

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 47/2025, promossa dalla [REDACTED],
rappresentata e difesa dall' [REDACTED] con studio in via [REDACTED],
[REDACTED], contro la [REDACTED], residente in via [REDACTED]
[REDACTED].

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 47/2025, promossa dalla [REDACTED]
rappresentata e difesa [REDACTED] con studio [REDACTED]
[REDACTED] contro la [REDACTED] residente [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

A) PREMESSE – Con ordinanza del 24 novembre 2025, l'Ill.ma Dott.ssa Emanuela Luciani, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale Ordinario di Campobasso, nominava il sottoscritto [REDACTED] quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 47/2025. Il sottoscritto prestava giuramento in data 01 dicembre 2025, con assegnazione del termine di giorni 60 per il deposito dell'elaborato peritale e per l'invio di copia della relazione almeno 30 giorni prima dell'udienza al creditore procedente o intervenuto, e al debitore, anche se non costituito.

Al CTU è stato quindi affidato l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal Giudice, come di seguito esposto.

-A-

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione i cui all'art. 567, 2° comma e 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.

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 risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove è necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

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

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

-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, ect.);
- 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;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

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 della allegazione al decreto di trasferimento ex 591 bis c.p.c.

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 cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti;

Al fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse;

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

-C-

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile sia 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;*
- 2) Verifichi se risultino 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;*
- 3) Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e 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.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli 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, titolo di provenienza e quanto altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso 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 al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- sequestri penali ed amministrativi;*

-canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n.8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari 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.

2) Fornisca informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9 disp. Att. cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese 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 ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

-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'1.09.1967 (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 variazioni), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

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. n°380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. n°380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n°269, conv.



Con mod. in L. 24 novembre 2003, n°326; indicando i 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 D.P.R. n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare 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 le indagini.

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.

-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.

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 art. 720, 722, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondete 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, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per 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.

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 alla quota.

B) Risposta ai Quesiti

Il sottoscritto CTU, ricevuto l'incarico, ha preliminarmente proceduto allo studio degli atti relativi al procedimento in epigrafe e, successivamente, ha avviato i necessari accertamenti tecnici, svolti secondo le tempistiche e le modalità di seguito indicate:

- In data 3 dicembre 2025, il sottoscritto CTU, previo confronto con il Custode Giudiziario nominato Avv. Annunziata IANNETTA, fissava il sopralluogo per il giorno 15 dicembre 2025 presso il compendio oggetto di espropriazione, disponendo la comunicazione alla proprietaria eseguita a mezzo raccomandata A/R.
- In data 9 dicembre 2025, il Custode Giudiziario comunicava, a mezzo PEC, a [REDACTED] che il sopralluogo era rinviato al giorno 20 dicembre 2025 alle ore 9:30, in quanto la raccomandata risultava restituita con la dicitura "sconosciuto", rendendo pertanto necessaria la notifica tramite Ufficiale Giudiziario.
- In data 12 dicembre 2025, il Custode Giudiziario comunicava, sempre a mezzo PEC [REDACTED] un ulteriore rinvio del sopralluogo al 20 gennaio 2026 alle ore 9:30, essendosi resa necessaria un'ulteriore notifica ai sensi dell'art. 143 c.p.c.
- In data 16 dicembre 2025, il sottoscritto effettuava il primo accesso telematico presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso per l'acquisizione delle planimetrie catastali attuali e pregresse dell'immobile pignorato. Le operazioni si concludevano definitivamente in data 4 febbraio 2026 con il rilascio della scheda di accertamento e classamento.



- In data 12 gennaio 2026, veniva inoltrata richiesta, a mezzo PEC, all'Ufficio Urbanistico del Comune di Toro per l'acquisizione di copia delle autorizzazioni edilizie relative all'immobile.
- In data 20 gennaio 2026, si procedeva all'accesso presso l'immobile pignorato, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Annunziata IANNETTA, dell'Agente di Polizia Municipale del Comune di Toro, sig. [REDACTED] del fabbro incaricato per l'apertura della porta di accesso, sig. [REDACTED] nonché della collaboratrice del CTU, sig. [REDACTED]. Nel corso del sopralluogo venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nelle misurazioni di tutti gli ambienti, nei rilievi fotografici e nella redazione del verbale di sopralluogo.
- In data 27 gennaio 2026, veniva inoltrata richiesta, a mezzo PEC, all'Archivio Notarile di Campobasso per l'acquisizione di copia dell'atto di acquisto da parte della esecutata, rilasciato in data 18 febbraio 2026.
- In data 30 gennaio 2026, veniva trasmessa istanza di proroga di 30 giorni alla Dott.ssa Emanuela LUCIANI, Giudice dell'Esecuzione, motivata da problematiche sopravvenute che non avevano consentito il rispetto dei termini originari per il deposito dell'elaborato peritale. La proroga veniva concessa fino al 1° marzo 2026.

All'esito delle indagini espletate e della documentazione acquisita, e applicati i parametri tecnico-estimativi ritenuti congrui, il sottoscritto procedeva alla stima dei beni oggetto di pignoramento, fornendo puntuale risposta a tutti i quesiti formulati dal Giudice.

