

Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

0.

TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE UNICA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 1/2025
del Ruolo Generale delle Esecuzioni.

Perizia tecnica di stima

Creditore procedente:

.

Parte eseguita:

Consulente Tecnico d'Ufficio:
Dr. Ing. Francesco Ciummo

Data:
26 Settembre 2025

TRIBUNALE DI ISERNIA
Esecuzione immobiliare n° 1/2025



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

Relazione tecnica di stima da parte del Dr. Ing. Francesco Ciummo, esperto estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla _____, con sede legale in Viale Brenta n° 18/B, 20139 Milano, c.f. e p. IVA e per essa quale mandataria, giusta procura a rogito del Notaio Dott.ssa Anita Varsallona di Milano, _____. società di diritto italiano, con sede legale in Viale dell'Agricoltura n° 7, 37135 Verona, rappresentata e difesa dall'Avvocato Anna Maria Nardis (c.f. NRDNMR61S44A345B) del Foro di L'Aquila, con studio in Via Maiella n° 2, 67100 L'Aquila, pec: annamaria.nardis@pecordineavvocatilaquila.it, ivi domiciliata, avverso

Come da incarico del G.E. datato il 06/05/2025 e notificatomi a mezzo Pec in pari data, il giorno 13/05/2025 io sottoscritto Ing. Francesco Ciummo mi sono recato in Cancelleria per ricevere ed accettare l'incarico, previo giuramento di rito.

PREMESSA

L'udienza di comparizione delle parti è fissata per il giorno _____, rinviata con nota Pec del 25/09/2025 al 13/01/2026 e la presente perizia tecnica di stima sarà trasmessa alle parti direttamente dallo scrivente entro il 07/09/2025 e depositata telematicamente entro il 02/10/2025.

Il sottoscritto CTU, al fine della redazione della perizia tecnica di ufficio, ha effettuato i necessari sopralluoghi di verifica degli immobili di cui trattasi, recandosi sul posto in Via Roberto Rossellini n° 4 nel Comune di Vastogirardi (IS) nella data del 20/06/2025.

Antecedentemente e successivamente al sopralluogo, ha acquisito presso gli uffici di seguito elencati i documenti di supporto alla redazione della perizia:

- Pec in data 21/05/2025 all'Ufficio Tecnico del Comune di Vastogirardi di richiesta di accesso agli atti amministrativi e progettuali e Pec in pari data di richiesta informazioni circa l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici riferiti agli immobili in oggetto;
- Pec in data _____ i di conoscenza di eventuali residenze e nominativi dei residenti presso gli immobili in oggetto e Pec in pari data di richiesta di informazioni sulla residenza e del certificato sullo stato di famiglia e matrimonio del debitore esecutato;
- Pec in data 21/05/2025 al Comando Polizia Municipale del Comune di Vastogirardi di richiesta di informazioni circa l'esistenza di comunicazioni ai sensi dell'Art. 12 del D.L. 21/03/1978 n. 59;
- Pec in data 21/05/2025 alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del Molise di richiesta di informazioni circa l'esistenza di vincoli storici, artistici, archeologici,



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

- paesaggistici o di qualsiasi altra natura di competenza;
- Pec in data 21/05/2025 all’Agenzia delle Entrate - Dir. Prov. di Isernia di richiesta di informazioni circa l’esistenza di eventuali contratti di locazione registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati;
 - Pec in data 21/05/2025 al Dott. _____ Notaio in Isernia di richiesta copia dell’atto notarile di compravendita degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare;
 - Pec in data 12/06/2025 alla Regione Molise di richiesta accesso agli atti (collaudo e certificato di conformità).

Ancora, in data 20/05/2025, il sottoscritto CTU ha prelevato sul portale informatico dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, la documentazione catastale inerente gli immobili (visure, estratto di mappa, elaborati planimetrici, planimetria) ed in data 04/06/2025 ha effettuato le relative ispezioni ipotecarie.

✓ Allegato A: Pec di accesso agli atti con ricevute di consegna e di protocollo.

Di seguito si riportano i quesiti assegnati con l’incarico, rispetto ai quali viene data risposta punto per punto.

QUESITO N° 1

Verificare, 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante eventuali lacune; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’amministrazione competente, della relativa richiesta.

Da quanto accertato agli atti, la documentazione di cui all’art. 567, comma 2° c.p.c., risulta costituita dalla certificazione notarile attestante le risultante delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott. *****i (CE), iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE).

Il contenuto di tale certificazione risulta completo, come da accertamenti telematici effettuati presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia – Ufficio provinciale del Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, di cui ai seguenti allegati:

✓ Allegato B: Visure storiche aggiornate al 20/05/2025 in catasto fabbricati degli immobili



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

censiti al foglio 19, particella 267, sub. 1, 2 ed in catasto terreni della particella 267 del foglio 19, siti nel Comune di Vastogirardi.

- ✓ Allegato C: Ispezioni ipotecarie del 04/06/2025: elenco sintetico delle formalità e note di iscrizione e di trascrizione degli immobili censiti in catasto al foglio 19, particella 267, sub. 1, 2 e particella 213 di provenienza, siti nel Comune di Vastogirardi.

Si riporta poi di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni dedotto dagli atti allegati di cui sopra, riferito alle particelle 267, sub. 1, 2 e 213 (di provenienza) del foglio di mappa 19 nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:

fg. 19, p.lla 267, sub. 1, 2:

- TRASCRIZIONE del 22/12/2009 - Registro Particolare 4847 Registro Generale 6019 Pubblico ufficiale GAMBERALE GABRIELE Repertorio 995/859 del 12/11/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- ANNOTAZIONE del 12/01/2010 - Registro Particolare 9 Registro Generale 71 Pubblico ufficiale FORCELLA MARCO Repertorio 12634 del 31/05/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 590 del 2005;
- TRASCRIZIONE del 20/01/2025 - Registro Particolare 163 Registro Generale 194 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 1050 del 13/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

fg. 19, p.lla 213:

- TRASCRIZIONE del 28/11/2003 - Registro Particolare 4423 Registro Generale 5189 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 180740 del 07/11/2003 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;
- TRASCRIZIONE del 25/09/2004 - Registro Particolare 3130 Registro Generale 3848 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 192624 del 28/08/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 29/09/2005 - Registro Particolare 590 Registro Generale 4198 Pubblico ufficiale FORCELLA MARCO Repertorio 12011/5019 del 23/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8 del 12/01/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 9 del 12/01/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA).



