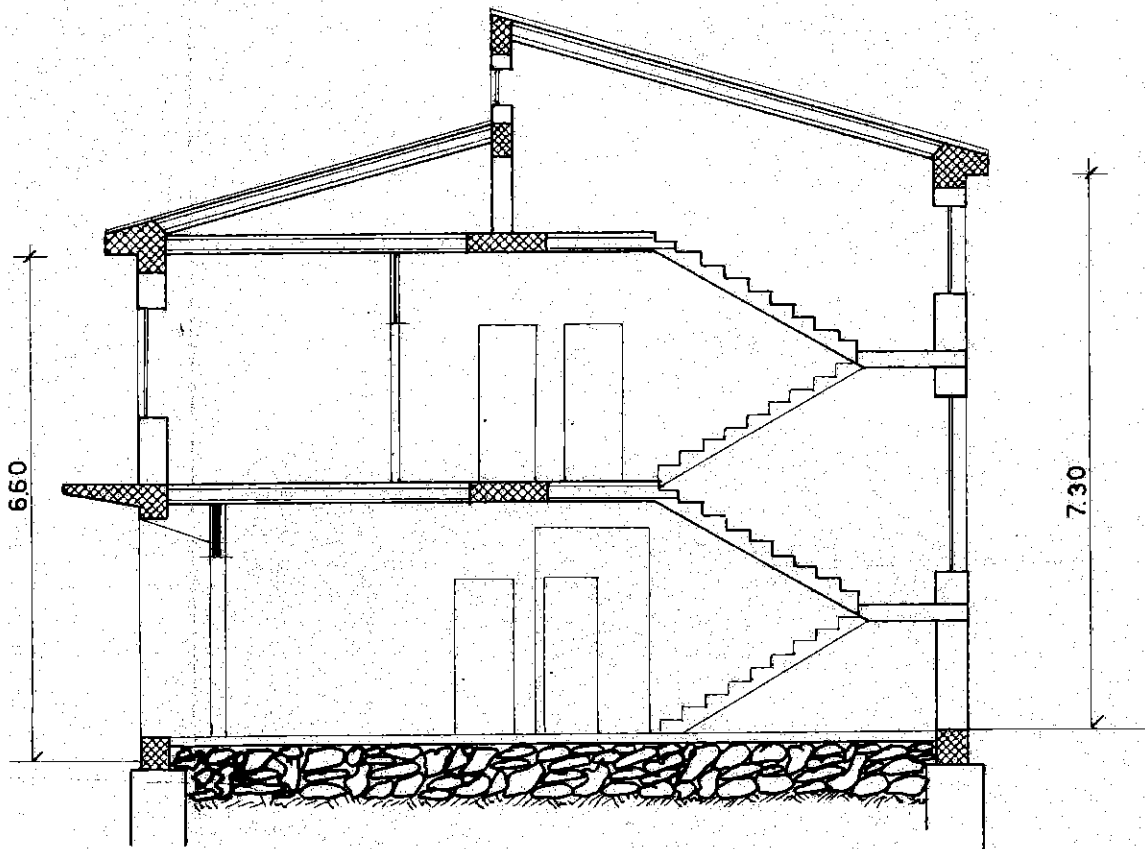


**prospetto nord**

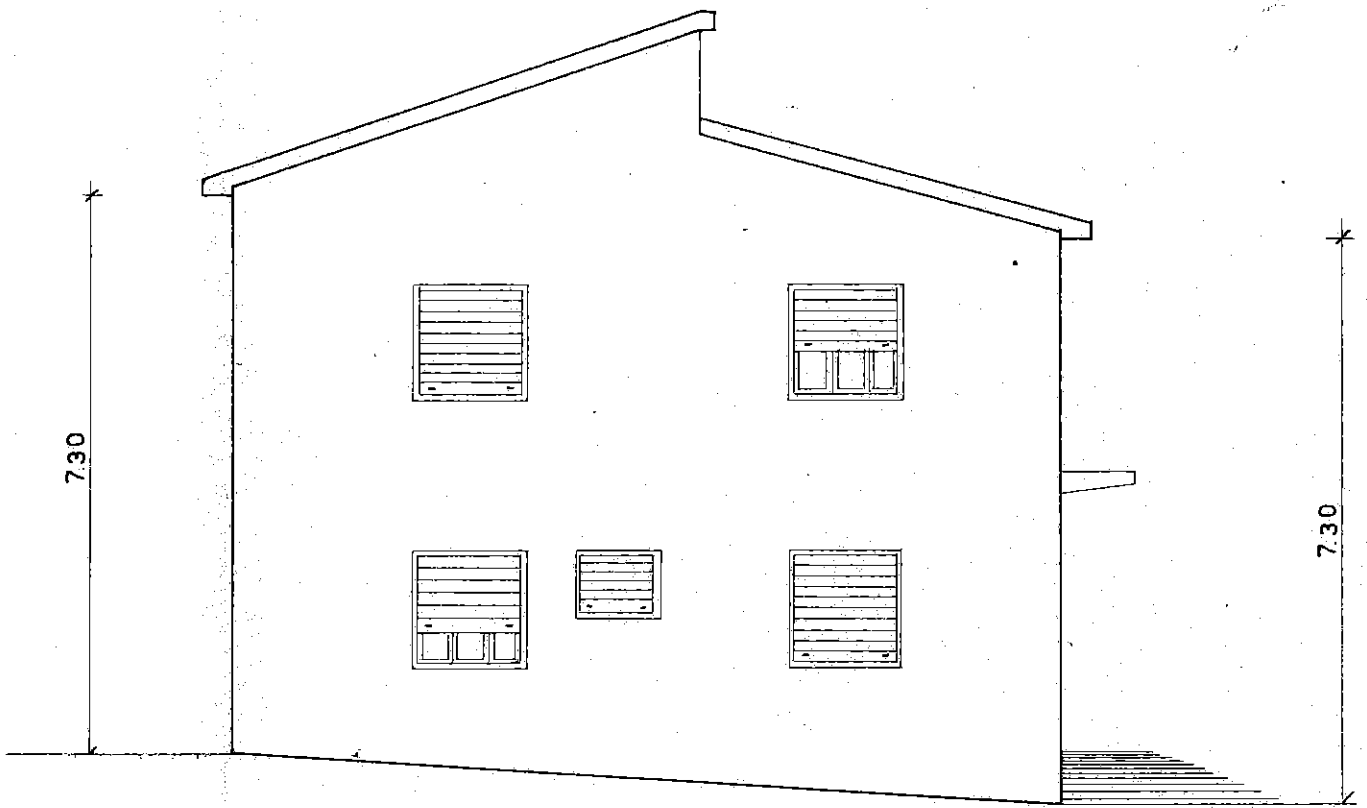




