

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Procedimento espropriazione immobiliare

Espropriazione Immobiliare n. 55/2025 R.G.Es.

Promossa da:

INTESA SANPAOLO SPA

Contro:

G.E.: Dott.ssa Rossella CASILLO

**Relazione di  
Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Campobasso, 04/03/2026

IL C.T.U.

Geom. Donato Ciarlariello



**TRIBUNALE DI CAMPOBASSO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****Esecuzione Immobiliare n. 55/2025 R.G. delle esecuzioni immobiliari**

promossa da: INTESA SANPAOLO SPA c/o [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**LAZIONE DEL C.T.U.****Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Rossella Casillo****Premessa**

Con provvedimento del 29 dicembre 2025 il G.E. Dott.ssa Rossella Casillo disponeva la nomina di me sottoscritto geom. Donato Ciarlariello a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe. In data 08 gennaio 2026 dopo aver dichiarato di accettare l'incarico in modalità telematica, e prestato giuramento di rito, veniva abilitato all'accesso al fascicolo elettronico. L'incarico di CTU, contenente i termini e le disposizioni per l'espletamento, sottoponeva al sottoscritto i seguenti quesiti:

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

**Punto 1** – *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salvo specifica autorizzazione.*

**Punto 2** – *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

**Punto 3** – *Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:*

- a. *estratto di matrimonio con annotazione marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
- b. *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

**Punto 4** – *nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse, diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

**Quesito B**

## Identificazione e descrizione attuale dei beni

**Punto 1** – *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.)*
- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
- *la superficie commerciale e utile;*
- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- *tutti i riferimenti catastali attuali;*
- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

**Punto 2** – *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze i punti di cui sopra).*

*All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

**Punto 3** – *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali a immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

## Identificazione progressa dei beni

**Punto 1** – *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*
- *Al fine di cui sopra, alleggi:*
- *visura catastale storica,*
- *estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

**Punto 2** – *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario.*

*Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi presuntivi.*

*Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente*



*prima della vendita.*

## Quesito C

### Stato di possesso

**Punto 1** – *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

**Punto 2** – *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

**Punto 3** – *Determini il valore locativo del bene.*

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..*

*Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opportunità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenti provvedimenti in ordine alla custodia.*

## Quesito D

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

**Punto 1** – *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli .*
- *Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari all'affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

**Punto 2** – *Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificatamente sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) ed i vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

## Quesito E



## Regolarità edilizia ed urbanistica

**Punto 1** – *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originale e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

*indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa da titolo abilitativo assentito e con quello censito in catasto;*

*accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzione successiva a tale data, indichi gli estremi della licenza o concessione edilizia (ed eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

**Punto 2** – *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia di abusi riscontrati;*

*dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

**Punto 3** – *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

*nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

**Punto 4** - *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

## Quesito F

### Formazione dei lotti

**Punto 1** – *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, Provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

**Punto 2** – *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto*



*delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*  
*proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

## **Quesito G**

### **Valore del bene e costi**

**Punto 1** – *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

**Punto 2** – *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

*il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

**Punto 3** – *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. Cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*



## Operazioni peritali

Esaminata la documentazione in atti in modalità telematica PCT e la documentazione ipocatastale dei beni pignorati, si è provveduto ad avvisare il debitore del giorno e dell'ora del sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali, mediante lettera raccomandata A/R. Il debitore non ha ritirato la raccomandata ma è stato possibile lo stesso procedere al sopralluogo, in quanto avvisato dal Professionista Delegato che nella comunicazione anticipava la presenza del CTU.


Sono state prodotte le visure catastali storiche e le planimetrie catastali relative agli immobili interessati (**Allegati 1a, 1b e 3**).

Presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso è stata richiesta l'esistenza di contratti di locazione registrati a favore o contro il soggetto esecutato ed interessanti gli immobili oggetto di pignoramento (**Allegato 10**).

All'ufficio anagrafe del Comune di Salcito è stato richiesto l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali (**Allegato 4**).

All'Ufficio Tecnico del Comune di Salcito, è stata fatta richiesta dei titoli abilitativi per interventi urbanistici interessanti i beni oggetto di pignoramento. Con pec del 02-03-2026 l'Ufficio Tecnico Comunale ha inviato la documentazione inerente l'unico titolo abilitativo rilasciato (**Allegati 11**).