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

Gli immobili oggetto di perizia ad oggi sono individuati al fg. 19, p.lla 267, sub. 1, 2 di proprietà per 1/1 in regime di *****i del Sig., aventi la seguente specifica catastale:

- catasto fabbricati: foglio 19, particella 267, subalterno 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, superficie catastale 33 mq, rendita € 56,40, indirizzo Contrada Fonte Vecchia snc, piano T;
- catasto fabbricati: foglio 19, particella 267, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 72 mq, escluse aree scoperte 72 mq, rendita € 137,38, indirizzo Contrada Fonte Vecchia snc, piano T-1-2.

Per l'area di sedime del fabbricato (foglio di mappa 19, particella 267) è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, in base al quale ricade in zona omogenea "C2- espansione" del vigente P.R.G. del Comune di Vastogirardi

Di seguito, per gli immobili si riportano i seguenti allegati acquisiti presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico comunale:

- ✓ Allegato D: Estratto di mappa foglio 19, particella 267.
- ✓ Allegato E: Elaborato Planimetrico foglio 19, particella 267 (prot. n. IS0021054 10/05/2006).
- ✓ Allegato F: Planimetrie foglio 27, particella 267, sub. 1, 2 (prot. n. IS0021054 10/05/2006).
- ✓ Allegato G: Certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO N° 2

Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Vastogirardi (Provincia di Isernia) in Via Roberto Rossellini n° 4 e formano un'unità abitativa terra-cielo costituita, così come risulta in catasto, dall'abitazione individuata al sub. 2 e dal locale accessorio censito al sub. 1, tra loro sovrapposti, non comunicanti e facenti parte di un unico corpo di fabbrica composto in totale da quattro unità immobiliari indipendenti, disposte su due livelli complessivi in elevazione oltre ad un piano sottotetto. L'unità abitativa, dotata di area esterna di pertinenza a ridosso dei relativi prospetti, è accessibile dalla strada comunale Via Rossellini tramite una ristretta fascia della particella 285 (ente urbano) interposta, in planimetria catastale, tra l'area esterna di pertinenza dell'unità abitativa e l'antistante viabilità comunale. La particella 285 in catasto urbano non è stata rinvenuta dalla consultazione telematica, ma, come per la particella



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

267, proviene anch'essa dal frazionamento della particella 213.

Come già riportato al quesito precedente e per completezza nella risposta al presente quesito, in catasto fabbricati l'unità abitativa oggetto di perizia è censita come segue:

- foglio 19, particella 267, subalterno 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, superficie catastale 33 mq, rendita € 56,40, indirizzo Contrada Fonte Vecchia snc, piano T;
- foglio 19, particella 267, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 72 mq, escluse aree scoperte 72 mq, rendita € 137,38, indirizzo Contrada Fonte Vecchia snc, piano T-1-2.

Confina per due lati, a Nord-Est / Nord-Ovest, con le particelle 266 e 264 che risultano essere, in uno con la particella 265, le restanti unità abitative del corpo di fabbrica, mentre a Sud-Est / Sud-Ovest confina con la particella non edificata 285 - ente urbano.

La struttura portante risulta essere in cemento armato e ricomprende la totalità dell'edificio in cui trovano posto le quattro distinte unità abitative sopra evidenziate.

La particella 267 del foglio 19 oggetto di perizia comprende poi anche un'area esterna pertinenziale su cui sono attestati gli ingressi.

L'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in parola è stato autorizzato alla ditta ***** con Concessione Edilizia n° 9 del 10/09/2004 e successiva Variante n° 1 del 11/05/2006. Le strutture, di cui all'Attestazione di Deposito IS-R-6039 del 13/10/2004, sono state ultimate in data 20/09/2007, giusta Attestazione di ultimazione dei lavori del 12/10/2007.

Descrizione dei beni.

Detto sopra della consistenza catastale dei beni oggetto di perizia, di seguito si riporta la descrizione degli stessi così come rinvenuti in occasione del sopralluogo effettuato.

✓ Allegato H: Verbale di sopralluogo del 20/06/2025.

I beni risultano essere, come già detto, la quarta parte di un'unica struttura in c.a. che presenta in pianta forma quadrangolare regolare di ingombro complessivo pari a 192 mq circa.

Al piano terra, a differenza delle previsioni progettuali di cui ai titoli edilizi sopra richiamati e della consistenza catastale agli atti, trova posto l'intera zona giorno dell'abitazione, costituita dal soggiorno-pranzo con cucina, ingresso, lavanderia, wc e scala di accesso ai piani superiori. Segnatamente non sono stati rinvenuti il garage e i locali accessori (legnaia, ripostiglio e cantina).

Al piano primo risulta presente la zona notte dell'abitazione, costituita da un disimpegno, due camere da letto, un bagno ed una seconda scala di accesso al piano sottotetto. Anche in tale piano si riscontrano modifiche rispetto alle previsioni progettuali, dove si prevedeva



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

espressamente un locale cucina in corrispondenza del letto 2.

Completa l'abitazione un ultimo livello sottotetto di altezza variabile, dove sono stati individuati un'ulteriore camera da letto, un ripostiglio, un bagno ed un piccolo disimpegno attestato in corrispondenza della scala di accesso. Anche su tale piano sono state riscontrate difformità rispetto al progettato, dove dovevano essere presenti unicamente un unico vano da adibire a stenditoio con annesso wc.

