

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 31/2025 R.G.E.

G.E. DOTT.SSA CASILLO ROSSELLA

Promossa da:

[REDACTED] PROCURATRICE

DI [REDACTED]

Contro:

DEL [REDACTED] e [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Esposito Francesco, con studio a Campobasso (CB) in Via Monforte n.67, C.T.U. del procedimento esecutivo sopra menzionato per nomina ricevuta dal G.E. Dott.ssa Casillo Rossella, ha accettato l'incarico della procedura in data 09 settembre 2025.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il sottoscritto, al fine di svolgere quanto affidatogli, ha assunto ogni informazione necessaria al fine di redigere la seguente relazione.

I beni oggetto della presente perizia vengono di seguito elencati:

- 1) Unità immobiliare, ubicata a San Giovanni in Galdo (CB) presso Strada Prov 56 Diramazione Galdina, piano T, identificata al N.C.E.U. al Fg. 10 P.III 265 Sub 1/2, categoria F/3;

QUESITI

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- 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, salva specifica autorizzazione.**



Il sottoscritto CTU, esaminati gli atti del fascicolo processuale e la documentazione allegata dal creditore procedente, riferisce quanto segue:

- Verifica della documentazione ipotecaria e ventennale.

Dall'analisi degli atti si rileva la presenza della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dr. Vincenzo Calderini. Tale documentazione risulta completa e idonea ai fini dell'art. 567 c.p.c., in quanto:

- a) Copertura temporale: Le ispezioni ipotecarie coprono il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 25/06/2025, ai nn. R.G. 7028- R.P. 5870), risalendo fino al primo titolo di acquisto idoneo anteriore al ventennio.
- b) Continuità delle trascrizioni: La continuità è garantita a partire dall'atto di compravendita del 19/11/2001 (Rogito Notaio Ricciardi Riccardo, Rep. 105921, trascritto il 20/11/2001 al R.G. 11696- R.P. 9379), con il quale gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquisito la proprietà.

- Verifica della documentazione catastale

Relativamente alla documentazione catastale (visure ed estratto di mappa), pur essendo formalmente presenti i documenti richiesti, si segnala una difformità sostanziale che rende l'attuale identificativo catastale inidoneo a rappresentare lo stato reale del bene. Nello specifico:

- a) Stato documentale:

Dalla visura storica e dalla nota di trascrizione, l'immobile (Comune di San Giovanni in Galdo, Foglio 10, Particella 265, Sub 1 e 2) risulta censito in categoria F/3 - "Unità in corso di costruzione", priva di rendita catastale.

- b) Stato di fatto:

In occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata invece completamente ultimata, abitata dagli esecutati e dotata di allacci alle utenze attivi. Sulla corte risultano essere stati edificati due depositi che non sono stati rappresentati sulla mappa catastale e, ad oggi, risultano essere fabbricati fantasma privi di rendita.

In ottemperanza al quesito, il sottoscritto segnala immediatamente all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e alle parti che, sebbene la documentazione ipotecaria sia completa, la documentazione catastale attuale non è conforme allo stato dei luoghi. L'attuale classificazione F/3 è inidonea alla vendita nello stato di fatto rilevato e i due depositi non risultano essere stati rappresentati in mappa, nonché dichiarati. Sarà pertanto necessario procedere, in corso di perizia, alla stima dei costi per la regolarizzazione catastale (DOCFA per ultimazione lavori e censimento in categoria ordinaria).



- 2)** Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

In ottemperanza al quesito, il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Campobasso copia autentica del titolo di acquisto in favore degli esecutati.

Nello specifico, il titolo di provenienza è costituito da:

- 1) Atto di compravendita a rogito del Notaio Riccardo Ricciardi di Campobasso, stipulato in data 19 novembre 2001 (Repertorio n.105921 / Raccolta n. 13786); Registrato a Campobasso il 26 novembre 2001 al n. 2516, serie 1V; Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso in data 20 novembre 2001 al n. 11696/9379.

Parte Acquirente (esecutati): Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] che hanno acquistato in quota di 1/2 ciascuno l'immobile oggetto di esecuzione.

Copia del suddetto titolo viene allegata alla presente relazione peritale

- 3)** Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

Si è provveduto a richiedere copia dell'estratto di matrimonio presso il Comune di Campobasso. Dallo stesso si evince che i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] risultano aver contratto matrimonio a Campobasso in data 13/07/2002 e quindi, all'epoca dell'acquisto, gli stessi non risultavano uniti in matrimonio.

- b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

In riferimento alla richiesta di acquisizione della visura camerale storica, il sottoscritto CTU osserva che tale adempimento non risulta pertinente al caso di specie, in quanto gli intestatari del bene risultano essere persone fisiche.



- 1)** 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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

In riferimento al quesito posto, il sottoscritto CTU rileva che nel fascicolo processuale risulta depositata, da parte del creditore procedente, la certificazione notarile sostitutiva (ex art. 567, comma 2, c.p.c.).

Nello specifico, si tratta della certificazione redatta dal Notaio Dr. Vincenzo Calderini, attestante le risultanze dei Registri Immobiliari nel ventennio a tutto il 25/06/2025. Tale documento contiene già l'elenco completo delle trascrizioni a favore e contro, nonché delle iscrizioni pregiudizievoli e dei relativi annotamenti.

Pertanto, come richiesto dal quesito in ipotesi di sussistenza della predetta documentazione, il sottoscritto omette la predisposizione degli elenchi manuali delle formalità e provvede ad allegare alla presente relazione copia della suddetta certificazione notarile.

- B - Identificazione e descrizione attuale dei beni	
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 ed 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;

Relativamente al calcolo della superficie commerciale dell'immobile sono stati assunti come riferimenti il D.P.R. 138/98 per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria di gruppo R (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) e la norma UNI



10750 per la definizione dell'incidenza delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione). Secondo tali provvedimenti normativi e legislativi la superficie commerciale è data dalla somma della superficie coperta lorda – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione – e della superficie scoperta computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, ecc...