In data 23/01/2026, congiuntamente al Professionista Delegato, si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali mediante accesso ai beni oggetto di pignoramento, operando rilievi metrici e fotografici degli stessi. Le operazioni peritali si sono concluse nella stessa giornata con la consegna e sottoscrizione del "Foglio Informativo" (**Allegato 13**), consegnato al debitore al momento dell'accesso, e del verbale di sopralluogo (**Allegato 12**). E' stato esperito un secondo sopralluogo in data 02/02/2026, resosi necessario per l'esecuzione di rilievi topografici tesi ad accertare:

- 1) se il viale pavimentato di accesso ai fabbricati ricadesse per intero sul terreno di proprietà di 
- 2) a determinare le superfici dei vari spazi della sistemazione esterna ai fabbricati (piazzali, muri, aiuole).

Il rilievo topografico è stato eseguito con strumentazione satellitare GPS e vincolato a punti catastali fiduciali perimetrali agli immobili staggiti e le risultanze saranno illustrate in seguito. Si è proceduto alla elaborazione di planimetrie particolareggiate dei beni, sulla scorta del rilievo



metrico effettuato in fase di sopralluogo. Sulle stesse sono state indicate le difformità sia rispetto alla documentazione catastale esistente che alla Concessione Edilizia n. 13 del 08-08-2001 (**Allegati 6, 6a, 7, 11, 11a, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 11g, 11h**).

E' stata prodotta dettagliata documentazione fotografica, sia interna ai fabbricati che esterna dei beni oggetto di stima, con planimetrie dei punti di scatto (**Allegato 7-8**).

Sono stati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate le quotazioni immobiliari per il comune interessato ed è stata svolta una indagine sulle caratteristiche del mercato immobiliare presso agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nell'area di Salcito con particolare riferimento a transazioni di immobili simili dello stesso circondario.

Al termine delle operazioni peritali il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente

### **Relazione Tecnica Estimativa**

divisa in parti corrispondenti ai Quesiti posti, evidenziati con carattere corsivo e riportati secondo l'ordine degli stessi, con indicazione delle lettere e della numerazione dei punti pertinenti alla espropriazione immobiliare di che trattasi.



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

**Punto 1** – *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salvo specifica autorizzazione.*

Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio dott. Luca Dell'Aquila del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) – Notaio in Orta di Atella (CE).

La documentazione è completa (**Allegato 5**).

**Punto 2** – *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Dalla certificazione notarile agli atti è rilevabile la provenienza del suolo su cui è stato edificato l'immobile oggetto di procedura di pignoramento:

- la **quota di piena proprietà del terreno sito in Salcito Foglio 25 particella 89** (oggi censita al NCEU con Foglio 25 particella 105 sub. 3-6-7-8) è pervenuta per atto di compravendita del 16/12/2000 numero di repertorio 41050 del Notaio Antonio Ventriglia con sede in Venafro, trascritto il 02/01/2001 nn. 74/64 da [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted]

Si allega copia del titolo di acquisto del terreno (**Allegato 9**).

**Punto 3** – *Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:*

- a. *estratto di matrimonio con annotazione marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
- b. *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

L'estratto di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato è stato richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Salcito.

Dallo stesso risulta a margine che il sig. [redacted] ha contratto matrimonio in data 19/08/2001 con la sig.ra [redacted] optando per il regime della separazione dei beni.

(**Allegato 4**).



**Punto 4** – *nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse, diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

In atti è presente la certificazione notarile a cura del dott. Luca DELL'AQUILA in Orta di Atella (CE) del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) (**Allegato 5**).

## **Quesito B – Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**Punto 1** – *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, etc.)*
- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergono da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
- *la superficie commerciale e utile;*
- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- *tutti i riferimenti catastali attuali;*
- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