Sul prospetto principale, rivolto verso la viabilità comunale, è attestato al piano terra l'ingresso principale dell'abitazione, oltre ad una finestra, mentre nella parte superiore risulta essere presente una portafinestra completa di balcone ed una finestra di limitate dimensioni. Il restante prospetto laterale presenta unicamente tre distinte finestre corrispondenti ai singoli piani in elevazione.

L'area esterna di pertinenza risulta recintata con un muretto in c.a. di altezza variabile sormontato da ringhiera metallica. Tale recinzione presenta poi un unico vano di passaggio pedonale ubicato in corrispondenza del portone di accesso dell'abitazione e dotato di cancello metallico. Tale area risulta poi in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde. In ultimo, il muro in c.a. di delimitazione con l'adiacente particella 264 presenta verso l'area di pertinenza dell'unità in parola uno sbalzo sempre in c.a. di larghezza pari a 80 cm, tale da individuare una legnaia aperta di limitata altezza da terra (H=160 cm).

I prospetti si presentano semplicemente intonacati di colore bianco, completati con una zoccolatura in spaccato di pietra estesa all'intero perimetro del piano terra e al solo sviluppo del balcone al piano primo. Gli infissi sono in metallo preverniciato privi di elementi oscuranti, a meno della finestra del piano sottotetto; la copertura a capanna è completata con manto di tegole e scossaline metalliche, i discendenti sono parimenti in metallo. Sempre in copertura è presente un unico lucernaio del tipo a raso.

Relativamente alla tipologia di finiture interne, queste si presentano di tipo corrente e con un normale stato di conservazione; gli ambienti ispezionati si presentano salubri ed adeguati all'abitabilità. Si evidenziano unicamente e per completezza di esposizione segni di infiltrazione all'altezza del solaio di copertura in corrispondenza della canna fumaria metallica a servizio del caminetto/stufa posto nella zona giorno al piano terra. Tutte le porte interne sono in legno tamburato.

Detto innanzi delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo rispetto alle previsioni progettuali ed alla consistenza catastale in atti, nei punti successivi riguardanti la descrizione della conformità dell'immobile se ne darà dettagliato riscontro, in uno con le procedure da adottare per addivenire alla loro sanatoria.

Di seguito si riporta la descrizione dettagliata dei singoli ambienti presenti sui piani dell'unità



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

abitativa, in uno con le relative consistenze metriche di superficie ed altezza.

Piano terra.

- **INGRESSO.** Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 8 mq e ha altezza interna utile pari a 2,60 m, con la precisazione che lo sviluppo metrico riportato ricomprende anche la prima rampa della scala lasciata a vista al centro del vano stesso; il pavimento è in piastrelle ceramiche di normale produzione, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il solaio è piano di tipo civile intonacato. E' presente il portone di ingresso in metallo preverniciato.
- **SOGGIORNO-PRANZO-CUCINA.** Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 28 mq e ha altezza interna utile pari a 2,70 m, con la precisazione che lo sviluppo metrico riportato ricomprende anche il sotto-scala in corrispondenza della seconda rampa, dove le altezze assumono valori significativi; il pavimento è in piastrelle ceramiche di normale produzione, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il solaio è piano di tipo civile intonacato; l'angolo cottura, separato parzialmente dal restante ambiente tramite un muretto basso, presente parte delle murature rivestite con piastrelle ceramiche di normale produzione. Sono presenti in totale in tale vano due finestre dotate di infissi in metallo.
- **W.C.** Ubicato di fronte all'ingresso, sviluppa una superficie utile complessiva di 3 mq ed altezza interna utile pari a 2,60 m; il pavimento è in piastrelle ceramiche di normale produzione, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono in parte rivestite con piastrelle ceramiche ed in parte intonacate e tinteggiate, il solaio è piano di tipo civile intonacato. Sono presenti tazza e il lavandino, mentre risulta privo di finestre verso l'esterno.
- **LAVANDERIA.** Accessibile dal soggiorno-pranzo-cucina, sviluppa una superficie utile complessiva di 2 mq circa con altezza interna utile pari a 2,70 m; il pavimento è in piastrelle ceramiche di normale produzione, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il solaio è piano di tipo civile intonacato. Risulta priva di finestre verso l'esterno.
- **SCALA INTERNA.** Posta a vista in zona centrale dell'abitazione, risulta essere costituita da due rampe ortogonali lasciate a vista, di cui la prima ricadente nell'ingresso è realizzata in muratura con rivestimento lapideo, la seconda realizzata in metallo e legno va a costituire come già detto la copertura di parte dell'angolo cottura ricompreso nel soggiorno-pranzo. In presenza di tale dislocazione il suo sviluppo dimensionale è già stato ricompreso negli sviluppi metrici dell'ingresso e del soggiorno-pranzo-cucina. Completa la scala un parapetto metallico di semplice lavorazione.

Piano primo.

Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

- DISIMPEGNO. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 4 mq e ha altezza interna utile pari a 2,70 m; il pavimento è in piastrelle ceramiche di normale produzione, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il solaio è piano di tipo civile intonacato. Sono presenti le porte di accesso a tutti i vani del piano, oltre all'accesso alla seconda scala a servizio del piano sottotetto, e non sono presenti aperture finestrate.
- BAGNO. Ubicato a sinistra del disimpegno, sviluppa una superficie utile complessiva di 4 mq ed altezza interna utile pari a 2,70 m; il pavimento è in piastrelle ceramiche di normale produzione, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle ceramiche di normale produzione, il solaio è piano intonacato. Sono presenti tazza, bidet, lavandino, doccia ed una finestra con infisso in metallo preverniciato, oltre alla caldaia murale per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.
- CAMERA DA LETTO 1. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 14 mq e ha altezza interna utile pari a 2,70 m; il pavimento è in piastrelle ceramiche di normale produzione, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il solaio è piano intonacato. E' presente una portafinestra con infisso in metallo preverniciato, che permette l'accesso al balconcino attestato sul prospetto principale di sviluppo pari a circa 4 mq.
- CAMERA DA LETTO 2. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 13 mq e ha altezza interna utile pari a 2,70 m; il pavimento è in piastrelle ceramiche di normale produzione, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il solaio è piano intonacato. E' presente una finestra con infisso in metallo preverniciato.
- SCALA INTERNA. La già menzionata scala di accesso al piano sottotetto, posta a destra del disimpegno, sviluppa 2 mq circa e presenta struttura in metallo e legno ed è racchiusa da pareti intonacate e tinteggiate, separata da porta interna dal disimpegno.