IDENTIFICAZIONE

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere costituito da un'unità in corso di costruzione ubicata nel Comune di San Giovanni in Galgo (CB) presso la Strada Provinciale 56 Direzione Galdina. Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato indipendente unifamiliare ad uso residenziale, che si sviluppa su un unico livello fuori terra, circondato da un'ampia corte esclusiva di pertinenza. Il bene è ubicato nel Comune di San Giovanni in Galdo (CB), in zona agricola e periferica denominata "Contrada Santa Croce" (catastralmente coincidente con la particella 265 del Foglio 10). L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada pubblica "Strada Provinciale 56 Diramazione Galdina" tramite un cancello carrabile a doppia anta in ferro zincato, che immette su un area di corte pertinenziale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE ESTERNE

L'edificio presenta un impianto strutturale solido, realizzato in muratura portante di elevato spessore. Sotto il profilo architettonico, il fabbricato si distingue per il rivestimento delle facciate esterne, interamente realizzate in pietra locale lavorata a faccia vista con posa a "opus incertum"; tale finitura conferisce all'immobile un aspetto rustico di buona fattura, perfettamente integrato nel contesto rurale.

La copertura è del tipo a falde inclinate (tetto a capanna), con struttura sormontata da un manto di tegole laterizie e lattoneria (canali di gronda e pluviali) in alluminio preverniciato color testa di moro. Gli infissi esterni sono realizzati in PVC, dotati di vetrocamera e protetti esternamente da zanzariere.

DISTRIBUZIONE INTERNA E FINITURE

L'unità abitativa si sviluppa su una pianta rettangolare regolare, caratterizzata da un'altezza interna utile costante di $h = 2,75$ mt. L'articolazione degli spazi ruota attorno a un robusto setto murario portante centrale (muro di spina) che attraversa longitudinalmente l'edificio.



L'accesso principale, protetto da portoncino blindato, immette in un corridoio centrale che funge da asse distributivo.

La zona giorno si compone di due ampi vani speculari posti ai lati dell'ingresso, precisamente sul lato sinistro trova ubicazione un vano cucina e sul lato destro il soggiorno. Entrambi gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate a civile.

La zona notte è situata nella parte posteriore del fabbricato e ospita due camere da letto con interposto, in posizione centrale, un bagno padronale, dotato di finestra e completo di sanitari.

Il vano sovrastante, quale sottotetto non abitabile, risulta essere accessibile dalla camera da letto, posta sul lato sinistro, mediante una botola a soffitto che consente l'ispezione del locale sottotetto sovrastante (volume tecnico non abitabile).

L'immobile versa in cattivo stato di manutenzione. Si rileva la presenza diffusa di muffe ed efflorescenze agli angoli delle pareti e sui soffitti, sintomo di ponti termici non corretti e scarsa coibentazione, aggravati da una ventilazione insufficiente, nonché generati da una gestione inefficace dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da arredo che appare in discreto stato di conservazione.

DESCRIZIONE DELL'AREA ESTERNA E PERTINENZE (CORTE ESCLUSIVA)

La proprietà è completata da una corte esclusiva recintata (Particella 265 Subalterno 1) che circonda il fabbricato. L'area esterna si presenta suddivisa in zona pavimentata, quale porzione antistante l'ingresso e perimetrale al fabbricato che risulta essere costituita da un piazzale in battuto di cemento, mentre la restante parte del lotto è sistemata a terreno agricolo/giardino, caratterizzata dalla presenza di diverse piante di ulivo in produzione e altri alberi da frutta.

Sulla stessa corte esclusiva insistono n. 2 depositi (strutture fisse e in stato di degrado) non riportate nella mappa catastale né negli elaborati grafici di progetto. Le stesse sono costituite da copertura in legno e struttura portante costituita da pilastri in ferro, nonché da muratura portante in pietra, da lamiera e da tavole di legno. E' evidente che sono stati edificati in economia. Le strutture risultano essere così identificate:

- a) Deposito "A" a servizio di terzi: sulla stessa particella 265, insiste un deposito che risulta funzionalmente posto a ridosso dell'ingresso della particella limitrofa n. 222 (fabbricato rurale di altra proprietà/confinante). Tale opera costituisce una servitù di fatto non regolarizzata. Il cespite è attualmente utilizzato per lo stoccaggio di strumentazione agricola e veicoli a motore. L'accesso al 'Deposito A' avviene tramite un tracciato pedonale insistente sulla corte



di pertinenza, che si sviluppa dal varco d'ingresso su strada pubblica fino alla soglia del manufatto stesso.

- b) Deposito "B": Posta a confine del deposito "A", trova ubicazione un ulteriore deposito di pertinenza alla particella esecutata. In quest'ultimo deposito, trova ubicazione un mezzo agricolo gommato.

CONSISTENZA E SUPERFICI

Di seguito vengono riportate le superfici rilevate (al netto delle murature per la superficie utile e al lordo per quella commerciale), calcolate sulla base del rilievo metrico effettuato.

Ai fini della determinazione della Superficie Commerciale Vendibile, calcolata secondo i criteri del D.P.R. 138/98:

TABELLA A - ABITAZIONE E CORTE

VANO	SUPERFICIE H > 1,50 M	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	TOTALE
ABITAZIONE	87,90 m²	100 %	87,90 m²
CORTE	800,00 m²	10 % (fino alla superficie dei vani principali 87,90 m²)	23,03 m²
		2 % (eccedenza 712,10 m²)	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			110,93 m²

TABELLA B- DEPOSITI E AREA AGRICOLA

VANO	SUPERFICIE H > 1,50 M	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	TOTALE
AREEA AGRICOLA COLTIVATA	3.855,00 m ²	100 %	3.855,00 m ²
DEPOSITO "B"	15,20 m ²	100 %	15,20 m ²
DEPOSITO "A"	39,25 m ²	100 %	39,25 m ²

IDENTIFICAZIONE CATASTALE, URBANISTICA E STRUTTURALE

Dati Catastali:

- Foglio 10, Particella 265, Sub 2 graffato a Sub 1 (Corte esclusiva)- Categoria F/3 (In corso di costruzione).