-A-

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

Con riferimento all'art. 567 c.p.c., la certificazione notarile prodotta in data 11.09.2025 dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco copre integralmente il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. Nella predetta relazione risultano riportati gli estremi catastali dei beni oggetto di procedura, nonché le formalità pregiudizievoli, le trascrizioni e le iscrizioni relative al ventennio precedente.

È stato acquisito l'atto di compravendita del bene oggetto di pignoramento, stipulato in

[REDACTED]

È stato altresì acquisito il certificato di stato di famiglia e di residenza rilasciato dal Comune di Toro (CB), che si allega alla presente relazione.



Sono state inoltre acquisite le planimetrie catastali attualmente depositate, nonché le visure catastali storiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Campobasso, documentazione indispensabile ai fini della corretta identificazione dei beni e del confronto tra lo stato attualmente risultante agli atti e lo storico catastale, comprensivo di eventuali variazioni intervenute nel tempo.

Dalla consultazione degli archivi catastali non risultano presenti planimetrie pregresse; è stata rinvenuta esclusivamente una scheda di accertamento e classamento redatta dai tecnici catastali nell'anno 1956.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Tipologia e dati reali ed attuali

La seguente valutazione tecnica estimativa si riferisce ad una casa di abitazione ubicata nel centro abitato del Comune di Toro (CB) al civico 53 e catastale 82, che si sviluppa su un piano terra e due piani sottostrada.

Tipologia e natura, reale e catastale - riferimenti catastali attuali

I beni risultano censiti al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune: Comune di Toro CAP 86019 – Prov. Campobasso

Cod. Comune – COD. L230

Toponomastica: Via Occidentale civico attuale 53 e catastale 82

Dati Identificativi					Dati di Classamento					
Comune	Sez. Urb.	Fg.	P.IIIa	Sub.	Piani	Categ.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita
Toro (CB)		10	253	2	T-S1-S2	A/4	2	8.0 vani	128 mq (tot.)	€ 318,14

Abitazione Intestata: 1/1 proprietà [REDACTED]

Confini

La stessa confina con la strada via Occidentale e con i fabbricati adiacenti (particelle 254 e 252).

Calcolo della superficie commerciale e utile.

Il principio adottato per il calcolo delle superfici commerciali fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 allegato C.



Rif. Beni	Destinazione	Superficie Netta Utile (mq)	Superficie Commerciale Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio %	Superficie Commerciale Ragguagliata (mq)
Piano Seminterrato - 2	Cantina	17.90	44.27	50 %	22.14
	Magazzino	12.60		(pertinenze accessorie comunicanti)	
Piano Seminterrato -1	Camera 1	15.38	66.56	100 %	66.56
	Camera 2	12.95		(vani principali ad uso abitativo)	
	Camera 3	10.45			
	Bagno	6.75			
	Disimpegno	2.30			
Piano Terra	Sala Pranzo	16.92	56.45	100 %	56.45
	Salotto	12.98		(vani principali ad uso abitativo)	
	Cucina	6.75			
	Ripostiglio	0.48			
	Disimpegno	0.97			
	Vano Scala	3.10			
	Balcone	5.00	5.00	30 % fino a 25 mq (pertinenze ad uso esclusivo comunicanti)	1.50
Totale superficie commerciale arrotondata					146.65 MQ

(A.02) riferimenti elaborato grafico per calcolo superfici

Caratteristiche dell'abitazione

Inquadramento Generale

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è inserita all'interno di un fabbricato di antica edificazione, sviluppato su più livelli fuori terra e realizzato secondo tecniche costruttive tradizionali basate sulla muratura portante. Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è di tipo storico-residenziale, caratterizzato da edifici analoghi, prevalentemente in muratura con finiture coerenti con l'edilizia locale.

L'immobile è situato nel centro abitato del Comune di Toro (CB), un centro con una popolazione stimata di circa 1.200 abitanti. L'accesso principale all'unità avviene da Via Occidentale, mentre i locali posti al piano secondo sottostrada risultano accessibili sia tramite la scala interna sia attraverso un ingresso secondario situato sul lato a valle. L'unità si sviluppa sui livelli S2, S1 e T e fa parte di un corpo di fabbrica più ampio, comprendente anche un piano primo di proprietà di terzi.



Caratteristiche Plano-Volumetriche

La pianta dell'unità immobiliare presenta una forma rettangolare al piano secondo sottostrada, mentre assume un profilo trapezoidale ai piani superiori. La copertura è costituita da un tetto inclinato, in continuità con il resto dell'edificio.

La distribuzione interna si articola su tre livelli collegati tra loro da una scala interna, la quale ha inizio dal soggiorno al piano terra. Nello specifico:

- Al piano secondo sottostrada (S2) si trovano locali ad uso magazzino e cantina;
- Al piano primo sottostrada (S1) sono presenti tre camere da letto, un disimpegno e un bagno;
- Al piano terra (T) si sviluppano la sala da pranzo, il salotto, la cucina e un piccolo ripostiglio. (Allegato A.02)

Caratteristiche Costruttive

Struttura Portante Verticale

La struttura portante dell'edificio è realizzata mediante muratura in pietrame irregolare, con integrazioni e ricorsi in laterizio pieno, legati da malta tradizionale. Le murature esterne presentano un diffuso degrado dell'intonaco, con porzioni caratterizzate da distacchi e ammaloramenti superficiali. Si rileva inoltre la presenza di umidità e interventi murari stratificati nel tempo.