Piano sottotetto.

- DISIMPEGNO. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 3 mq e ha altezza interna utile variabile da un minimo di 2,19 m ad un massimo di 2,80 m; il pavimento è in piastrelle ceramiche di normale produzione, completato con battiscopa di identico materiale e soglie di coronamento in corrispondenza dello smonto del vano scala in materiale lapideo, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il solaio è inclinato di tipo civile intonacato. E' presenti la porte di accesso al bagno, oltre all'accesso al vano sottotetto, e non sono presenti aperture finestrate.
- BAGNO. Ubicato in adiacenza del disimpegno, sviluppa una superficie utile complessiva di



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

4 mq circa ed altezza interna utile variabile da un minimo di 1,69 m ad un massimo di 2,13 m; il pavimento è in piastrelle ceramiche di normale produzione ed i rivestimenti sono sempre in piastrelle ceramiche di ordinaria produzione. La restante parte delle pareti perimetrali è intonacata e tinteggiata, il solaio è inclinato intonacato. Sono presenti tazza, bidet, lavandino, doccia e risulta privo di finestra.

- LETTO. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 25 mq e ha altezza interna utile variabile da un minimo di 0,96 m ad un massimo di 2,80 m, con la precisazione che la superficie utile sottesa da altezza utile superiore a 1,50 m ammonta a 17 mq circa; il pavimento è in piastrelle ceramiche di normale produzione, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il solaio è inclinato di tipo civile intonacato. Sono presenti la porta di accesso all'adiacente ripostiglio, un lucernaio in copertura in legno ed una finestra posta sul prospetto laterale realizzata in metallo preverniciato e dotata di persiane oscuranti.
- RIPOSTIGLIO. Sviluppa in totale, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 6 mq e ha altezza interna utile variabile da un minimo di 0,96 m ad un massimo di 1,67 m; il pavimento è in piastrelle ceramiche di normale produzione, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il solaio è inclinato di tipo civile intonacato. Non sono presenti aperture finestrate.

Tutti i vani sopra descritti sono dotati di impianto elettrico sottotraccia. I vani principali e parte degli accessori sono dotati di impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato da caldaia murale a gas, con terminali costituiti da radiatori modulari in alluminio. Ad integrazione di tale impianto, al piano terra nella zona giorno, come già detto, è presente un caminetto/stufa a legna. Gli impianti presenti risultano connessi alle pubbliche forniture e funzionanti.

Sistemazione esterna.

Completa l'unità immobiliare l'area esterna di sviluppo di circa 100 mq sistemata a giardino, a meno di un limitato marciapiede pedonale posto tra cancello e porta di ingresso e di coronamento dei due prospetti. A delimitare l'area esterna è presente un muro in c.a. gradonato completato con copertina in piastrelle di cls e ringhiera metallica, il muro di recinzione, come detto, presenta un'unica apertura di passaggio prospiciente il porte di ingresso. Lo stesso muro perimetrale portato ad un'altezza di 1,60 m per la parte a confine con la particella 264, presenta una sovrastante mensola in c.a. che costituisce copertura della già descritta legnaia esterna.

- ✓ Allegato I: Documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno dei beni.
- ✓ Allegato L: Grafici stato di fatto accertato – scala 1:100.

QUESITO N° 3

Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Per quanto riguarda il quesito in parola, si evidenzia la correttezza dei dati riportati negli atti del procedimento con specifico riferimento all'atto di pignoramento, con la sola precisazione che l'indirizzo dei beni ivi indicato risulta quello presente in catasto "contrada Fonte Vecchia snc". A seguito di specifica richiesta del CTU al Comune di Vastogirardi – Ufficio anagrafe, l'Ufficio stesso ha chiarito che l'esatto indirizzo dell'abitazione costituita dai due beni oggetto di espropriazione (fg. 19, p.lla 267, sub. 1, 2) è "via Roberto Rossellini n° 4", coincidente con l'indirizzo di residenza del ***** parte debitrice.

Risulta comunque chiaro che tutte le indicazioni toponomastiche di cui sopra indichino il medesimo indirizzo degli immobili.

✓ Allegato M: Nota Pec Prot. n° 3047/2025 del 27/05/2025 del Comune di Vastogirardi – Ufficio Anagrafe - residenza e indirizzo immobile.

QUESITO N° 4

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Come già detto, dalle visure catastali del 20/05/2025 e dalle planimetrie catastali acquisite, l'unità abitativa risulta costituita da un locale di categoria C/6 ubicato al piano terra e accatastato al sub. 1 della particella 267 del foglio 19, e dall'abitazione di categoria A/3 ubicata ai piani terra, primo e sottotetto, accatastata al sub. 2 della particella 267 del foglio 19. In occasione del sopralluogo ai beni avvenuto nella data del 20/06/2025, con la scorta della documentazione catastale aggiornata alla data del 20/05/2025 (estratto di mappa e planimetrie) e della documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vastogirardi, il sottoscritto CTU ha proceduto ad una attenta ricognizione dello stato di fatto, riscontrando che la documentazione catastale in atti risulta completa, ma difforme per modifiche interne e diverse destinazioni d'uso non coincidenti neppure con le previsioni progettuali. Ciò comporta, per una corretta prosecuzione dell'iter procedimentale, la necessità di un aggiornamento degli atti catastali presenti, non prima della redazione degli atti propedeutici di sanatoria da presentare ai



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

competenti uffici preposti (SUE Comune di Vastogirardi, Ufficio Beni Ambientali Regione Molise, Soprintendenza Regione Molise).