Gli immobili oggetto di procedura sono rappresentati da una abitazione in villa e due locali accessori. Sono ubicati nella “ZONA RURALE COMUNALE” del vigente Programma di Fabbricazione. La proprietà si compone di un corpo principale destinato ad abitazione posta su unico livello di piano, oltre a due locali accessori sempre al piano terra, posti separatamente e accessibili dalla stessa corte. Sono situati in contrada Colle Cuccitto n. 8/b e censiti complessivamente al NCEU di Campobasso con foglio 25, p.lla 105, **sub. 3** (magazzino), piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 123, superficie catastale mq. 127, Rendita Catastale 355,74; foglio 25 p.lla 105 **sub 6** (rimessa), piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 66 mq, superficie catastale 75 mq., Rendita Catastale 160,21; foglio 25 particella 105 **sub. 7-8** (abitazione principale, locale accessorio e corte) piano T, categoria A/7, classe U, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 179, Rendita Catastale 570,68. Una parte del sub 7 (corte) è destinata a piazzale, strade, giardino, aiuole e piscina. È censita come corte esclusiva del sub. 8 ma di fatto l'area è utilizzata anche dai sub. 6 e 3, mentre la gran parte del sub 7 risulta terreno agricolo, in contrasto con l'attuale accatastamento.

Il Fabbricato è stato costruito a partire dal 5/09/2001 come da comunicazione inizio lavori al Comune (**Allegato 11h**).



La consistenza delle unità immobiliari è riportata nel prospetto seguente nel quale viene indicata la porzione di unità immobiliare, la superficie commerciale e la destinazione.

*CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI*

<i>Porzione di U.I.U. della p.lla 105</i>	<i>u.m.</i>	<i>sup. commerciale</i>	<i>Destinazione</i>
Fabbricato u.i.u. sub 8 (corpo princilale)	mq.	149,36	Abitazione
Fabbricato u.i.u. sub 8 (locale accessorio)	mq.	65,95	Abitazione
Fabbricato u.i.u. sub. 3	mq.	163,43	magazzino
Fabbricato u.i.u. sub. 6	mq.	71,5	autorimessa
Sommano	mq.	450,24	
corte sub. 7 a pertinenza	mq.	1540	corte
Terreno sub. 7 esterno alla recinzione	mq.	5550	terreno agricolo

L'abitazione ha una discreta esposizione, a nord ha l'unico accesso su strada comunale, mentre a sud il terreno agricolo fiancheggia la strada provinciale. Si compone di fatto di una abitazione autonoma posta su unico livello (sub 7 e 8) dove troviamo, nel sub 8, una zona notte composta da ingresso, corridoio, quattro camere da letto, due bagni, una cabina armadio, un ripostiglio e una lavanderia; nel sub 7, contrariamente a quanto censito in catasto (locali di deposito), si trova una zona giorno composta da un ampio soggiorno, una sala biliardo, una cucina con antistante portico al quale si accede anche dal soggiorno.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizi a cassa vuota ed esternamente le pareti sono con paramento in mattoncini a faccia vista. Le finiture sono di buon livello, con pavimenti in gres/cotto e rivestimenti con piastrelle di buona qualità. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e provvisti di portelloni sempre in legno da mantenere.

I due locali accessori, rimessa sub. 6 e cucina con wc porzione del sub. 8, sono con struttura portante in legno lamellare posta su basamento in calcestruzzo armato e pareti in tavolame in legno. Sono completi di pavimenti e impianti.

Gli immobili, come evidenziato anche nell'allegata planimetria, confinano con strada Comunale Caselle, strada Provinciale, proprietà di [REDACTED]

**Punto 2** – *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze i punti di cui sopra).*

*All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze.*



Le unità immobiliari staggite hanno di fatto tutte accesso alla corte comune identificata catastalmente dal sub. 7, anche se la corte risulta esclusiva del sub. 8. Tale anomalia non rappresenta un effettivo problema in quanto tutti i subalterni della particella appartengono alla stessa ditta. La particella 105 si compone di fatto, per la gran parte di terreno agricolo (mq. 5550) e la restante parte, racchiusa da muri perimetrali con sovrastante recinzione contenente al suo interno tutti i fabbricati, da zone pavimentate destinate a viabilità d'accesso, piazzale, piscina e giardino (mq. 1990).

Va evidenziato che, dal rilievo topografico eseguito e sovrapposto alla planimetria catastale, è risultato che parte del viale di accesso al fabbricato (mq. 62,80) ricade sulla particella 126 in capo ad altra ditta, **determinando la possibile inaccessibilità agli immobili staggiti, che oggi avviene attraverso l'unico viale di accesso che diparte dalla strada comunale.** L'interferenza che può inibire l'accesso meglio si evince dalla allega planimetria della sistemazione esterna con indicazione dello stato dei luoghi (**Allegato 6a**).