Nonostante tali evidenze di degrado, durante il sopralluogo non sono state riscontrate lesioni strutturali passanti tali da suggerire dissesti statici in atto.

Struttura Portante Orizzontale

I solai interpiano risultano costituiti da travi metalliche portanti, elementi di alleggerimento in laterizio, con sottofondo e finitura superiore. Si tratta di una tipologia mista ferro-laterizio, tipica degli edifici del Novecento. Al momento del sopralluogo non sono state rilevate deformazioni evidenti o cedimenti visibili; tuttavia, si segnala la necessità di verificare lo stato di conservazione delle travi metalliche, soprattutto in corrispondenza delle testate inserite nella muratura, vista la presenza di infiltrazioni d'acqua.

Prospetti e finiture esterne

Le facciate dell'edificio si presentano parzialmente intonacate e in parte a pietra faccia vista, con chiari segni di vetustà. Sono evidenti degrado diffuso dell'intonaco, macchie da umidità, pluviali metallici datati e totale assenza di isolamento termico esterno.

L'unità è dotata di un balcone aggettante costituito da soletta in cemento armato, pavimentazione in piastrelle e parapetto in ferro verniciato. Sul balcone si osservano



vegetazione spontanea tra le fughe, deterioramento della pavimentazione, perdita di continuità superficiale e ossidazione diffusa del parapetto metallico. Lo stato manutentivo generale del balcone risulta scadente.

Stato interno dell'unità

All'interno dell'unità immobiliare si riscontra distacco dell'intonaco nella camera al piano primo sottostrada, presenza di macchie da infiltrazione e muffa, oltre a degrado della tinteggiatura.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di pietra - marmo ai piani S1 e T, mentre i bagni presentano rivestimenti in ceramica di colore chiaro con accessori di qualità ordinaria. Si evidenziano distacchi dal massetto delle piastrelle al piano terra. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, con presenza localizzata di carta da parati. I locali cantina e magazzino risultano privi di intonaco, con pavimentazione in battuto di cemento, mentre la prima rampa della scala interna (tra S2 e S1) non è intonacata.

Gli impianti presenti comprendono l'impianto elettrico, funzionante e con impianto TV, l'impianto di riscaldamento con caldaia a GPL e radiatori in ghisa, nonché l'impianto idrico-sanitario con dotazioni standard in bagno e cucina. Non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti.

Per quanto riguarda i serramenti, l'unità dispone di una porta d'ingresso al piano terra in alluminio, porta di accesso al piano S2 in legno, porte interne in legno tamburato impiallacciato con maniglie in ottone, infissi esterni in alluminio con doppio infisso e tapparelle in PVC.

Stato manutentivo generale e interventi necessari

Alla data del sopralluogo l'immobile si presenta complessivamente in uno stato manutentivo mediocre, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria volti a garantire il ripristino funzionale e conservativo. In particolare, risultano prioritari:

- il ripristino del balcone, comprensivo di demolizione della pavimentazione esistente, nuova impermeabilizzazione, eventuale consolidamento della soletta e trattamento o sostituzione del parapetto metallico;
- l'eliminazione delle infiltrazioni e il ripristino degli intonaci interni ammalorati;
- il trattamento delle parti metalliche ossidate;
- la verifica dello stato delle travi metalliche dei solai;
- la pavimentazione interna al piano terra;
- la tinteggiatura.



Il 21/09/1989 il bene era pervenuto al venditore precedente, s

Formalità pregiudizievoli e oneri

L'immobile è gravato da ipoteca volontaria iscritta l'11/07/2006 a favore di Banca di Roma S.p.A. per Euro 110.000,00, di cui Euro 55.000,00 per capitale, a garanzia di un mutuo fondiario della durata di 30 anni (atto rep. 1667/290).

Risulta inoltre trascritto un pignoramento immobiliare il 10/09/2025 al n. 8248 di formalità, promosso da in forza del verbale UNEP della Corte d'Appello di Campobasso del 04/08/2025 (rep. 1205).

Dichiarazioni del Notaio Certificatore

Il conferma che, ad eccezione delle formalità sopra indicate, l'immobile risulta libero da ulteriori pesi, oneri o vincoli alla data del 10/09/2025. Lo stato di fatto corrisponde ai dati catastali e alle planimetrie disponibili.

Conclusioni

La continuità delle trascrizioni è verificata per l'ultimo ventennio, con la documentazione catastale aggiornata sia planimetricamente (2006) sia per le superfici (2015).

-C-

Stato di possesso dell'immobile

1) Accerti se l'immobile sia libero o occupato.....;

In sede di accesso effettuato in data 20 gennaio 2026, è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di procedura si presenta in stato di abbandono e senza occupanti.

Dalle informazioni raccolte in loco e dalle verifiche espletate, risulta che la proprietaria si trovi all'estero da diversi mesi.

A seguito di accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate, non sono emersi contratti di locazione registrati riferiti all'immobile in oggetto.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile deve pertanto considerarsi libero da persone e da rapporti locativi opponibili alla procedura.

2) Verifichi se risultino 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;

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione registrati relativi ai beni oggetto della presente procedura



espropriativa. Non si evidenziano pertanto imposte annuali versate né risultano elementi per effettuare valutazioni sulla congruità di eventuali canoni.