La competenza di tale adempimento catastale ricade nell'operato del CTU, ma, essendo onerosa, se ne rimanda la redazione solo a seguito di espressa autorizzazione da parte del Giudice ed all'uopo se ne evidenziano i relativi costi:

- Presentazione Docfa per le variazioni riscontrate	€	800,00
- Spese catastali	€	70,00
- Spese varie e consulenze (a stima)	€	<u>250,00</u>
Totale	€	1.120,00

QUESITO N° 5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Nel vigente P.R.G. del Comune di Vastogirardi, approvato dalla Giunta Regionale del Molise con atto deliberativo n° 40 del 11/03/1998, l'area di sedime dell'unità abitativa oggetto di perizia ricade in zona omogenea "C2 – espansione" (vedi Allegato G: Certificato di destinazione urbanistica).

QUESITO N° 6

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173bis n. 7 disp. att. c.p.c.).

Al fine di dare risposta al presente quesito, lo scrivente CTU, tramite nota Pec del 21/05/2025 inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Vastogirardi di richiesta di accesso amministrativi e progettuali, chiedeva tutto quanto presente in atti necessario ad accertare la conformità dell'immobile. In riscontro a tale nota, l'Ufficio Tecnico ha invitato, per le vie brevi, il CTU a visionare gli atti presso l'Ufficio stesso ed in data 12/06/2025 è stata effettuato il relativo accesso, acquisendo in formato cartaceo la documentazione presente in atti.

Dalla documentazione tecnica acquisita, emerge che l'immobile è stato autorizzato alla ditta



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

***** con Concessione Edilizia n° 9 del 10/09/2004 e successiva Variante n° 1 del 11/05/2006. Per la realizzazione delle opere, la ditta concessionaria Sig. Cinelli Luigi ha poi provveduto ad effettuare il necessario deposito sismico con Attestazione di Deposito n. IS/R/6039 del 13/10/2004 e le strutture sono state ultimate in data 20/09/2007, giusta Attestazione di ultimazione dei lavori del 12/10/2007.

✓ Allegato N: Titoli edilizi con elaborati: C.E. n° 9 del 10/09/2004; Variante n° 1 del 11/06/2006.

Ancora lo scrivente CTU, non avendo rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico comunale l'atto di collaudo, né tantomeno il certificato di conformità delle opere, con nota Pec del 16/06/2025, ha richiesto accesso agli atti alla Regione Molise - Servizio Pianificazione e gestione territoriale e paesaggistica – Tecnico delle costruzioni, al fine di accertare l'effettiva presenza di tali atti tecnici, che tra l'altro risultano propedeutici al rilascio del certificato di agibilità, anche quest'ultimo non rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico comunale. Con nota Pec del 18/07/2025, Protocollo Partenza N. 106070/2025, la Regione Molise ha attestato che negli atti d'ufficio risultano presenti i dati del collaudo, depositato in data 14/12/2007, anche se non materialmente rintracciato, mentre, in merito alla Dichiarazione di Conformità Finale di cui all'Art. 10 della L.R. 20/96, comunica che la stessa non risulta depositata.

✓ Allegato O: Nota Pec del 18/07/2025 della Regione Molise comunicazione atti tecnici.

In fase di sopralluogo, come già innanzi detto, sono state rinvenute difformità interne all'unità abitativa relativamente a modifiche sia nelle tramezzature interne che nella destinazione d'uso di parte degli ambienti, che vengono di seguito dettagliatamente elencate, con riferimento ai singoli piani.

Piano terra.

Per tale piano risultano autorizzati, oltre alla zona ingresso dell'abitazione, ulteriori locali accessori all'abitazione, nello specifico garage, legnaia, ripostiglio e cantina. A fronte di tale stato autorizzato, sono presenti invece, oltre all'ingresso, la zona giorno dell'abitazione, che di fatto sostituisce i locali garage e legnaia, una lavanderia al posto del previsto ripostiglio, ed un wc in luogo della prevista cantina. Qualitativamente invece la scala di accesso al piano superiore resta ubicata in modo conforme alle previsioni progettuali.

Piano primo.

In tale piano trovano posto da progetto gli unici vani principali dell'abitazione costituiti da disimpegno, cucina, camera da letto e le due scale interne, una proveniente dal piano terra, l'altra di accesso al sottotetto. A fronte di tale previsione progettuale, il fabbricato prevede su tale piano l'intera zona notte dell'abitazione, costituita da disimpegno, due camere da letto, bagno e le già menzionate scale interne, queste ultime qualitativamente conformi alle previsioni



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

progettuali.

Piano sottotetto.

Al piano sottotetto la progettazione prevedeva un unico locale da adibire a stenditoio con annesso lavatoio di pertinenza. Anche per questo piano risultano presenti difformità di destinazione d'uso e nelle partizioni interne, in quanto oltre ad una camera da letto, è presente un ulteriore bagno, un disimpegno e un piccolo locale ripostiglio ricavato nella parte bassa del piano stesso.

Detto di quanto rilevato per le piante dell'immobile, si riscontrano poi anche modifiche prospettive inerenti le aperture, infatti al piano terra risulta essere presente una finestra al posto del vano di accesso carrabile all'originario garage, mentre in copertura è presente un solo lucernaio al posto dei due previsti in progetto. Risultano ancora significative le modifiche alla recinzione dell'area esterna, manca il previsto accesso carrabile sul lato anteriore, mentre come già innanzi evidenziato, nella parte posteriore a confine con particella 264 il muro di recinzione è stato modificata in modo da creare una legnaia completa di copertura in c.a. Tale legnaia poi si presenta completamente aperta sul lato anteriore.