**Punto 3** – *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenti a immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. C.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Non vi sono terreni pignorati.

### **Identificazione pregressa dei beni**

**Punto 1** – *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;*
  - *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
  - *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
  - *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*
- Al fine di cui sopra, alleghi:*
- *visura catastale storica,*
  - *estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

Dalla documentazione in atti la continuità delle trascrizioni al ventennio precedente al pignoramento, risulta:

- 1) in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 10/10/2025, risulta essere censito:



- Catasto fabbricati di Salcito foglio 25 p.lla 105 sub. 3 categoria C/2 classe 3 consistenza 123 mq. Totale: 127 mq. rendita catastale Euro 355,74. Indirizzo Contrada Tre Cerri n. SNC piano T;
- Catasto fabbricati di Salcito foglio 25 p.lla 105 sub. 6 categoria C/6 classe 1 consistenza 66 mq. Totale: 75 mq. rendita catastale Euro 160,21. Indirizzo Contrada Tre Cerri n. SNC piano T;
- Catasto fabbricati di Salcito foglio 25 p.lla 105 sub. 7-8 (graffati) categoria A/7 classe U consistenza 6,5 vani Totale: 179 mq. escluse aree scoperte 136 mq. rendita catastale Euro 570,68. Indirizzo Contrada Tre Cerri n. SNC piano T;

**in ditta a:** [REDACTED] iena  
proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2017 Pratica n. CB0112979 in atti dal 06/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7030.1/2017)

**Dati derivanti da:** AMPLIAMENTO del 27/10/2016 Pratica n. CB0108882 in atti dal 28/10/2016 AMPLIAMENTO (n. 17567.1/2016)

**Dati derivanti da:** DIVISIONE del 21/10/2016 Pratica n. CB0107023 in atti dal 21/10/2016 DIVISIONE (n. 17392.1/2016)

**Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2014 Pratica n. CB0165954 in atti dal 22/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32819.1/2014)

**Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 02/01/2006 Pratica n. CB0000070 in atti dal 02/01/2006 COSTITUZIONE (n. 6947.1/2006)

2) nel ventennio preso in esame, **alla data del 10/10/2025**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 8592 registro particolare n. 6856 del 27/8/2001 a favore Comune di Salcito, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, [REDACTED] quale bene personale, [REDACTED] quale bene personale e [REDACTED] quale bene personale, in virtù di atto per notar Antonio Ventriglia di Venafro del 4/8/2001 repertorio n. 42681.



Immobili interessati, tra gli altri: intera proprietà dell'unità immobiliare in Salcito alla Contrada Colle Cuccitto, distinta al Catasto Terreni al foglio 25 particella 89 natura T di are 75.40, di cui è titolare il signor [REDACTED].

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 10237 registro particolare n. 1836 dell'8/8/2008 di Euro 740.000,00 a favore Banca dell'Adriatico S.p.A. con sede in Pesaro C.F. 02249950417, domicilio ipotecario eletto presso la propria filiale di Isernia al Corso Garibaldi n. 7, contro [REDACTED] in virtù di atto per notar Antonio Ventriglia di Venafro del 4/8/2008 repertorio n. 57607. Mutuo di Euro 370.000,00 da rimborsare in 8 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Salcito alla Contrada Tre Cerri, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 105 subalterni 1 e 2 natura A7 di 10,5 vani al piano T.
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 6059 registro particolare n. 618 del 10/6/2013 di Euro 53.984,94 a favore Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma C.F. 11210661002, domicilio ipotecario eletto in Campobasso alla Via Sant'Antonio dei Lazzari n. 21, contro [REDACTED] in virtù di atto di Equitalia Sud S.p.A. di Roma del 7/6/2013 repertorio n. 302. A garanzia della somma di Euro 26.992,47. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Salcito, distinte al Catasto Terreni al foglio 25 particella 104 natura T di are 58.40 e al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 105 subalterni 1 e 2 natura A7 di 10,5 vani.
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 1853 registro particolare n. 153 del 17/2/2015 di Euro 412.979,74 a favore Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma C.F. 11210661002, domicilio ipotecario eletto in Campobasso alla Via Sant'Antonio dei Lazzari, contro [REDACTED] nato [REDACTED] in virtù di atto di Equitalia Sud S.p.A. di Roma del 16/2/2015 repertorio n. 673. A garanzia della somma di Euro 206.489,87. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Salcito, distinte al Catasto Terreni al foglio 25 particella 104 natura T di are 58.40 e al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 105 subalterni 1 e 2 natura A7 di 10,5 vani.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 3204 registro particolare n. 2340 del 6/4/2017 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, contro [REDACTED] nato a [REDACTED], in virtù di atto giudiziario della Corte d'Appello di Campobasso del 22/3/2017 repertorio n. 479. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Salcito, alla Contrada Tre Cerri, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 105 sub. 3