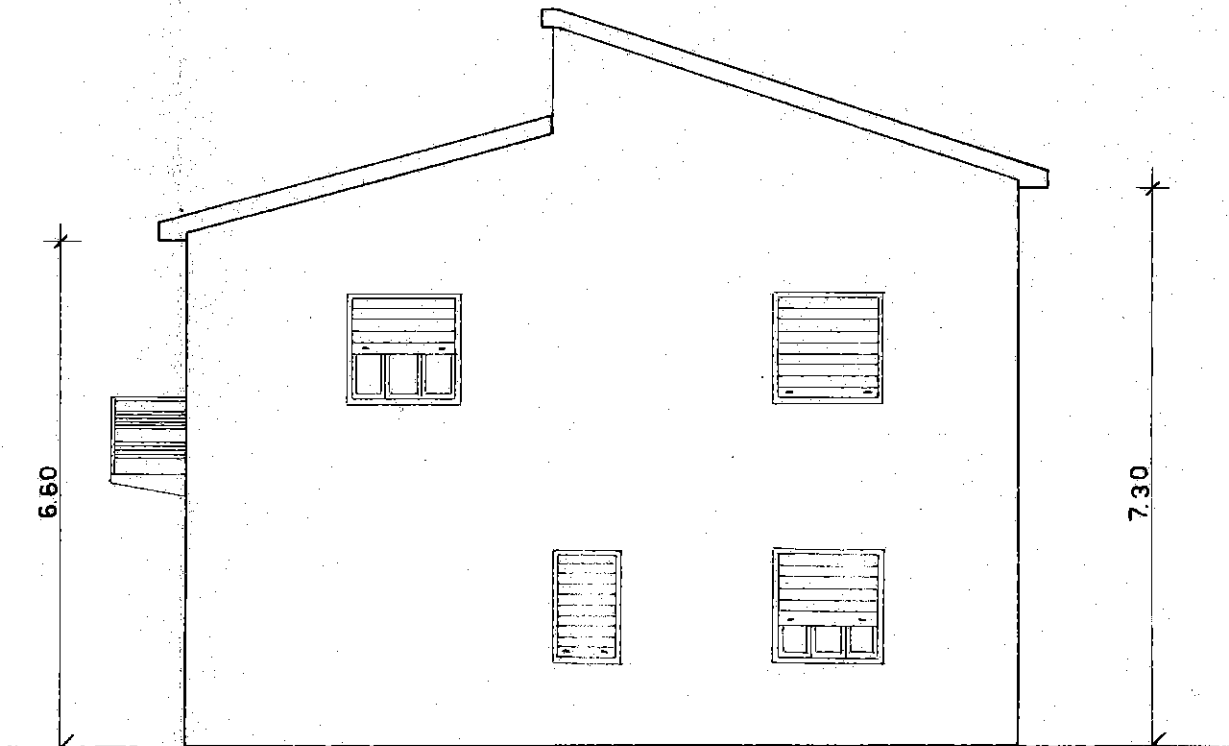
**sezione w-w**