3) *Determini il valore locativo del bene.*

Per la determinazione del più probabile valore locativo sono state reperite le quotazioni OMI riferite all'anno 2025 - 1° semestre specifiche per la zona B1 di Toro – centrale/centro urbano, ove per immobili a destinazione economica i valori risultano compresi tra € 1,50/mq e € 2,20/mq mensili. In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché alle informazioni reperite da fonti di mercato, il canone locativo è stato determinato in via prudenziale nella misura del valore medio di € 1,85/mq mensili.

Rif. Beni	Destinazione	Superficie Netta Utile (mq)	Superficie commerciale ai fini locativi (mq)
Piano Seminterrato -2	Cantina	17.90	15.25
	Magazzino	12.60	
	Pertinenze accessorie comunicanti calcolate al 50 % della superficie		
Piano Seminterrato -1	Camera 1	15.38	47.83
	Camera 2	12.95	
	Camera 3	10.45	
	Bagno	6.75	
	Disimpegno	2.30	
	Abitazione vani principali calcolata al 100 % della superficie		
Piano Terra	Sala Pranzo	16.92	41.20
	Salotto	12.98	
	Cucina	6.75	
	Ripostiglio	0.48	
	Disimpegno	0.97	
	Vano Scala	3.10	
	Abitazione vani principali calcolata al 100 % della superficie		
	Balcone	5.00	1.50
	Pertinenze ad uso esclusivo comunicanti calcolate al 30 % della superficie		
Totale superficie commerciale ai fini locativi arrotondata			105.78 mq

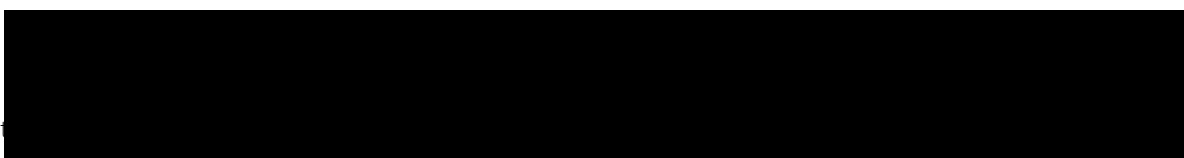
Canone locazione mensile = superficie calpestabile (mq) x canone locazione mensile (€/mq)

Canone locazione mensile = 105,78 mq x € 1,85 /mq = € 195,69

Canone locazione annuo lordo = 195,69 € x n.12 mensilità = € 2.348,00 (arrotondato)

-D-

Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale



Da accertamenti effettuati non risultano domande giudiziali e giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi, canoni, livelli, diritti demaniali e condominiali.

L'intero territorio del Comune di Toro (CB) con decreto n°26 del 02.08.2018 della Regione Molise è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 comma 1, lett. c) e d) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ed è quindi sottoposto ai vincoli e alle prescrizioni contenute nella parte terza del medesimo decreto legislativo.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale competente e dall'esame della documentazione reperita agli atti, è emerso che il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Ai sensi della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (c.d. "Legge Ponte"), l'obbligo generalizzato di preventiva licenza edilizia è stato introdotto a far data dal 01/09/1967; pertanto, in assenza di elementi contrari, l'edificazione originaria può ritenersi legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano, successivamente a tale data, titoli abilitativi edilizi (licenze, concessioni edilizie, permessi di costruire, DIA, SCIA o ulteriori atti autorizzativi) riferibili con certezza all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

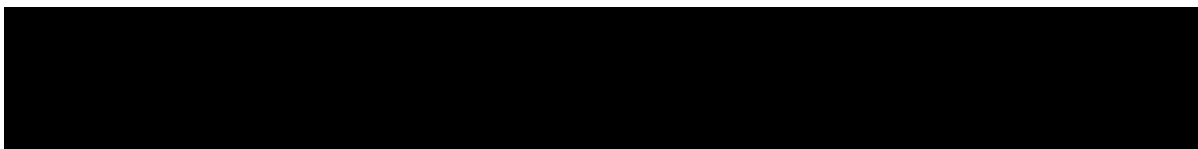
Parimenti, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (Catasto Fabbricati), non sono state reperite planimetrie catastali storiche atte a consentire una verifica comparativa dello stato legittimo dell'unità immobiliare né a ricostruire eventuali modifiche intervenute nel tempo.

In assenza di documentazione edilizia e catastale pregressa, non è stato possibile accertare:

- l'eventuale esecuzione di opere successive alla realizzazione originaria;
- la loro eventuale conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'esecuzione;
- la sussistenza dei presupposti della doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Conclusione

Alla luce delle verifiche svolte, si ritiene che l'edificazione originaria, risalente ad epoca



anteriore al 01/09/1967, possa presumersi legittima; tuttavia, non è possibile esprimere un giudizio definitivo in ordine alla piena conformità urbanistico-edilizia attuale dell'unità immobiliare, permanendo una situazione di incertezza dovuta alla carenza di documentazione amministrativa.