natura X, particella 105 sub. 6 natura X e particella 105 subalterni 7 e 8 natura X.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 11078 registro particolare n. 9192 del 10/10/2025 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, contro ██████████ in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Campobasso del 6/10/2025 repertorio n.1526. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Salcito, alla Contrada Tre Cerri, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 105 sub. 3 natura C2 di mq. 123 al piano T, particella 105 sub. 6 natura C6 di mq. 66 al piano T e particelle 105 sub. 7 e 105 sub. 8 natura A7 di 6,5 vani al piano T.

**Punto 2** – *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario.*

*Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi.*

*Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

I beni oggetto di procedura sono ben individuati sotto il profilo catastale, amministrativo e ipotecario. Tuttavia le planimetrie catastali dei sub. 3 e 8, sono di poco difforme rispetto allo stato dei luoghi e per quanto attiene al sub. 3, non corrisponde la destinazione ed uso che non è locali di deposito, bensì abitazione. Anche l'uso della pertinenza del sub. 8 non è locale di deposito, bensì abitazione. La corte che attualmente è collegata al sub. 8, interessa l'intera particella n. 105, senza tener conto che per mq. 5550 si è in presenza di terreno agricolo che andrebbe stralciato dalla corte. E' possibile procedere all'aggiornamento catastale previa sanatoria urbanistica (in seguito quantificata) presso il Comune. Il costo della sola variazione catastale comprensivo di diritti catastali e prestazione professionale, per tipo mappale e docfa, è pari a circa € 2.800,00.

### **Quesito C – Stato di possesso**

**Punto 1** – *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*



Dal sopralluogo effettuato risulta che gli immobili sono occupati dall'esecutato stesso, sig.

██████████

**Punto 2** – *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

Si è fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate, inoltrata il 08/01/2026, tesa ad appurare se ci siano contratti di locazione in essere e nell'ultimo ventennio a partire dalla data di notificazione del pignoramento. L'Agenzia delle Entrate ha risposto in data 12/01/2026 certificando l'inesistenza di contratti di locazione in essere (**Allegato 10**).

**Punto 3** – *Determini il valore locativo del bene.*

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..*

*Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opportunità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenti provvedimenti in ordine alla custodia.*

Per la determinazione del più probabile valore locativo, si è proceduto ad effettuare indagini sulle quotazioni di locazioni al metro quadro di appartamenti simili nelle zone limitrofe, confrontandoli con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

L'indagine svolta ha fatto rilevare che per il mercato immobiliare OMI per le aree extraurbane non è quantificato, mentre da indagine diretta su zone limitrofe e tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, si può assumere la tariffa pari a € 1,65/mq.

Si avrà quindi mq. 450x1,65€= € 742,50. In cifra tonda **€ 750 mensili**.

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

**Punto 1** – *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura;*



- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.*
- *Indichi specificatamente quali sono i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari all'affrancazione di canoni, livelli, riscatto, etc.*

Dal riesame della documentazione agli atti e di quella acquisita per i beni in oggetto, è stato rilevato che non esistono vincoli, né servitù e non risultano diritti reali a favore di terzi, **tranne la costruzione del viale di accesso ai fabbricati che in parte ricade sulla p.lla 126, terreno del proprietario confinante sig. [REDACTED]. Tale sconfinamento determina la possibile inaccessibilità dalla strada comunale Casella agli immobili staggiti.**

Non è possibile quantificare il costo per l'eventuale acquisto dell'area occupata (porzione della p.lla 126) in quanto rimandato alla trattativa diretta tra l'acquirente degli immobili staggiti e il proprietario del terreno oppure altre valutazioni che l'acquirente vorrà/potrà fare.

**Punto 2** – *Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificatamente sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Non sussiste.