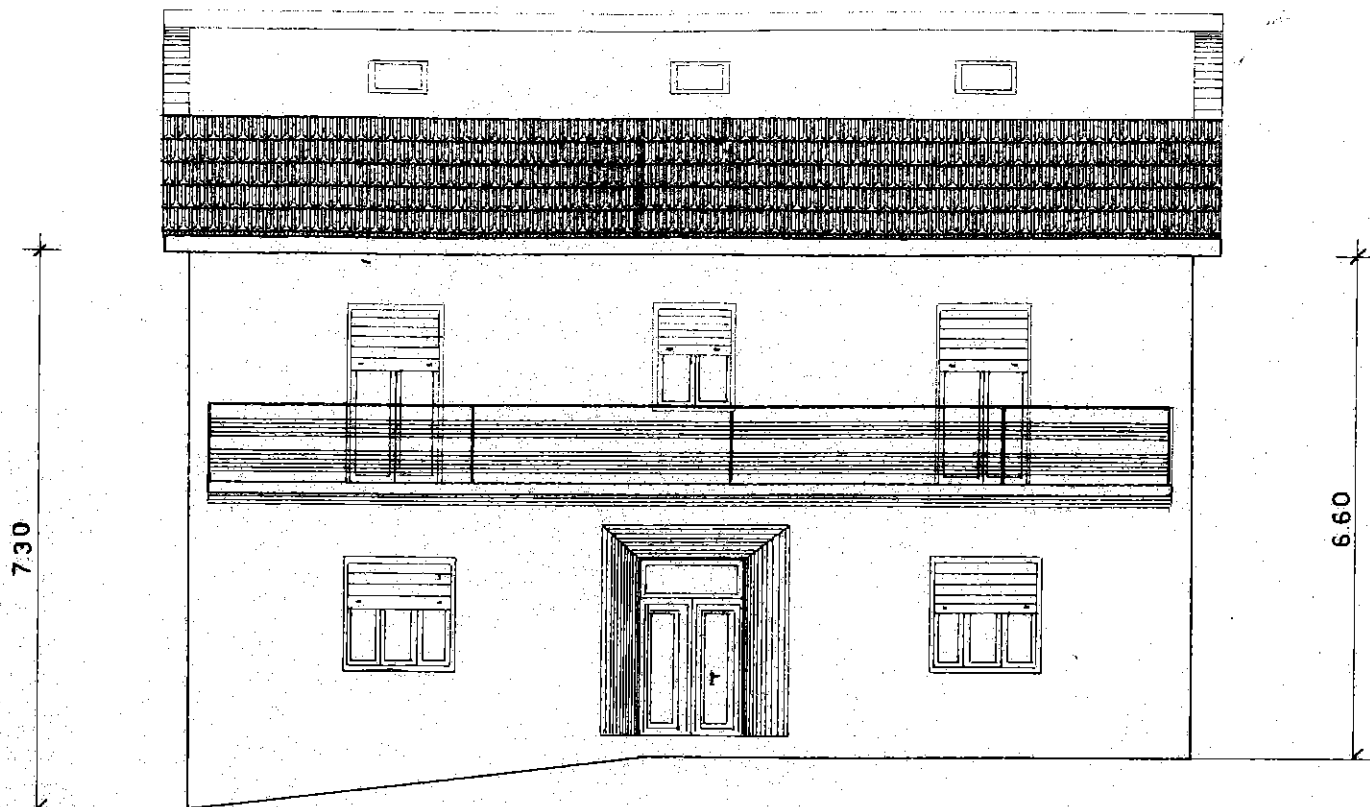
**prospetto ovest**



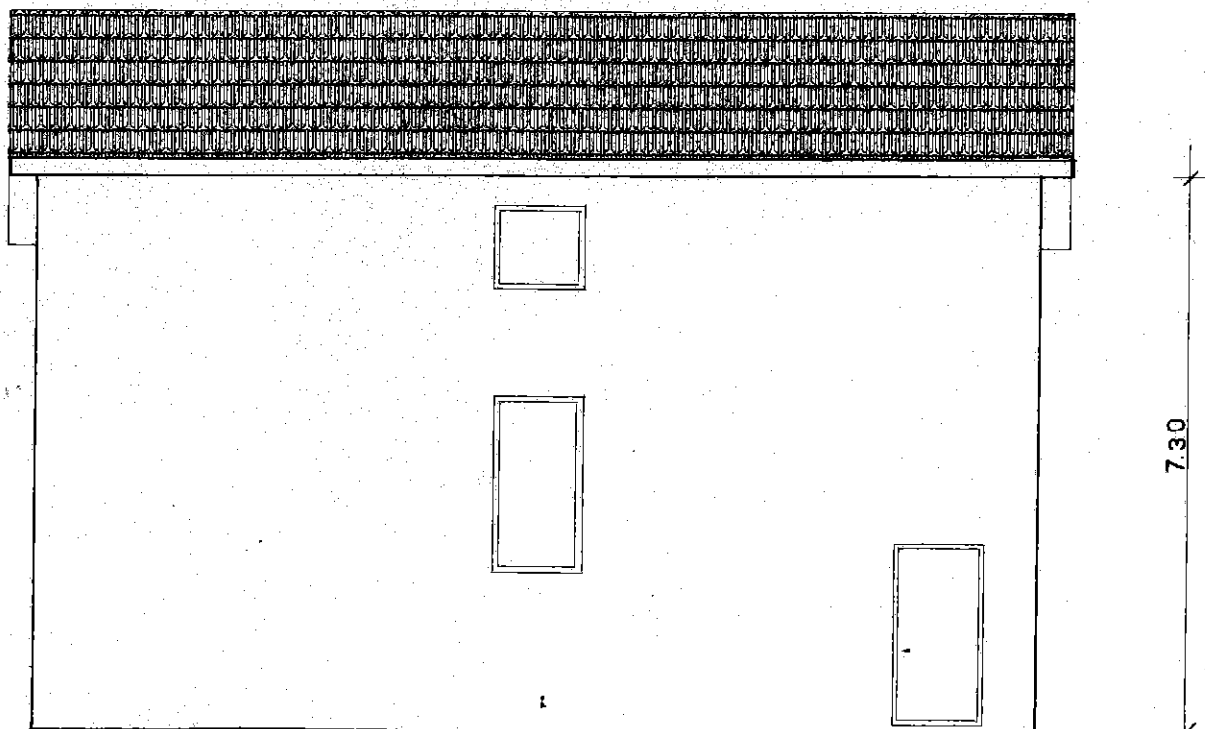
**prospetto est**



**prospetto sud**



**prospetto nord**



# difformita' urbanistiche

ALLEGATO 7