2) Difformità catastali

Catasto Terreni

Non si riscontrano difformità grafiche nella rappresentazione della unità immobiliare : la mappa catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

Catasto Fabbricati

Non si rilevano difformità tra la rappresentazione grafica dell'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (Catasto Fabbricati) e lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, risultando sostanziale corrispondenza tra distribuzione interna, consistenza e destinazione dei vani riportati anche nel modello di accertamento e classamento eseguito dai tecnici del Catasto il 21.12.1956. - Allegato 06.

- F -

Formazione dei lotti

Il sottoscritto CTU, all'esito dei rilievi effettuati e dell'approfondito esame della documentazione catastale e urbanistica, ritiene che il compendio in oggetto non sia suscettibile di comodo frazionamento in lotti autonomi. Tale conclusione discende dalle seguenti valutazioni di ordine tecnico, funzionale ed economico:

1. Unitarietà Catastale e Organicità Funzionale

L'immobile è censito al N.C.E.U. come un'unica unità immobiliare. Sotto il profilo architettonico, l'abitazione è stata concepita per un uso unitario, caratterizzato da una netta e razionale distribuzione degli spazi: la zona giorno al Piano Terra e la zona notte al Primo Piano Sottotrada risultano strettamente interconnesse. Un'eventuale scissione di tali livelli non solo snaturerebbe l'identità tipologica del bene, ma ne comprometterebbe irrimediabilmente la fruibilità residenziale e la destinazione d'uso.

2. Indivisibilità degli Apparatì Impiantistici

Sotto l'aspetto tecnico, l'immobile è servito da un sistema unico e integrato di impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico), dotati di un solo punto di consegna. La realizzazione di impianti indipendenti, necessaria per un frazionamento, comporterebbe opere di radicale ristrutturazione estremamente invasive e onerose. Tali interventi



risulterebbero tecnicamente complessi e difficilmente certificabili, configurando un'ipotesi di eccessiva onerosità che grava sulla fattibilità stessa dell'operazione.

3. Inidoneità Funzionale del Piano Secondo Sottostrada (S2)

Sebbene il piano S2 (destinato a magazzino e cantina) goda di un accesso esterno indipendente, ciò non ne presuppone l'autonomia funzionale. I locali, oltre a essere privi dei requisiti minimi di abitabilità, presentano una stretta interdipendenza impiantistica e pertinenziale con le zone residenziali superiori. Una loro separazione priverebbe l'unità principale dei necessari spazi accessori, causandone un drastico depauperamento qualitativo e una netta riduzione dell'appeal commerciale.

4. Pregiudizio Economico e Deprezzamento (art. 720 c.c.)

In termini di valore, il frazionamento determinerebbe un sensibile deprezzamento delle singole porzioni rispetto all'intero. La somma dei valori di mercato dei lotti scissi risulterebbe significativamente inferiore al valore di stima del bene considerato nella sua unitarietà. Ciò si porrebbe in aperto contrasto con il principio di massimizzazione del ricavato, cardine della procedura esecutiva, arrecando un ingiusto pregiudizio economico alle parti.

CONCLUSIONI

Per le ragioni sopra esposte, ai sensi degli artt. 577 c.p.c. e 720, 722, 1114 c.c., l'immobile deve essere dichiarato indivisibile sotto il profilo materiale, funzionale ed economico.

Pertanto, si dispone la vendita in un unico lotto, comprensivo dell'intera proprietà (quota 1/1) nella sua attuale consistenza e conformazione.

-G-

Valore del bene e costi

Fonti e criteri di stima per i fabbricati

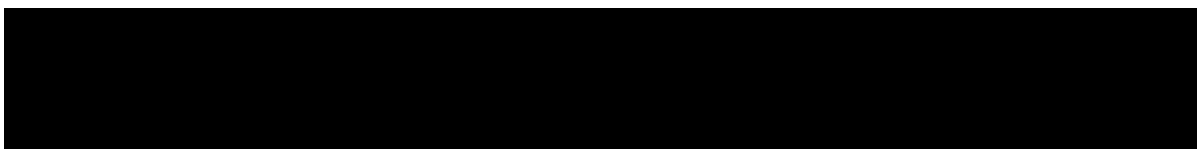
Per la stima del valore di mercato dell'abitazione espropriata sono stati adottati due metodi:

1. Stima sintetico-comparativa.

Questo metodo si basa sui prezzi rilevati in transazioni di beni analoghi, situati nella stessa area e venduti in normali condizioni di mercato.

Fonti consultate:

- Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che forniscono valori minimi e massimi per ogni zona e tipologia immobiliare.
- Valutazioni di agenzie immobiliari locali, che analizzano domanda e offerta di immobili simili.



Parametri considerati:

- Consistenza commerciale: superficie, ubicazione, epoca di costruzione, accessibilità, destinazione d'uso, stato conservativo e conformità normativa.
- Stato conservativo: le quotazioni OMI adottate riguardano immobili in buone condizioni e costruiti da oltre quattro anni.

Calcolo delle consistenze

Il calcolo delle consistenze è stato effettuato secondo la normativa vigente, in particolare **DPR 138/1998** (Allegato C).

La Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) è stata calcolata ponderando le superfici vendibili e considerando:

- la somma delle superfici coperte lorde, inclusi i muri perimetrali;
- le superfici ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, soffitte, box, ecc.).

2. Stima analitica (capitalizzazione dei redditi).

Questo metodo calcola il valore basandosi sui benefici economici futuri che l'immobile può generare, rappresentati dal canone annuo di locazione.