## **Quesito E – Regolarità edilizia ed urbanistica**

**Punto 1** – *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avvio di vendita ex art. 173 quater c.p.c.:*

- *la conformità o meno della costruzione originale e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*
- *indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa da titolo abilitativo assentito e con quello censito in catasto;*
- *accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzione successiva a tale data, indichi gli estremi della licenza o concessione edilizia (ed eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

Per la costruzione dei fabbricati oggetto di Procedura, è stata rilasciata un'unica Concessione Edilizia, n. 13 del 08/08/2001, che ha interessato il solo fabbricato principale destinato ad abitazione e censito in catasto sub 3 e porzione del sub. 8. Dall'accesso agli archivi comunali non risultano ulteriori titoli abilitativi che abbiano interessato gli immobili staggiti.

### **1) CORPO PRINCIPALE ABITAZIONE SUB. 3 e SUB. 8.**

Dal confronto tra titolo edilizio e stato dei luoghi si è accertato che, tranne alcune piccole



modifiche interne, il fabbricato rispetta sostanzialmente il progetto autorizzato, sia nella pianta che nella volumetria. Tuttavia sono stati eseguiti due piccoli ampliamenti contenuti nella sagoma del fabbricato. Il primo è consistito nella eliminazione della centrale termica e chiusura del suo antistante spazietto porticato, destinando i volumi anzidetti all'ingrandimento della cucina. Il secondo ampliamento riguarda la chiusura del porticato antistante la stanza da bagno nella zona notte che è stato appunto unito al vano bagno con il fine di ottenere la stanza da bagno più grande. I piccoli spostamenti interni e i due piccoli ampliamenti sono ben evidenziati nelle planimetrie particolareggiate (**Allegato 6**). Si precisa che essendo in presenza di struttura portante in calcestruzzo armato, sia i piccoli spostamenti interni che la chiusura dei due piccoli porticati non hanno alterato il comportamento statico dell'intera struttura.

Dal punto di vista urbanistico, la maggiore cubatura era stata già computata nel progetto, ovvero, in sede di progetto la verifica dei volumi è stata fatta al lordo dei porticati. Risultano pertanto verificati i parametri urbanistici.

Quello che invece è in contrasto con il progetto è l'ubicazione del fabbricato. L'allogamento è stato studiato in progetto, giustamente con l'ausilio del piano quotato dell'area e relative sezioni trasversali. Atteso che l'insediamento della struttura è avvenuto su un terreno in declivio, con quote progetto ben stabilite, non era possibile spostare il fabbricato senza un nuovo studio delle quote e senza una variante approvata con nuova valutazione geologica/geotecnica per la valutazione della nuova posizione dell'edificio.

Sotto il profilo strutturale, da quanto appurato presso la Sezione Sismica della Regione Molise, è stato eseguito il deposito sismico dei calcoli strutturali, come da attestazione di deposito n. CB/R/4823 del 03/09/2001. Nel registro generale della R.M. Sezione Sismica, ad oggi **non risulta presentata la Relazione a Struttura Ultimata, tantomeno il Collaudo Statico dell'immobile. Non risulta neanche la Ultimazione dei Lavori.** Quanto detto combacia con i riscontri operati presso l'Ufficio Tecnico del Comune. Non essendo presente il collaudo, non si è potuto procedere a richiedere l'agibilità del fabbricato. **La mancanza di Relazione a Struttura Ultimata e del successivo Collaudo Statico, determina la inabitabilità del fabbricato.**

- 2) CORPI ACCESSORI: RIMESSA SUB. 6 e PICCOLO CORPO ACCESSORIO DEL SUB 8.



Per quanto attiene i due corpi accessori realizzati con struttura in legno, ovvero rimessa identificata sub. 6 e cucina secondaria e wc pertinenza del sub. 8, non vi è traccia di titoli abilitativi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, **pertanto sono da ritenersi abusivi e da sottoporre a demolizione.**

**Punto 2** – *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia di abusi riscontrati;*

*dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica **se sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

#### 1) CORPO PRINCIPALE ABITAZIONE SUB. 3 e SUB. 8.

Le piccole violazioni del fabbricato principale, come descritte al punto 1, sono state realizzate contemporaneamente alla edificazione dell'intero edificio. E' possibile affermare che le stesse sono antecedenti al primo accatastamento, ovvero alla data del 02/01/2006.