Stato Urbanistico:

- L'edificazione risulta essere stata legittimata dalla Concessione Edilizia n. 11/1997 e successiva variante n. 8/1999. Tuttavia, sussistono delle difformità sostanziali:
 - i. Destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni:
Il progetto autorizzava un fabbricato rurale prevalentemente destinato ad annessi agricoli (circa 70 mq) e solo marginalmente a residenza (circa 16 mq). Lo stato di fatto è interamente residenziale, nonché evidenza delle difformità per quanto concerne la distribuzione interna.
 - ii. Opere esterne:
I due depositi sopra descritti non risultano nei titoli abilitativi e non risultano essere, da un rilievo tecnico visivo, nonché da documentazione in possesso, edificati in epoca remota e nello specifico antecedente all'anno '67.

Stato strutturale:

- Il fabbricato rurale prevede un foro di collegamento nella muratura portante, la quale non risulta essere menzionata nei titoli autorizzativi.
- I due manufatti ad uso deposito, non figurando nei titoli abilitativi originari, risultano privi della necessaria autorizzazione sismica (o deposito del progetto strutturale), adempimento obbligatorio per le opere realizzate in zone classificate a rischio sismico ai sensi della normativa vigente (D.P.R. 380/01).

Tali difformità richiedono una sanatoria edilizia (per cambio d'uso nonché per la realizzazione delle opere), strutturale, rappresentazione in mappa catastale (PREGEO) e i relativi accatastamenti (DOCFA) in categoria ordinaria residenziale e pertinenziale.

I beni oggetto di perizia sono identificati al N.C.E.U. come segue:

- a) Unità in corso di costruzione F/3
Foglio 10 P.IIa 265 Sub 1- 2
Dati del classamento:
Categoria: F/3 - Classe: // - Consistenza: // - Rendita: //
- b) Deposito "A" a servizio di terzi
NON CENSITO AL N.C.E.U.
- c) Deposito "B" pertinenziale
NON CENSITO AL N.C.E.U.



- 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 tutti 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.

In risposta al quesito, il sottoscritto CTU ha analizzato lo stato dei luoghi, la documentazione catastale e il titolo di provenienza (Atto Notaio Ricciardi del 19/11/2001, Rep. 105921), riferendo quanto segue:

1) Pertinenze.

Esclusive Dall'analisi del titolo di provenienza e dalla verifica in loco, l'immobile pignorato (Fig. 10 P.Ila 265) è dotato della seguente pertinenza esclusiva:

- a) Corte esterna (Giardino/Terreno): Area scoperta circostante il fabbricato, identificata catastalmente alla particella 265 subalterno 1. Nel titolo di acquisto del 2001, tale area viene descritta come *"annessa corte esclusiva della superficie coperta e scoperta di mq. 4.800"*. Dalle visure catastali attuali non risultano subalterni separati o graffature con altre particelle, confermando l'unicità del lotto in capo agli esecutati.

2) Parti Comuni e Condominiali:

- a) Insussistenza del Condominio:

Trattandosi di un edificio unifamiliare indipendente (censito attualmente come unità singola F/3 su lotto autonomo), non sussiste alcuna entità condominiale, né risulta costituito alcun Regolamento di Condominio.

- b) Assenza di Beni Comuni Censibili (B.C.C.) o Non Censibili (B.C.N.C.):

Dalle visure catastali e dall'elenco subalterni non emergono beni comuni condivisi con terzi.

3) Segnalazione di Servitù di fatto e Vincoli non trascritti:

Si segnala all'Ill.mo Giudice e ai futuri acquirenti una discrepanza tra lo stato giuridico formale e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Sebbene catastalmente e formalmente l'intera corte (P.Ila 265) risulti di proprietà esclusiva libera da pesi, dallo stato di fatto si rileva:

- a) Passaggio di fatto. Sulla corte esclusiva insiste fisicamente una striscia di terreno utilizzata di fatto per il transito (passaggio) pedonale per accedere ad un fabbricato limitrofo di altra proprietà.
- b) Deposito "A". È presente un deposito (o struttura di pre-ingresso) che insiste sulla particella pignorata ma che, di fatto, serve funzionalmente il fabbricato confinante (P.Ila 222).



Precisazione sull'attività peritale:

In ossequio alle disposizioni ricevute dal Giudice dell'Esecuzione in fase di conferimento incarico, non si è proceduto in questa sede alla regolarizzazione catastale di tali servitù (frazionamento dell'area di sedime del passaggio e del deposito), né alla costituzione formale delle stesse. Pertanto, allo stato attuale, tali porzioni risultano formalmente parte integrante della piena proprietà pignorata, sebbene gravate da questa situazione di fatto evidente che potrebbe necessitare di futura regolarizzazione o azione di rivendica da parte dell'aggiudicatario.

- 3)** Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i 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.

Si precisa che nel compendio pignorato non si rinvencono terreni, né aree aventi natura non urbana o prive di vincolo pertinenziale rispetto all'immobile principale

Identificazione pregressa dei beni

- 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.
- Ai fini di cui sopra, allegghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

In ottemperanza al mandato ricevuto, il sottoscritto CTU ha proceduto all'identificazione certa dei beni pignorati mediante sopralluogo, misurazioni in loco e analisi comparata della documentazione ipocatastale. Dalle indagini svolte, si rassegna quanto segue:

2) ANALISI DELLE CORRISPONDENZE E DIFFORMITÀ

Dal confronto incrociato dei dati sopra riportati, è emerso quanto segue:

- a. Corrispondenza Identificativa: Sussiste piena corrispondenza per quanto riguarda l'identificazione catastale dei beni (Foglio e Particella) tra l'atto di pignoramento, il titolo



di provenienza nel ventennio e le risultanze attuali. Il bene staggito è correttamente individuato.

b. Difformità nella descrizione:

Si rileva una grave incongruenza tra la descrizione catastale/ipocatastale e lo stato reale dei luoghi.

Negli atti relativi al pignoramento nonché quelli catastali, il bene risulta censito come Categoria F/3 (in corso di costruzione). Nello stato di fatto l'immobile risulta completamente ultimato, rifinito in ogni sua parte ed abitato dai debitori.

c. Pertinenze non censite:

Durante il sopralluogo sono stati rinvenuti dei fabbricati precari insistenti sulla corte esclusiva (P.Ila 265) e non menzionati nell'atto di pignoramento né nelle planimetrie catastali. Gli stessi sono così descritti:

i) Deposito "A" (39,25 m²): Manufatto in muratura/lamiera utilizzato come deposito e, di fatto, come androne di accesso per la limitrofa particella 222 (non pignorata).

ii) Deposito "B" (15,20 m²): Manufatto ad uso deposito/sgombero. Tali accessori, pur non essendo descritti nei titoli, insistono sulla particella pignorata e seguono il regime di circolazione del bene principale per il principio dell'accessione, salvo la necessità di regolarizzazione catastale ed edilizia già evidenziata.

3) VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (EX ART. 567 C.P.C.)

Dall'esame della certificazione notarile (o visure ipocatastali ventennali), il bene è pervenuto agli attuali esecutati, Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Riccardo Ricciardi di Campobasso, stipulato in data 19 novembre 2001 (Repertorio n.105921 / Raccolta n. 13786); Registrato a Campobasso il 26 novembre 2001 al n. 2516, serie 1V; Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso in data 20 novembre 2001 al n. 11696/9379.

È verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento e non risultano trascrizioni di atti intermedi che abbiano sottratto la proprietà dei beni in capo agli esecutati prima della trascrizione del pignoramento immobiliare.

L'identificazione catastale riportata nell'atto di pignoramento (Fg. 10 P.Ila 265) è corretta e riferibile all'immobile oggetto di stima. Tuttavia, la descrizione dello stato dell'immobile ("in corso di costruzione") è obsoleta e non conforme allo stato attuale (immobile finito



residenziale), nonché, sulla corte esclusiva, non sono riportati i depositi sopra descritti. Dette difformità necessitano pertanto delle operazioni di accatastamento, variazione catastale nonché regolarizzazioni descritte nei capitoli successivi della presente perizia.

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, conv. In L. 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 via 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.

1) RICOSTRUZIONE STORICO-URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dall'analisi approfondita della documentazione amministrativa reperita presso l'ufficio tecnico comunale e dal confronto con i titoli di proprietà, è stato possibile ricostruire l'iter edificatorio del bene pignorato.

Il fabbricato principale, identificato catastalmente al Foglio 10 Particella 265, è stato legittimamente edificato in forza della Concessione Edilizia n. 8 rilasciata in data 28/10/1999. Tale titolo abilitativo, emesso a seguito di una variante in corso d'opera richiesta nel 1998, autorizzava la costruzione di un fabbricato rurale su un lotto originario di terreno esteso complessivamente 8.520 m².

Il progetto approvato prevedeva una volumetria mista, così ripartita: una modesta porzione residenziale (50,16 m³) e una prevalente parte destinata ad annessi agricoli (212,90 m³), per un totale di 263,06 m³.

2) ANALISI DELLO STATO DI FATTO E DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sopralluogo esperito ha evidenziato una sostanziale divergenza tra quanto assentito sulla carta e lo stato attuale dei luoghi, sia sotto il profilo catastale che urbanistico.



Sotto il profilo catastale, l'immobile principale risulta tuttora censito nella categoria F/3 (in corso di costruzione) nonostante sia di fatto ultimato, rifinito e stabilmente abitato, configurando una prima omissione nell'aggiornamento degli atti censuari (mancato accatastamento finale).

Sotto il profilo urbanistico (destinazione d'uso) si è riscontrato un mutamento della destinazione d'uso non autorizzato. La volumetria originariamente destinata ad "annessi agricoli" è stata interamente convertita in "residenziale", portando l'abitazione a occupare l'intera sagoma del fabbricato (circa 263 m³ totali ad uso abitativo).

Per quanto concerne le difformità riferite alla parte esterna, si rileva che sulla corte di pertinenza sono stati edificati, in epoca successiva e in assenza di titoli, due manufatti accessori:

- i) Un Deposito "A" (di circa 39 m²), che funge anche da androne di accesso per la particella limitrofa (P.Ila 222);
- ii) Un Deposito "B" (di circa 15 m²).

3) VERIFICA DI SANABILITÀ E CALCOLO VOLUMETRICO

Il punto critico per la regolarizzazione dell'immobile risiede nella verifica della "doppia conformità", ovvero nella dimostrazione che l'attuale assetto (tutto residenziale e nuovi depositi) sia compatibile con gli indici di edificabilità della zona agricola.

L'attuale procedura esecutiva colpisce un lotto di terreno (corte P.Ila 265) di soli 4.655 m², superficie notevolmente inferiore a quella del lotto originario di progetto (8.520 m²).

Lo stato di fatto rilevato vede un'abitazione interamente residenziale (circa 263 m³) e due depositi esterni (circa 153 m³). La regolarizzazione urbanistica (doppia conformità) è fattibile, alla luce delle normative ad oggi in vigore, operando come segue:

- i) Sanatoria depositi esterni (A e B):

Il volume dei due depositi (153 m³) trova piena copertura nella volumetria "agricola" originariamente assegnata al fabbricato principale (212,90 m³). Traslando tale diritto edificatorio sui manufatti esterni, questi risultano conformi senza necessità di ulteriore terreno (residua addirittura una capacità edificatoria agricola).

- ii) Sanatoria abitazione (cambio d'uso):

Il fabbricato principale mantiene il diritto sui 50,16 m³ già residenziali. La sanatoria riguarda esclusivamente il cambio di destinazione d'uso della restante parte (212,90 m³) da "annessi agricoli" a "civile abitazione".



-
- | | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| a) Volume oggetto di cambio d'uso: | 212,90 m ³ |
| b) Terreno richiesto (Indice 0,03): | 7.097,00 m ² |
| c) Terreno disponibile (P.Ila 265): | 4.655,00 m ² |
| d) Terreno mancante da accorpare: | 2.442,00 m ² |

Conclusioni sulla Sanabilità:

Alla luce di quanto sopra, l'immobile nello stato attuale non è conforme e non può essere sanato con la sola superficie pignorata. La regolarizzazione urbanistica (SCIA in Sanatoria per cambio d'uso e opere abusive) è tecnicamente possibile esclusivamente mediante l'istituto dell'asservimento (o accorpamento) di cubatura.

Sarà necessario vincolare, tramite apposito atto notarile, ulteriori terreni agricoli limitrofi (per circa 2.442 mq aggiuntivi) al fine di "coprire" la volumetria residenziale in eccesso. Qualora tali terreni non fossero reperibili (nella disponibilità dell'esecutato o di terzi disposti a cederli), la sanatoria del cambio d'uso sarebbe impossibile.

4) DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per rendere l'immobile alienabile e conforme, l'aggiudicatario dovrà farsi carico di un complesso iter tecnico-amministrativo, così articolato:

- Regolarizzazione Catastale:** Preliminarmente, sarà necessario aggiornare la mappa catastale inserendo i due depositi esterni. Tale operazione richiederà tecnicamente di intervenire anche sulla limitrofa Particella 222 (di proprietà esecutata ma non pignorata), confermandone la sagoma per permettere l'appoggio geometrico del "Deposito A". Successivamente, si procederà con la variazione DOCFA per il passaggio dell'immobile principale da F/3 a categoria residenziale (A) e il censimento dei depositi come C/2.
- Regolarizzazione urbanistica (sanatoria):** Presentazione di una SCIA in Sanatoria (o Permesso di Costruire in Sanatoria) per la legittimazione del cambio d'uso e dei volumi abusivi. Tale pratica dovrà obbligatoriamente includere il reperimento della cubatura mancante e la stipula dell'atto di asservimento terreni.
- Regolarizzazione strutturale (sismica):** Poiché sono stati realizzati volumi strutturali (depositi) e modifiche su muri portanti (aperture), sarà necessario depositare la verifica di sicurezza presso il Genio Civile (ex art. 18 L. 64/74 ora DPR 380/01) e ottenere il relativo Collaudo Statico ove previsto.



5) AVVERTENZE SPECIFICHE SUI DEPOSITI: CONFINI, FISCALITÀ E RISCHI

Al fine di garantire la massima trasparenza e tutelare la procedura e i futuri aggiudicatari, si segnalano le seguenti criticità relative ai manufatti accessori (Depositi A e B):

a) Esclusione delle operazioni di riconfinamento

Si ribadisce con chiarezza che le operazioni di riconfinamento (apposizione di termini lapidei e verifica strumentale dei confini catastali rispetto alle proprietà aliene) non sono oggetto di causa né rientrano nel quesito peritale formulato dal G.E. poiché in loco non sono stati rinvenuti termini di confine materializzati e certi, la linea di demarcazione riportata negli elaborati grafici ha valore puramente indicativo (desunta dalla mappa catastale, che per sua natura è priva di valore probatorio assoluto).

b) Incertezza sulla sanabilità (distanze legali)

Conseguentemente a quanto sopra, non è possibile certificare l'assoluto rispetto delle distanze legali dai confini per i depositi realizzati. Qualora, in separata sede, dovesse essere accertata una violazione delle distanze minime (previste dal Codice Civile o dagli strumenti urbanistici locali), la sanatoria edilizia per tali manufatti potrebbe essere negata o revocata.

c) Rischio di demolizione e invarianza del valore

Nell'ipotesi peggiore di non sanabilità per violazione delle distanze, l'unica soluzione percorribile sarebbe la demolizione dei manufatti accessori. Si precisa tuttavia che tale eventualità comporterebbe un discostamento irrilevante del valore di stima. I depositi in oggetto, infatti, sono strutture di natura precaria, realizzate con materiali poveri e prive di impianti o finiture di pregio; il loro contributo al valore commerciale complessivo del lotto (costituito prevalentemente dall'abitazione e dalla corte) è da considerarsi marginale.

d) Obbligo di accatastamento fiscale

A prescindere dalla regolarità urbanistica e dalla futura sorte dei manufatti (sanatoria o demolizione), si rammenta che sussiste l'obbligo di censimento catastale. Tale adempimento è doveroso ai soli fini fiscali (R.D.L. 652/1939 e succ. mod.), per consentire l'emersione delle rendite e il pagamento dei tributi locali fino all'eventuale rimozione delle opere. L'accatastamento proposto, pertanto, non costituisce legittimazione urbanistica dell'abuso, ma mera regolarizzazione inventariale e tributaria.



Si precisa all'Ill.mo Giudice e ai futuri acquirenti che la fattibilità della sanatoria descritta è subordinata all'effettiva disponibilità di terreni da asservire per colmare il deficit volumetrico riscontrato, nonché alle normative vigenti alla data della sanatoria.

6) STIMA ANALITICA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

In ottemperanza al mandato, si quantificano i costi necessari per le operazioni sopra descritte, che dovranno essere detratti dal valore di stima base d'asta:

- a) Spese tecniche catastali: € 3.900,00 (comprehensive di rilievi, tipi mappali anche su P.Ila 222, Docfa e diritti erariali).
- b) Spese urbanistiche e strutturali: € 6.000,00 (Pratiche SCIA, Sanatoria Sismica e Collaudo).
- c) Oneri per asservimento terreni: € 2.500,00 (Spese notarili e tecniche per atto d'obbligo).
- d) Sanzioni amministrative e oneri: € 2.500,00 (Oneri concessori e sanzioni per opere abusive).

TOTALE GENERALE DETRAZIONI: € 14.900,00

(Importo stimato, oltre IVA e Cassa Previdenziale come per legge).

- C -

Stato di possesso

- 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.

In esito alle verifiche effettuate in loco durante il sopralluogo peritale eseguito in data 15 ottobre 2025, si riferisce che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta libero, bensì stabilmente occupato dalla parte esecutata. Nello specifico, alla presenza del sottoscritto CTU, la comproprietaria Sig.ra [REDACTED] ha dichiarato che l'unità immobiliare costituisce l'abitazione principale e prevalente del proprio nucleo familiare, composto dalla stessa, dal coniuge Sig. [REDACTED] e dai loro tre figli conviventi, circostanza confermata dalla presenza di arredi e utenze attive che denotano una permanenza abituale.

Per quanto concerne il titolo giuridico che legittima tale possesso, si evidenzia che i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] detengono l'immobile in forza del diritto di proprietà acquisito con l'atto di compravendita precedentemente analizzato nella sezione dedicata alla provenienza del bene. Tale titolo di acquisto, essendo l'atto originario di trasferimento della proprietà in capo ai debitori, reca data certa indiscutibilmente anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare. Nel corso delle



indagini non sono stati rinvenuti, né esibiti dalle parti, contratti di locazione, comodato o altri diritti personali di godimento costituiti in favore di soggetti terzi che abbiano data certa anteriore al pignoramento. Pertanto, la detenzione del bene è qualificabile esclusivamente come occupazione diretta da parte dei debitori esecutati, i quali, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., permangono nel possesso dell'immobile fino al decreto di trasferimento, salvo diverse disposizioni del Giudice dell'Esecuzione relative alla liberazione anticipata.