Il valore di mercato ("Vm") è calcolato mediante la formula:

$$V_m = \frac{R}{rc}$$

dove:

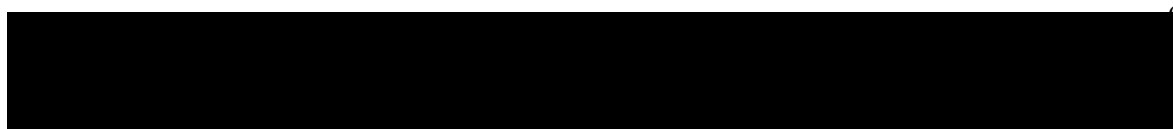
- (**R**) è il reddito annuo equivalente al canone di locazione al netto delle spese operative (incidenza delle spese operative stimate nella misura 20% del canone annuo lordo);
- (**rc**) è il saggio di capitalizzazione.

Per il calcolo del canone di locazione viene utilizzata la superficie calpestabile quindi la superficie effettivamente utilizzabile all'interno dell'unità escludendo i muri e per le pertinenze sono state utilizzate le regole specifiche stabilite dal Decreto n.138/1998 con i coefficienti specifici.

Calcolo del Valore di Mercato**Abitazione – Via Occidentale Toro (CB)**

Superficie e coefficienti di ragguaglio

Rif. Beni	Destinazione	Superficie Netta Utile (mq)	Superficie Commerciale Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio %	Superficie Commerciale Ragguagliata (mq)
-----------	--------------	-----------------------------------	---	------------------------------------	---



Piano Seminterrato - 2	Cantina	17.90	44.27	50 % (pertinenze accessorie comunicanti)	22.14
	Magazzino	12.60			
Piano Seminterrato - 2	Camera 1	15.38	66.56	100 % (vani principali ad uso abitativo)	66.56
	Camera 2	12.95			
	Camera 3	10.45			
	Bagno	6.75			
	Disimpegno	2.30			
Piano Terra	Sala Pranzo	16.92	56.45	100 % (vani principali ad uso abitativo)	56.45
	Salotto	12.98			
	Cucina	6.75			
	Ripostiglio	0.48			
	Disimpegno	0.97			
	Vano Scala	3.10			
	Balcone	5.00	5.00	30 % fino a 25 mq (pertinenze ad uso esclusivo comunicanti)	1.50
Totale superficie commerciale arrotondata					146.65 MQ

(A.02) riferimenti elaborato grafico per calcolo superfici

Dopo il calcolo della superficie commerciale si è proceduto alla stima dell’immobile utilizzando due metodi precedentemente descritti.

A) Procedimento di stima sintetico comparativo

Valore normale OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: TORO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	340	510	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	180	270	L			
Ville e Villini	NORMALE	460	690	L			



Dalla tabella O.M.I. relativa al 1° semestre 2025, per immobili residenziali ubicati nel Comune di Toro e ricadenti nella medesima zona omogenea, si rileva un intervallo di valori compreso tra € 300,00/mq e € 450,00/mq, riferito a fabbricati in buono stato di conservazione e manutenzione.

Analisi comparativa dei prezzi di mercato reperiti da annunci recenti di vendita di immobili simili nel Comune di TORO (CB):

Riferimento Annuncio	Tipologia	Prezzo €	Prezzo €/mq
Agenzia Immobiliare	Abitazione mq. 103	29'900 €	290,00 €/mq
Agenzia Immobiliare	Abitazione mq. 100	69'000 €	690,00 €/mq
Agenzia Immobiliare	Abitazione mq. 100	63'000 €	630,00 €/mq
PREZZO MEDIO €/mq arrotondato in cifra tonda			530.00 €/mq

Pertanto si ritiene congruo adottare il prezzo medio a metro quadro

Fonti per abitazioni di tipo economico	Valori rilevati (€/mq)
O.M.I. (1° semestre 2025)	€/mq 375,00
Agenzie	€/mq 530,00
Valore medio €/mq in cifra tonda	€/mq 450,00

Il valore di mercato del bene risulta pertanto di :

$$V_m = \text{Sup.} \times \text{prezzo medio (€/mq)} = 146.65 \text{ mq} \times € 450,00/\text{mq} = € 66'000,00$$

(sessantaseimila /00 Euro)

B) Procedimento di stima analitico (capitalizzazione dei redditi)

Quotazioni di locazioni al metro quadrato

L'indagine di mercato condotta non ha individuato prezzi di locazione relativi a unità immobiliari con caratteristiche analoghe, sia intrinseche che estrinseche, a quella oggetto di stima. In assenza di dati comparabili, si è fatto riferimento alle quotazioni O.M.I.

Quotazioni O.M.I.

I valori locativi riportati nella tabella O.M.I. del 1° semestre 2025 per immobili residenziali ubicati nella zona d'interesse sono compresi tra 1,50 e 2,20 €/mq mensili come da tabella:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: TORO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	340	510	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1,5	2,2	L

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché delle informazioni reperite da fonti di mercato, si è ritenuto congruo e prudentiale determinare il canone di locazione nella misura del valore medio di € 1,85/mq mensili (come già calcolato nella risposta al quesito C).