Ad oggi non risulta disponibile la documentazione necessaria per poter procedere alla presentazione della Relazione a Struttura Ultimata, necessaria e propedeutica alla redazione del Collaudo Statico. Per la presentazione della R.S.U. mancano le prove di laboratorio sui materiali impiegati (calcestruzzo e ferro) e non sono disponibili i certificati di origine del ferro impiegato, tantomeno i certificati di origine dei solai e i relativi schemi di montaggio. La carenza di tale documentazione impone la nomina di un nuovo progettista strutturale/direttore lavori, oltre a un nuovo collaudatore sismico. Queste figure professionali organizzeranno una campagna di prove invasive sul fabbricato per accertare le caratteristiche dei materiali impiegati (calcestruzzo e ferro), oltre a prove di carico dei solai prefabbricati per verificarne la resistenza. La spesa per le prestazione professionale è quantificata in € 4.200, mentre le prove in sito e di



laboratorio ammontano a € 2.450, come da preventivo di stima. (**Allegato 14**)

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile principale va presentata richiesta di sanatoria edilizia. La spesa necessaria, comprensiva di costo sanatoria, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, e spese professionali, si può quantificare in € 4.000. E' inoltre necessario predisporre, ai fini del trasferimento, la certificazione A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica).

**Punto 3** – *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni ove gravemente compromessa);*

*nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

Il costo per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta del locale rimessa (sub. 6) e della cucina secondaria con wc, (porzione del sub. 8), è quantificabile in € 8.500. I costi per la variazione catastale da fabbricato ad area urbana rientrano in quelli quantificati al punto 1.

**Punto 4** - *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Non ricorre in quanto trattasi di immobili censiti al Catasto Fabbricati.

## **Quesito F – Formazione dei lotti**

**Punto 1** – *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, Provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

Non è possibile dividere in più lotti i beni staggiti in quanto, oltre a diminuire il valore nella loro interezza, li renderebbe non funzionali e risulterebbe difficoltoso e oneroso la separazione degli impianti idrici, elettrici e termici.

**Punto 2** – *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

*proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più*



*in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

Non ricorre.

## **Quesito G – Valore del bene e costi**

**Punto 1** – *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commercializzabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

La determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata eseguita adoperando il procedimenti di stima sintetico per comparazione.

La stima per comparazione diretta è consistita nel determinare il più probabile valore di mercato per metro quadro dei bene oggetto di stima, mediante la ricerca e l'analisi di mercato di beni simili, per destinazione urbanistica e caratteristiche intrinseche, oggetto di compravendita nel territorio di Salcito e limitrofi.

La determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati è stata effettuata moltiplicando il valore unitario per metro quadro stabilito, per la superficie commerciale degli immobili calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati, secondo la seguente formula:

$$Vm = Pu \times Sc$$

dove:

**Vm** è il valore di mercato ricercato del bene pignorato.

**Pu** è il prezzo unitario per metro quadro;

**Sc** è la superficie commerciale calcolata del bene.

I **prezzi unitari** per metro quadro applicati per la definizione del valore della singola unità immobiliare pignorata, sono stati determinati applicando coefficienti correttivi ai singoli prezzi scaturiti dal confronto dai valori unitari rilevabili dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, da borsini ed agenzie immobiliari e rilevati direttamente attraverso indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari locali.



Per le singole unità immobiliari, sono state inoltre quantificati i costi per la loro regolarizzazione urbanistica e catastale, che sono stati detratti al valore del bene.

Sulla scorta di quanto sopra si è proceduto alla determinazione del valore del bene pignorato.