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.

Dalle interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale competente, finalizzate all'accertamento di eventuali diritti di godimento costituiti a favore di terzi, non risultano registrati contratti di locazione o affitto aventi ad oggetto il compendio immobiliare pignorato. Le verifiche incrociate sui nominativi dei debitori esecutati, Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno dato esito negativo, confermando l'assenza di rapporti locatizi formalizzati opponibili alla procedura.

In virtù dell'inesistenza di contratti registrati, non sussistono pertanto i presupposti per la verifica della regolarità dei versamenti delle imposte di registro annuali, né vi sono scadenze contrattuali da monitorare o canoni di locazione di cui valutare la congruità economica rispetto ai valori di mercato. Tale riscontro documentale corrobora ulteriormente quanto accertato in sede di sopralluogo, ovvero che l'immobile è nella piena e diretta disponibilità dei proprietari esecutati che lo abitano, liberi da vincoli locatizi nei confronti di terzi.

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'opponibilità alla procedura, **relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione** nella perizia per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

1) DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

Relativamente alla stima del potenziale canone di locazione dell'immobile, effettuate le opportune indagini di mercato per la zona di riferimento (Comune di San Giovanni in Galdo, zona



agricola/periferica) e considerata la tipologia edilizia del bene (fabbricato civile con annessa corte esclusiva), si stima un valore locativo mensile, nello stato di fatto e di diritto attuale, compreso tra € 350,00 ed € 400,00. Tale importo, proiettato su base annua, determina un valore locativo complessivo stimato in € 4.200,00 – € 4.800,00, al netto degli oneri accessori e di gestione che rimarrebbero a carico del conduttore.

2) VERIFICA PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE (ART. 155-QUATER C.C.)

In ordine alla verifica circa l'eventuale occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o dell'ex coniuge del debitore, si attesta che nel caso di specie non sussistono i presupposti per l'applicazione di tale fattispecie.

Dagli accertamenti svolti e dalle dichiarazioni acquisite in sede di sopralluogo in data 15 ottobre 2025, i debitori esegutati Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] risultano coniugati e stabilmente conviventi all'interno dell'abitazione con il proprio nucleo familiare (composto dai coniugi e dai tre figli). Conseguentemente, non risultano emessi né trascritti provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale ai sensi dell'art. 155-quater c.c. (ora art. 337-sexies c.c.) opponibili alla procedura esecutiva.

3) OCCUPAZIONE DA PARTE DI TERZI E SEGNALAZIONI AL G.E.

Per quanto concerne la presenza di terzi occupanti, si conferma che l'immobile non risulta occupato da soggetti estranei alla proprietà. Il compendio è nella piena e diretta disponibilità dei debitori esegutati che lo utilizzano come abitazione principale. Non essendo stata riscontrata la presenza di terzi occupanti senza titolo o con titoli di godimento da valutare, non emergono criticità che necessitino di un'immediata segnalazione al Custode Giudiziario o al Giudice dell'Esecuzione per l'adozione di provvedimenti urgenti in ordine alla custodia o alla liberazione anticipata del bene.



- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 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, censo, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173-*bis*, co. 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 specificamente 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 alla 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.

- Non si è riscontrata la presenza diritti reali quali usufrutto, superficie enfiteusi sul bene;
- Servitù Trascritte: Non risultano servitù attive o passive trascritte.
- Situazione di Fatto (servitù p.lla 222):
Si segnala l'esistenza di una servitù di fatto (apparente non trascritta) di passaggio pedonale che grava sulla corte esclusiva del bene pignorato (p.lla 265) e sul "Deposito A" considerato un androne d'ingresso della P.lla 222. Il passaggio collega il cancello pedonale prospiciente strada pubblica all'ingresso del "Deposito A" insistente anch'esso sulla p.lla 265. Tale servitù di passaggio si esercita nei confronti della confinante p.lla 222.
- Non risultano domande giudiziali e giudizi in corso;
- All'immobile, nonché all'area dove ricade, non risulta essere assoggettato alcun vincolo di ogni natura e tipo;
- Non esistono sequestri penali ed amministrativi;
- Non esistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;



- Non vi è affrancazione da tali pesi, pertanto, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà;

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173-*bis*, co. 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: 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.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

In riscontro a quanto richiesto, si riferisce che il compendio pignorato è costituito da un fabbricato indipendente "cielo-terra" con corte esclusiva, privo di parti comuni ad altri edifici. Pertanto, non sussiste la costituzione di alcun Condominio.

Conseguentemente:

- Spese ordinarie e straordinarie: Non sussistono spese fisse di gestione condominiale né spese straordinarie deliberate.
- Arretrati: Non vi sono spese condominiali insolute (biennio precedente o anno in corso).
- Amministrazione: Non esiste amministratore di condominio, né tabelle millesimali o regolamento di condominio.
- Parti Comuni: Non vi sono beni comuni o servizi centralizzati (portierato, riscaldamento centralizzato, lastrici solari comuni, etc.) condivisi con terzi.
- Procedimenti giudiziari: Dalle verifiche effettuate, non risultano pendenti procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (azioni di rivendica, possessorie o altro), fatta eccezione per la procedura esecutiva in oggetto.



- E -

Regolarità edilizia e urbanistica

- 1)** Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173-*quater* c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria 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 dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle 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.