Calcolo superficie commerciale ai fini locativi

Superficie calpestabile ($S_{\text{calpestabile}}$) = 105,78 mq

Canone locazione mensile = superficie calpestabile (mq) x canone locazione mensile (€/mq)

Canone locazione mensile

105,78 mq x 1,85 €/mq = € 195,69

Canone locazione annuo lordo

€ 195,69 x n.12 mensilità = € 2.348,28

Al canone così calcolato vanno detratte le spese a carico del proprietario (assicurazione, manutenzione ordinaria, ecc.). variabili in funzione della tipologia di immobile e dell'uso. Per immobili residenziali, molti testi di estimo e linee guida assumono una percentuale forfettaria del 20% del canone lordo come incidenza media.

Spese medie (20%) = € 2.348,28 x 20% = € 469,65

Canone netto annuo

€ 2.348,28 – € 469,65 = € 1.878,63

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il saggio di capitalizzazione medio ricavato dai valori O.M.I. del 1° semestre 2025, come da tabella:

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	6.00 %	5.87 %

Saggio di capitalizzazione medio (r_m) = $6.00 + 5.87 / 2 = 5.93 \%$



Pertanto il valore di mercato per capitalizzazione del reddito viene così determinato:

$$\text{Valore di mercato (V m)} = \frac{\text{Canone locatico netto annuo}}{\text{Saggio capitalizzazione}}$$

Determinazione del valore di mercato

$$\text{Valore di mercato} = € 1.878,63 / 0,0593 = € 31.680,10$$

Valutazione del valore di mercato

Dalla media dei due valori si ottiene il valore di mercato dell'immobile oggetto di espropriazione.

Procedimento di stima	Valore di mercato stimato
A) Sintetico comparativo	€ 66'000,00
B) Analitico per capitalizzazione dei redditi	€ 31.680,10
Valore medio di mercato in cifra tonda	€ 48.840,00

(quarantottomila ottocento quaranta/00 Euro)

Conclusioni sulla congruità del prezzo di mercato

La valutazione dell'immobile, ottenuta applicando i metodi comparativo e reddituale, risulta congruente e giustificata in relazione alle attuali condizioni di mercato.

Metodo Comparativo:

Il valore derivante dal metodo comparativo è di € 66.000,00, basato su un confronto con vendite di immobili simili nella stessa area. Questo valore riflette il mercato attuale e le condizioni di vendita di unità residenziali simili.

Metodo Reddituale:

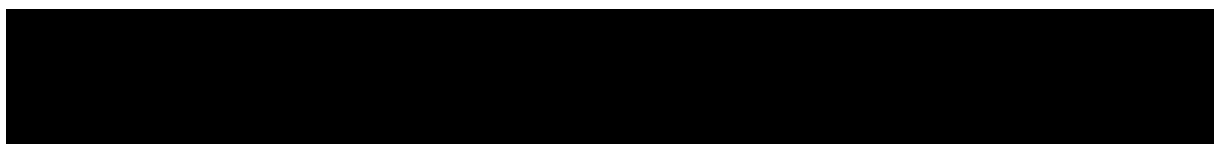
Il valore ottenuto con il metodo reddituale è di € 31.680,10, inferiore, in quanto basato sul potenziale di reddito locativo. Questo valore è stato influenzato dal fatto che l'immobile non è attualmente locato, il che ne riduce il valore ai fini del calcolo reddituale.

Stima Finale:

La media ponderata dei due metodi fornisce un valore finale di € 48.840,00, che risulta congruente e adeguato alle attuali condizioni di mercato. La differenza tra il prezzo di acquisto nel 2006 (pari a € 55.000,00) e la stima attuale è giustificata da un cambio nelle condizioni economiche e di mercato che ha influenzato i valori immobiliari.

In conclusione, la valutazione dell'immobile, seppur con una stima inferiore rispetto al prezzo d'acquisto originale, risulta coerente e congruente con le attuali condizioni del mercato immobiliare e giustificata dai metodi utilizzati.

Nel caso in esame, l'abitazione richiede degli interventi necessari per il ripristino funzionale e conservativo dell'immobile che consistono :



1. Rifacimento completo del pacchetto del balcone (demolizione pavimentazione, nuova impermeabilizzazione, nuova pavimentazione, ripristino soletta se necessario);
2. Trattamento o sostituzione del parapetto metallico;
3. Ripristino degli intonaci interni ammalorati;
4. Verifica dello stato delle travi metalliche dei solai in presenza di infiltrazioni;
5. Pavimentazione interna specialmente al piano terra;
6. Tinteggiatura

Considerazioni ai fini estimativi

Lo stato di conservazione rilevato incide sul valore di mercato dell'immobile in quanto:

- Richiede opere di manutenzione straordinaria;
- Comporta interventi necessari per eliminare cause di infiltrazione;
- Determina un livello qualitativo inferiore rispetto a immobili in buono stato conservativo e in condizioni normali.

La quantificazione economica degli interventi verrà detratta dal prezzo di mercato dell'abitazione.