Tutto quanto sopra quindi necessita di apposita pratica edilizia a sanatoria per il cambio di destinazione d'uso (Art. 36-bisD.P.R. 380/01), con pagamento della prevista sanzione pari al doppio del contributo di costruzione. Poichè l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico (P.T.P.A.A.V. n° 8 "Alto Molise"), necessita ancora procedere anche agli adempimenti per l'accertamento di compatibilità ambientale di cui all'art. 167 del D.Lgs. n° 42/2004, che comporta tra l'altro il pagamento di una sanzione pecuniaria quantificabile con apposita perizia di stima sulla base del danno ambientale, con un minimo di norma pari € 516,46. Relativamente poi al volume che si genera con la realizzazione della legnaia, lo stesso non risulta sanabile dal punto di vista ambientale, per ne va prevista la rimozione della copertura.

Agli importi di cui sopra vanno poi aggiunte le competenze professionali connesse agli adempimenti.

Ciò detto, per tale sanatoria si possono conteggiare i seguenti costi complessivi:

- sanzione connessa al cambio di destinazione d'uso, quantificata nel doppio del contributo di costruzione, da applicarsi sulla superficie lorda oggetto di cambio di destinazione d'uso: piano terra 36 mq (tutto il piano a meno dell'ingresso) - piano sottotetto 37 mq (tutto il piano a meno del vano scala e del ripostiglio), con un conseguente sviluppo pari a complessivi 73 mq lordi, a cui applicare i costi unitari connessi con:
 - ✓ costo di costruzione pari 18,90 €/mq;
 - ✓ oneri di urbanizzazione primaria pari a 5,70 €/mq



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

✓ oneri di urbanizzazione secondaria pari a 1,25 €/mq

per un costo complessivo calcolato pari a:

Contributo di costruzione a sanatoria $2 * [(73 * (18,90 + 5,70 + 1,25))] = 3.774,10 \text{ €}$

- sanzione per il danno ambientale conseguente l'accertamento di compatibilità paesaggistica, da valutarsi con apposita perizia di stima e comunque quantificabile in un minimo € 516,46 (L. n° 47/1985);
- competenze professionali stimate per la redazione del progetto in sanatoria e della perizia di stima del danno ambientale pari a € 2.000,00;

il tutto per un totale minimo di € 6.290,56. In cifra tonda € 6.300,00.

QUESITO N° 7

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La consistenza dello stato di fatto, dettagliatamente descritta in risposta ai quesiti precedenti, permette di ritenere che i beni, individuati ai sub.1 e 2 della particella 267 del foglio 19 e costituenti vani comunicanti e sovrapposti di un'unica unità abitativa, vanno individuati come unico lotto indivisibile.

QUESITO N° 8

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve cioè già essere individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

In considerazione che il bene è stato acquistato dal Sig. ***** , con atto pubblico di compravendita del 12/11/2009, Repertorio n. 995, Raccolta 859, Registrato in Termoli (CB) il 23/11/2009 al n° 2331 serie 1T, Notaio Gamberale Gabriele con sede all'epoca in Termoli, lo stesso appartiene ad oggi in piena proprietà e per la quota di 1/1 all'esecutato ***** in regime di separazione dei beni. Ciò detto, la stima sarà esplicita con riferimento all'intera unità abitativa pignorata, individuata, con riferimento al quesito n° 7, come unico lotto indivisibile.

QUESITO N° 9

Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Alla data attuale, presso l'unità abitativa risulta risiedere l'esecutato *****

 *****, all'indirizzo Via Roberto Rossellini n° 4, come risulta dal certificato di residenza e di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vastogirardi in data 27/05/2025.

- ✓ Allegato P: Nota Pec Prot. n° 3048/2025 del 27/05/2025 del Comune di Vastogirardi – Ufficio Anagrafe con certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e di matrimonio.

L'immobile è pervenuto all'esecutato *****

 ***** con atto pubblico di compravendita del 12/11/2009, Repertorio n. 995, Raccolta 859, Registrato in Termoli (CB) il 23/11/2009 al n° 2331 serie 1T, Notaio Gamberale Gabriele con sede all'epoca in Termoli.

- ✓ Allegato Q: Atto di compravendita del 12/11/2009, Repertorio n. 995, Raccolta 859, Registrato in Termoli (CB) il 23/11/2009 al n° 2331 serie 1T.

Con nota Pec del 21/05/2025 dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Isernia, è stata verificata l'assenza di contratti di locazione in capo all'esecutato riferibili agli immobili in oggetto.

- ✓ Allegato R: Nota Pec del 22/05/2025 dell'Agenzia delle Entrate informazioni esistenza contratti di locazione.

Infine, con nota Pec del sottoscritto CTU del 21/05/2025, è stato richiesto al Comando di Polizia Municipale del Comune di Vastogirardi di ricevere informazioni circa l'esistenza di comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191, alla quale richiesta tuttavia non è seguita alcuna risposta.

QUESITO N° 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Alla data odierna l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata Sig.

 *****.



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU**QUESITO N° 11**

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

A seguito di richiesta di accesso agli atti agli Enti specifici presupposti ai vincoli presenti nel territorio comunale ed eventualmente sull'immobile, si afferma che sui beni oggetto di pignoramento non sussistono:

– vincoli artistici e storici di tipo diretto sull'immobile.

Si precisa invece che il territorio comunale di Vastogirardi è sottoposto ai vincoli del piano paesaggistico P.T.P.A.A.V. n. 8 “Alto Molise”, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 255 del 01/10/1997, per cui sussiste il vincolo paesaggistico.