All'esito delle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni in Galdo (CB) e dell'analisi della documentazione acquisita, si riferisce quanto segue:

- 1) Epoca di costruzione e titoli abilitativi Il fabbricato è stato edificato in epoca successiva al '67. La costruzione è stata legittimata dai seguenti provvedimenti autorizzativi, di cui si allega copia:
- a. Concessione Edilizia n. 11 del 11/03/1997;
 - b. Concessione Edilizia in Variante n. 8 del 28/10/1999.
- 2) Conformità urbanistico-edilizia. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici di progetto allegati ai suddetti titoli abilitativi, l'immobile risulta NON CONFORME. Nello specifico si rilevano le seguenti difformità:
- a. Mutamento di destinazione d'uso. I titoli abilitativi autorizzavano la costruzione di un fabbricato rurale destinato prevalentemente ad annessi agricoli. Allo stato attuale, l'immobile è stato invece trasformato integralmente in civile abitazione, con finiture e impianti di tipo residenziale, in assenza di idoneo titolo autorizzativo per il cambio d'uso.
 - b. Difformità interne. Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato.
 - c. Stato catastale. L'immobile risulta censito impropriamente in Categoria F/3 (in corso di costruzione), nonostante sia finito e abitato, evidenziando una mancata regolarizzazione finale (fine lavori e accatastamento definitivo).



- d. Difformità esterne. Realizzazione di due depositi non autorizzati;
- 3) Analisi della destinazione d'uso. In ottemperanza alla richiesta di verifica delle compatibilità, si specifica quanto segue:
- a. Destinazione di fatto: Residenziale (abitazione civile).
 - b. Destinazione da titolo edilizio: Abitazione / Annessi agricoli.
 - c. Destinazione catastale: F/3 (in corso di costruzione- priva di destinazione definita).
Depositi non accatastati.
 - d. Compatibilità urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola del vigente P.R.G.. e necessità del cambio di destinazione d'uso, per la maggior parte della volumetria del fabbricato principale e per la sanatoria delle volumetrie non autorizzate (depositi).
- 4) Certificato di agibilità. Si accerta che per l'immobile pignorato non è presente un certificato di agibilità, in quanto non è mai stato trasmesso al Comune la fine lavori, necessaria al fine di richiedere la stessa certificazione.

Alla presente perizia, si allegano copie delle Concessioni Edilizie n. 11/97 e n. 8/99

- 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 degli 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;



In esito agli accertamenti condotti e al confronto tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi, si riferisce quanto segue:

1) Epoca e descrizione degli abusi.

Le opere difformi riscontrate sono state realizzate in epoca successiva al rilascio dell'ultima concessione in variante (n. 8/1999). Le difformità consistono sostanzialmente nel mutamento di destinazione d'uso dell'intero fabbricato, trasformato da "fabbricato rurale" (residenziale con prevalenza di annessi agricoli) a "civile abitazione", mediante la realizzazione di finiture residenziali, impiantistica e una diversa distribuzione delle tramezzature interne rispetto al progetto originario. Inoltre si segnala la realizzazione non autorizzata di due depositi ubicati sulla corte esclusiva dell'immobile precedentemente descritto. Si segnala, la mancata definizione della pratica catastale, con l'immobile che permane impropriamente nella categoria fittizia F/3, nonché la mancanza della regolarizzazione catastale dei due depositi.

2) Sanabilità e Vincoli

L'area non risulta soggetta a vincoli ambientali o paesaggistici ostativi alla sanatoria. L'illecito, pur non essendo stato ancora sanato, risulta sanabile mediante la procedura di "accertamento di conformità" (artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01). Tuttavia, trattandosi di immobile in zona agricola, la regolarizzazione del cambio d'uso residenziale è subordinata al reperimento della volumetria necessaria, operazione realizzabile tramite asservimento di terreni limitrofi per soddisfare l'indice di fabbricabilità fondiaria. Per quanto concerne la sanatoria dei depositi, non è possibile certificare l'assoluto rispetto delle distanze legali dai confini per i depositi realizzati. Qualora, in separata sede, dovesse essere accertata una violazione delle distanze minime (previste dal Codice Civile o dagli strumenti urbanistici locali), la sanatoria edilizia per tali manufatti potrebbe essere negata o revocata. Diversamente, la regolarizzazione catastale degli stessi risulta essere sanabile e obbligatoria ai fini del versamento dei tributi.

Non risultano pendenti istanze di condono o sanatoria, né provvedimenti sanzionatori definitivi. L'aggiudicatario potrà pertanto procedere alla presentazione della pratica di sanatoria (SCIA/Permesso in Sanatoria) entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, regolarizzando contestualmente gli aspetti sismici e catastali.

3) Stima analitica dei costi di regolarizzazione

Al fine di determinare il valore di stima finale, si quantificano i costi necessari per rendere l'immobile pienamente legittimo e commerciabile. L'importo complessivo delle detrazioni è stimato in € 14.900,00, ripartito nelle seguenti voci di spesa precedentemente descritte.



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.

1) Quantificazione dei costi di demolizione e ripristino

In riferimento a quanto esposto nel punto precedente, si conferma che per il fabbricato principale (abitazione) è percorribile la strada della sanatoria, pertanto non si prevedono costi di demolizione per il corpo di fabbrica principale.

Tuttavia, in relazione ai due depositi esterni, per i quali è stata segnalata la potenziale criticità riguardante il rispetto delle distanze legali dai confini, si procede, in via prudenziale, alla quantificazione dei costi necessari per la loro rimozione (demolizione e smaltimento), qualora l'istanza di sanatoria dovesse essere respinta.

- Demolizione e Smaltimento depositi: Costo stimato per la demolizione dei manufatti accessori, cernita dei materiali, carico, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata (compresi oneri di conferimento): € 1.500,00 (millecinquecento/00).
- Ripristino funzionalità: La demolizione dei suddetti depositi, trattandosi di corpi accessori e distaccati, non compromette la funzionalità né l'abitabilità dell'immobile principale; pertanto, non sono necessarie opere di ripristino strutturale o funzionale del bene pignorato.

Nota: Tale importo rappresenta un'alternativa (e non una somma aggiuntiva) rispetto agli oneri di sanatoria (oblazione) calcolati per i depositi nel quesito precedente.

2) Verifica procedure di acquisizione al patrimonio comunale

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni in Galdo non risultano trascritte procedure di acquisizione al patrimonio comunale relative agli abusi riscontrati, nonché non risultano emesse ordinanze di demolizione inottemperate che abbiano dato luogo all'acquisizione gratuita del bene ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 (o normativa previgente L. 47/85 e L. 724/94).



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.

Come già specificato nelle precedenti risposte, il compendio pignorato non comprende "terreni" agricoli autonomi. L'area scoperta risulta infatti censita al Catasto Terreni come corte esclusiva all'immobile, costituendo pertinenza esclusiva del fabbricato (F/3).