### LOTTO UNICO - Comune di Salcito – C.da Colle Cuccitto n. 8/b

TIPOLOGIA DI OPERE PRESENTI SULLA PARTICELLA 105	u.m.	sup.	valore unitario	coeff. di correzione	valore	spese per regolarizzazione e demolizioni
<b>Fabbricati</b>						
Fabbricato u.i.u. sub 8 (corpo principale)	mq.	149,36	€ 600,00	0,95	€ 85 135,20	
Fabbricato u.i.u. sub 8 (loCALE accessorio)	mq.	65,95	€ 250,00	0	€ -	
Fabbricato u.i.u. sub. 3	mq.	163,43	€ 600,00	1	€ 98 058,00	
Fabbricato u.i.u. sub. 6	mq.	71,5	€ 200,00	0	€ -	
<b>Opere di sistemazione</b>						
Pavimentazione in porfido irregolare	mq.	907,4	€ 35,00	0,7	€ 22 231,30	
Pavimentazione in gres	mq.	89,2	€ 35,00	0,7	€ 2 185,40	
Pavimentazione in pietra bianca	mq.	40,6	€ 40,00	0,7	€ 1 136,80	
Aiuola antistante l'abitazione	mq.	436	€ 4,00	1	€ 1 744,00	
Muri in tufo	mq.	45,55				
Muri in c.l.s.	mq.	20,4				
Totale superfici occupate	mq.	450,24				
Particella 105 - superficie catasto terreni	mq.	7540				
Terreno esterno alla recinzione (7540-1990)	mq.	5550	€ 0,80	0,8	€ 3 552,00	
muretti in tufo h= 1,00	ml.	132,4	€ 50,00	0,75	€ 4 965,00	
muretti in tufo h=0,80	ml.	49,5	€ 40,00	0,5	€ 990,00	
muro in cls con rivestimento in pietra h=2,00	ml.	56	€ 160,00	0,9	€ 8 064,00	
muro in cls con rivestimento in pietra h=1,20	ml.	12	€ 100,00	0,9	€ 1 080,00	
Valore totale degli immobili					<b>€ 229 141,70</b>	
<b>COSTI DI REGOLARIZZAZIONE</b>						
Variazione catast. Fabbric. princip. sub 3, 6, 7 e 8						€ 2 800,00
Spese per profession per collaudo fabbricato princip.						€ 4 200,00
Spese di laboratorio per collaudo fabbricato princip.						€ 2 450,00
Spese per richiesta concessione in sanatoria						€ 4 000,00
Demolizione locale rimessa e cucina secondaria						€ 8 500,00
Totale costi di regolarizzazione urbanistica, prove di laboratorio e demolizioni						<b>€ 21 950,00</b>
<b>Valore di stima del compendio</b>					€ 207 191,70	
<b>in cifra tonda</b>					<b>€ 207 000,00</b>	

Il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima, risulta pertanto in cifra tonda di € **207.000,00** (diconsi Euro *duecentosettemila/00*);

**Punto 2** – Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio)



*comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

Non ricorre.

**Punto 3** – *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. Cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Non ricorre.

Il sottoscritto si rende disponibile a fornire i dovuti chiarimenti in ordine al lavoro svolto, che ritiene di aver scrupolosamente e professionalmente portato a compimento.

Il C.T.U. – Tribunale di Campobasso

*Geom. Donato Ciarlariello*



Elenco degli allegati:

Allegato 1a	Visure catastali storiche fabbricati
Allegato 1b	Visura catastale storica terreni
Allegato 2	Estratto di mappa
Allegato 3	Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
Allegato 4	Estratto di matrimonio con annotazione a margine
Allegato 5	Certificazione Notarile
Allegato 6	Planimetrie particolareggiate con indicazione difformità
Allegato 6a	Planimetria sistemazione esterna con indicazione delle superfici e delle opere realizzate
Allegato 6b	Planimetria sovrapposizione area di sedime
Allegato 7	Planimetrie con indicazione punti di scatto fotografico
Allegato 8	Documentazione fotografica
Allegato 9	Titolo di provenienza del bene
Allegato 10	Agenzia delle Entrate – riscontro contratti di locazione
Allegato 11	Comune di Salcito – riscontro titoli abilitativi
Allegato 11a	Concessione Edilizia n. 13/2013
Allegato 11b	Elaborati tecnici – Relazione tecnica
Allegato 11c	Elaborati tecnici – Stralcio planimetrico e planimetria del lotto
Allegato 11d	Elaborati tecnici – Piano quotato e sezioni terreno
Allegato 11e	Elaborati tecnici – Piante, prospetti e sezioni
Allegato 11f	Nulla osta ambientale Soprintendenza
Allegato 11g	Attestazione deposito sismico CB/R/4823
Allegato 11h	Comunicazione inizio lavori
Allegato 12	Verbali di sopralluogo



Allegato 13	Foglio informativo firmato dal debitore
Allegato 14	Computo spese di laboratorio prove sul fabbricato e sui materiali