✓ Allegato S: Nota Pec del 12/06/2025 del Ministero della Cultura, Direzione generale archeologia belle arti e paesaggio, Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio del Molise.

Per quanto riguarda i seguenti vincoli:

– diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

con nota Pec del sottoscritto CTU in data 21/05/2025 al Comune di Vastogirardi – Ufficio Tecnico, è stato richiesto di ricevere informazioni in merito, a cui è seguita in risposta comunicazione di assenza di tali vincoli.

✓ Allegato T: Nota Pec prot. 4041/2025 del 15/07/2025 del Comune di Vastogirardi – Ufficio Tecnico – diritti demaniali e usi civici.

Per l'unità abitativa, trattandosi di fatto di un fabbricato terra-cielo indipendente dalle restanti parti costituenti l'edificio, non sussistono:

– vincoli o oneri di natura condominiale.

Infine non sono presenti:

– vincoli alberghieri.

QUESITO N° 12

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). In particolare, ai sensi dell'art. 568 comma secondo c.p.c., l'Esperto dovrà esporre 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 precisare 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.

METODO DI STIMA

Detto nei quesiti precedenti della consistenza dimensionale e funzionale dell'unità abitativa, si illustra la metodologia con cui è stata effettuata la stima, che risulta essere il metodo comparativo, sviluppato a partire dalla messa in relazione di caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati e riferiti alle unità immobiliari in oggetto. Per tale comparazione si ricorre alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile, parametro dimensionale indispensabile per addivenire al valore venale dello stesso, in uno all'ulteriore individuazione del valore unitario, nella zona di riferimento, della tipologia di costruzione.

Per il calcolo della superficie commerciale necessita caratterizzare la totalità della superficie realizzata, che potrà essere superficie principale o superficie accessoria, la cui omogeneizzazione avviene utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio.

Per una determinazione oggettiva dei richiamati coefficienti di ragguaglio, si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" emanate dall'Agenzia del Territorio, il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Si considera quindi per la definizione della superficie commerciale la totalità della superficie costruita coincidente con i piani in elevazione, valutata come somma della superficie principale e di quella accessoria a servizio diretto dei vani principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), con precisazione che le scale interne interni alle unità immobiliari sono computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Ancora, si considerano le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo (cantine, soffitte, locali deposito), di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, tettoie aperte, giardini, ecc.), con le seguenti metodologie di calcolo:

- locali accessori comunicanti con i vani principali (soffitte, cantine e simili): 50%;
- locali accessori non comunicanti con i vani principali: 25%;



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

- balconi e terrazzi, pertinenze: se comunicanti con i vani principali si considera il 30% fino a 25 mq ed 10% per la quota eccedente; qualora non comunicanti con i vani principali si considera il 15% fino a 25 mq e il 5% per la quota eccedente;
- area scoperta di pertinenza esclusiva: 10% della superficie scoperta fino alla superficie totale dei vani principali ed accessori a servizio diretto, 2% il resto;
- parchi, giardini, corti e simili di pertinenza esclusiva per la categoria R/2 (abitazioni in villino e in villa): la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale totale dei vani principali ed accessori a servizio diretto.

	Superficie effettiva (inclus i tramezzi e murature)	Superficie commerciale	
piano terra			
- superfici principali	48	48	mq
piano primo			
- superfici principali	45	45	mq
- balconi	4	1	mq
piano sottotetto			
- superfici principali (valutata nel limite di altezza maggiore di 1,50 m)	30	30	mq
- pertinenze comunicanti con i vani principali	0	0	mq
area scoperta di pertinenza			
- area esterna	100	12	mq
<i>Sommano superficie commerciale</i>		136	mq

VALORE DI MERCATO UNITARIO DI RIFERIMENTO

Per la quantificazione di tale valore è stata condotta un'indagine sui prezzi di mercato attraverso:

- consultazione delle quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al II semestre dell'anno 2024, che si attestano per il Comune di Vastogirardi, zona B1 centrale/centro urbano, destinazione residenziale, in presenza di uno stato di conservazione normale, sui seguenti valori:
 - abitazioni civili, tra un minimo di €/mq 380,00 ed un massimo di €/mq 570,00 (di superficie lorda)
 - abitazioni di tipo economico, tra un minimo di €/mq 260,00 ed un massimo di €/mq 390,00 (di superficie lorda)
 - box, tra un minimo di €/mq 220,00 ed un massimo di €/mq 330,00 (di superficie lorda);



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

- consultazione del sito www.tribunale.isernia.it alla sezione vendite giudiziarie (Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e Astalegale.net) per l'individuazione del valore di beni con caratteristiche similari al bene da valutare ed ubicati nel Comune di Vastogirardi o nelle immediate vicinanze, dove sono stati riscontrati i seguenti immobili confrontabili alla data attuale:
 - Fabbricato C sito nel Comune di Vastogirardi, contrada Fonte Vecchia snc, per abitazione su tre livelli (terra, primo, secondo sottotetto), superficie commerciale 132,85 mq, stimato in perizia in € 92.995,00 con valore di mercato pari a €/mq 700,00 (R.G.E. 53/2015);
 - Fabbricato nel lotto 2 sito nel Comune di Vastogirardi, contrada Fonte Vecchia snc, per abitazione su tre livelli (terra, primo, secondo sottotetto), superficie lorda 158,40 mq, stimato in perizia in € 54.290,62 con valore di mercato pari a €/mq 342,74 (R.G.E. 7/2023);
 - Fabbricato nel lotto 1 sito nel Comune di Vastogirardi, contrada Fonte Vecchia snc, per abitazione su tre livelli (terra, primo, secondo sottotetto), superficie lorda 157,70 mq, stimato in perizia in € 53.890,00 con valore di mercato pari a €/mq 341,72 (R.G.E. 7/2023);
- Consultazione agenzie immobiliari di maggiore rilievo i cui dati sono stati reperiti on-line ed hanno fornito, alla data attuale e per immobili siti nel Comune di Vastogirardi con caratteristiche tipologiche o di collocazione paragonabili al bene da valutare, il seguente elenco esemplificativo:
 - ▶ Abitazione indipendente sita a Vastogirardi in Via 18 Settembre, su due livelli con 8 locali, 3 bagni, finiture di buon livello, per un totale di 153 mq commerciali, € 59.000,00 – prezzo al mq 386,00 (www.idealista.it);
 - ▶ Villa a schiera sita a Vastogirardi sita lungo la S.P. n. 87, su due livelli, con 5 locali, 2 bagni, finiture di buon livello, terrazzo, garage, cantina e posto auto, per un totale di 113 mq commerciali, € 95.000,00 – prezzo al mq 841,00 (www.idealista.it);
 - ▶ Villetta bifamiliare sita a Vastogirardi lungo S.P. n. 87, su tre piani, con 13 locali, 2 bagni, con cantina, garage e giardino, finiture di buon livello, per un totale di 227 mq commerciali, € 140.000,00 – prezzo al mq 617,00 (www.idealista.it);