- F -

Formazione dei lotti

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.

Considerata la consistenza immobiliare pignorata, la sua conformazione fisica e la sua funzionalità unitaria, si procede alla formazione di un LOTTO UNICO, così costituito:

LOTTO UNICO Diritto di Piena Proprietà (1/1) sull'immobile sito nel Comune di San Giovanni in Galdo (CB), alla Contrada Santa Croce, costituito da un fabbricato indipendente ad uso residenziale (attualmente censito come in corso di costruzione) con annessa corte esclusiva di pertinenza che circonda l'edificio. Fanno parte integrante del lotto, quali pertinenze di fatto, n. 2 (due) manufatti esterni ad uso deposito insistenti sulla corte esclusiva, realizzati in assenza di titolo abilitativo (abusivi) e privi di identificazione catastale autonoma.

Il compendio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Galdo (Cod. H920) come segue:

- Foglio 10, Particella 265, Subalterno 1 (Corte esclusiva al sub 2) Subalterno 2 (Unità in corso di costruzione)



- 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.

In riscontro al quesito posto, si osserva preliminarmente che la procedura esecutiva ha per oggetto il diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) del compendio immobiliare pignorato. Pertanto, non ricorrendo l'ipotesi di pignoramento "pro quota" (ovvero limitato a una frazione della proprietà indivisa), non sussistono i presupposti per procedere alla valutazione della divisibilità in natura del bene, né alla formazione di lotti separati o alla determinazione di conguagli in denaro ai sensi degli artt. 720 e ss. c.c.

Di conseguenza, come già specificato nella sezione "Formazione dei Lotti", il compendio viene posto in vendita come un unicum inscindibile (Lotto Unico), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

- G - Valore del bene e costi
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 proceda 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 valor 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. 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.

La valutazione è stata effettuata adottando il procedimento di stima sintetico-comparativo.

Dalle indagini di mercato per la zona (C.da Santa Croce e zone limitrofe), sono stati individuati i seguenti valori unitari:



DETERMINAZIONE DEL VALORE

TABELLA A - CORPO PRINCIPALE			
Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
Abitazione			
Corte pertinenziale (gravata da servitù di fatto)	110,93 m ²	€/m ² 800,00	€ 88.744,00
TABELLA B – AREA AGRICOLA COLTIVATA E DEPOSITI			
Area agricola coltivata	3.855,00 m ²	€/m ² 3,00	€ 11.565,00
Deposito A (gravata da servitù di fatto)	39,25 m ²	€/m ² 100,00	€ 3.925,00
Deposito B	15,20 m ²	€/m ² 100,00	€ 1.520,00
TOTALE VALORE DI MERCATO LORDO			€ 105.754,00

Al valore lordo vengono applicate le seguenti correzioni per ottenere il prezzo base d'asta:

a) Deprezzamento per Servitù di Passaggio (Corte):

Sulla corte dell'abitazione insiste una servitù di fatto. Il deprezzamento è calcolato applicando una riduzione del 15% sulla superficie della corte del fabbricato di 23,03 m² (superficie ponderata calcolata al 10% su 87,9 m² e al 2% sul residuo), valorizzata al prezzo residenziale (€ 800/m²). Viene calcolato il deprezzamento riferito all'intera area menzionata, in quanto la servitù di passaggio, riportata negli elaborati grafici, genera una scissione della corte, non essendo la stessa marginale al fondo.

Calcolo: (23,03 mq x € 800,00/mq) x 15% = - € 2.763,60

b) Deprezzamento per Servitù (Deposito A):

Per il Deposito A, gravato dalla servitù, si applica una detrazione forfettaria del 15% sul suo valore.

Calcolo: (€ 3.925,00 x 15%) = - € 588,75

c) Detrazione per Oneri di Regularizzazione (Sanatoria):

Si detrae l'importo analitico stimato per la sanatoria urbanistica, sismica e catastale.

Importo: - € 14.900,00



RIEPILOGO E VALORE DI STIMA FINALE

VOCE	IMPORTI
Valore di Mercato Lordo	€ 105.754,00
Meno: Deprezzamento Servitù Corte	- € 2.763,60
Meno: Deprezzamento Servitù Deposito A	- € 588,75
Meno: Oneri di Regolarizzazione (Sanatoria)	- € 14.900,00
PREZZO BASE D'ASTA (Calcolato)	€ 87.501,65

Si determina pertanto il prezzo base di vendita del lotto, arrotondato a corpo, in:

€ 87.500,00 (Ottantasettemilacinquecento/00)

- 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. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale **e poi della quota.**

L'immobile risulta in comproprietà tra i sig.ri ■■■■■■■■■■ (1/2) e ■■■■■■■■■■ (1/2).

Pertanto, il valore è calcolato matematicamente sul valore dell'intero



CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. Esposito Francesco, con studio tecnico a Campobasso in Via Monforte n.67, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso al n.1353

DICHIARA,

decurtando:

- a) Deprezzamento relativo alla servitù di Passaggio (Corte): € 2.763,60;
- b) Deprezzamento relativo alla servitù (Deposito A): € 588,75
- c) Detrazione per oneri di regolarizzazione (Sanatoria): € 14.900,00

per una somma totale di € 18.252,35, che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € 87.501,65 che, considerando la decurtazione delle somme precedentemente elencate, nonché un arrotondamento dell'importo per difetto, risultano essere pari a:

87.500,00 euro

(euro Ottantasettemilacinquecento/00)

Fg. 10 P.Ila 265 Sub. 1-2

LOTTO 1

Tanto doveva relazionare il sottoscritto CTU per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Campobasso, 05 febbraio 2026



Geom. Esposito Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- a) Raccomandata A.r. alle parti per avviso del sopralluogo - Verbale di sopralluogo;
- b) Documentazione catastale;
- c) Documentazione urbanistica;
- d) Documentazione fotografica;
- e) Atto notarile;
- f) Certificato notarile;
- g) Attestazione Agenzia delle Entrate;
- h) Certificato di matrimonio;
- i) Planimetrie stato dei luoghi riportanti le relative servitù di fatto e confronto con stato legittimo;