Per tutto quanto sopra ed in considerazione della consistenza dell'immobile in uno con la sua data di costruzione e lo stato di conservazione, si ritiene di poter stimare il valore di mercato dell'immobile nell'ordine di grandezza di circa **570,00 Euro** per metro quadro commerciale.

VALORE IMMOBILE

Tutto quanto sopra esposto e determinato permette di risalire al valore venale del bene oggetto



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

di perizia pari a:

$$\blacktriangleright 136 \text{ mq} * 570,00 \text{ €/mq} = 77.520,00 \text{ €}$$

A tale valore occorre però apportare i necessari adeguamenti e correzioni. In particolare, si apportano i seguenti aggiustamenti:

- Coefficiente correttivo per assenza di garanzia sui vizi occulti: 0,95;
- Coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, della composizione architettonica: 1,00;
- Detrazione costi per aggiornamento catastale: € 1.120,00;
- Detrazione oneri per regolarizzazione urbanistica: € 6.300,00;

Da quanto esposto, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene sottoposto ad esecuzione immobiliare, inteso come lotto unico indivisibile, risulta pari a:

$$\blacktriangleright \text{€ } (77.520,00 * 0,95 - 1.120,00 - 6.300,00) = \underline{\underline{\text{€ } 66.224,00}}$$

TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI

In data 01/09/2025 la bozza di perizia viene inoltrata tramite Pec alle parti e consegnata a mano alla parte esecutata in data 02/09/2025. Ad oggi, 26/09/2025, nessuna osservazione è pervenuta dalle parti.

- ✓ Allegato V: Ricevute di avvenuta consegna alle parti della bozza di perizia.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- ✓ Allegato A: Pec di accesso agli atti con ricevute di consegna e di protocollo.
- ✓ Allegato B: Visure storiche aggiornate al 20/05/2025 in catasto fabbricati degli immobili censiti al foglio 19, particella 267, sub. 1, 2 ed in catasto terreni della particella 267 del foglio 19, siti nel Comune di Vastogirardi.
- ✓ Allegato C: Ispezioni ipotecarie del 04/06/2025: elenco sintetico delle formalità e note di iscrizione e di trascrizione degli immobili censiti in catasto al foglio 19, particella 267, sub. 1, 2 e particella 213 di provenienza, siti nel Comune di Vastogirardi.
- ✓ Allegato D: Estratto di mappa foglio 19, particella 267.
- ✓ Allegato E: Elaborato Planimetrico foglio 19, particella 267 (prot. n. IS0021054 10/05/2006).
- ✓ Allegato F: Planimetrie foglio 27, particella 267, sub. 1, 2 (prot. n. IS0021054 10/05/2006).
- ✓ Allegato G: Certificato di destinazione urbanistica.
- ✓ Allegato H: Verbale di sopralluogo del 20/06/2025.
- ✓ Allegato I: Documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno dei beni.



Esecuzione immobiliare n° 1/2025 – Perizia CTU

- ✓ Allegato L: Grafici stato di fatto accertato – scala 1:100.
- ✓ Allegato M: Nota Pec Prot. n° 3047/2025 del 27/05/2025 del Comune di Vastogirardi – Ufficio Anagrafe residenza e indirizzo immobile.
- ✓ Allegato N: Titoli edilizi con elaborati: C.E. n° 9 del 10/09/2004; Variante n° 1 del 11/06/2006.
- ✓ Allegato O: Nota Pec del 18/07/2025 della Regione Molise comunicazione atti tecnici.
- ✓ Allegato P: Nota Pec Prot. n° 3048/2025 del 27/05/2025 del Comune di Vastogirardi – Ufficio Anagrafe con certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e di matrimonio.
- ✓ Allegato Q: Atto di compravendita del 12/11/2009, Repertorio n. 995, Raccolta 859, Registrato in Termoli (CB) il 23/11/2009 al n° 2331 serie 1T.
- ✓ Allegato R: Nota Pec del 22/05/2025 dell’Agenzia delle Entrate informazioni esistenza contratti di locazione.
- ✓ Allegato S: Nota Pec del 12/06/2025 del Ministero della Cultura, Direzione generale archeologia belle arti e paesaggio, Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio del Molise.
- ✓ Allegato T: Nota Pec prot. 4041/2025 del 15/07/2025 del Comune di Vastogirardi – Ufficio Tecnico – diritti demaniali e usi civici.
- ✓ Allegato U: Relazione descrittiva del bene di supporto alla vendita.
- ✓ Allegato V: Ricevute di avvenuta consegna alle parti della bozza di perizia.

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all’incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.

Isernia, 26/09/2025

Il Consulente Tecnico d’Ufficio
Ing. Francesco Ciummo
(documento firmato digitalmente)