Codice Prezziario	Descrizione della lavorazione	U.M.	Q.tà	Prezzo Unitario	Totale
MOL25_B01029a	Demolizione di pavimento di pietre naturali in lastre o quadrotti, gradini, soglie e simili, per uno spessore di 3 cm compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm e l'avvicinamento a luogo di deposito provvisorio: senza recupero di materiale _PAVIMENTAZIONE INTERNA DEL PIANO TERRA	mq	36	15,87 €	571,32 €
MOL25_B01132	Trasporto a discarica controllata dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica _PAVIMENTAZIONE INTERNA DEL PIANO TERRA	mc	1	49,71 €	49,71 €
N.P.	Pavimento in piastrelle di pietra/marmo rettificate, posto in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento, con superficie antiscivolo 30 x 30 cm, naturale, spessore 10 mm _NUOVA PAVIMENTAZIONE INTERNA DEL PIANO TERRA	mq	36	45,00 €	1.620,00 €
MOL25_B01025	Spicconatura e scrostamento di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 3 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici	mq	25	15,87 €	396,75 €



	_RIPRISTINO INTONACO INTERNO PER LA PARTI AMMALORATE PIANO TERRA E SEMINTERRATO1				
MOL25_A08004a	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico alla pezza: per interni su pareti verticali _RIPRISTINO INTONACO INTERNO PER LE PARTI AMMALORATE DEL PIANO TERRA E SEMINTERRATO1	mq	25	24,17 €	604,25 €
MOL25_A17011a	Tinteggiatura con idropittura di superfici a due mani a coprire, applicata a pennello, a rullo o a spruzzo, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne _TINTEGGIATURA INTERNA PIANO SEMINTERRATO 1	mq	150	6,80 €	1.020,00 €
MOL25_A17001	Preparazione del fondo di superfici murarie interne con applicazione a pennello di isolante acrilico all'acqua _PER LE PARTI TINTEGGIATE PIANO SEMINTERRATO1	mq	150	2,10 €	315,00 €
N.P.	Indagini diagnostiche: verifica dello stato di ossidazione travi metalliche solai mediante saggi localizzati	a corpo	1	480,00 €	480,00 €
MOL25_B01031	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, posto in opera a mezzo di malta o colla _BALCONE PIANO TERRA	mq	5	9,53 €	47,65 €
MOL25_B01132	Trasporto a discarica controllata dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica _DEMOLIZIONI BALCONE PIANO TERRA	mc	0,5	49,71 €	24,86 €
MOL25_A10001a	Massetto di sottofondo sottile in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione, dello spessore di almeno 2 cm, tirato con regolo per la livellazione della superficie: con malta di cemento additivata con resina acrilica, su superfici orizzontali	mq	5	16,47 €	82,35 €
MOL25_A10054	Impermeabilizzazione di terrazzi, tetti piani e superfici pedonabili, mediante fissaggio dei giunti di dilatazione dei risvolti verticali con banda elastica in tessuto non tessuto applicata con impermeabilizzante cementizio elastico a base d'acqua, posa di rete in fibra di vetro direttamente sul massetto, successiva applicazione a rullo in due mani di impermeabilizzante liquido bicomponente cementizio, resistente ai ristagni d'acqua, ai raggi UV, alle basse ed alle alte temperature, esclusi pulizia e preparazione del supporto ed eventuale posa di pavimentazione _BALCONE PIANO TERRA	mq	5	39,88 €	199,40 €



MOL25_A13051c	Pavimento di klinker ceramico non gelivo, spessore medio 10 mm, posto in opera con idoneo collante previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagare a parte, con giunti di 8 ÷ 10 mm stuccati con idoneo riempitivo: effetto pietra naturale superficie strutturata: 26 x 26 cm _BALCONE PIANO TERRA	mq	5	53,39 €	266,95 €
MOL25_B02064	Ripristino di frontolini in calcestruzzo mediante l'eliminazione di tutte le parti non aderenti o poco resistenti tramite battitura per liberare le armature ossidate, spazzolatura dei ferri d'armatura e trattamento mediante l'applicazione di due mani di prodotto bicomponente a base cementizio polimerica; per uno spessore di 3 cm ed altezza dei frontolini di 25 cm, compresa rasatura della superficie a spessore millimetrico con malta _BALCONE PIANO TERRA	m	7,6	51,67 €	392,69 €
MOL25_B01090c	Sverniciatura di opere in metallo, compreso l'uso dei solventi idonei _RINGHIERA BALCONE PIANO TERRA	mq	7,6	25,12 €	190,91 €
N.P.	Trattamento antiruggine _RINGHIERA BALCONE PIANO TERRA	ml	7,6	19,20 €	145,92 €
MOL25_A17066a	Verniciatura a smalto in colori correnti chiari per opere in ferro, applicato a pennello in due mani a coprire, e ogni altro mezzo d'opera, onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte: smalto opaco _RINGHIERA BALCONE PIANO TERRA	mq	7,6	17,95 €	136,42 €
N.P.	Ponteggio metallico fisso a telai prefabbricati per lavori in elevazione, compreso montaggio e smontaggio, piani di lavoro, botole e scale _PONTEGGIO SU FACCIATA PROSPETTO OVEST	mq	72	14,80 €	1.065,60 €
N.P.	Mantovana parasassi e rete di protezione in polietilene ad alta densità _PONTEGGIO SU FACCIATA PROSPETTO OVEST	mq	72	3,90 €	280,80 €
N.P.	Nolo mensile ponteggio per il primo mese o frazione _PONTEGGIO SU FACCIATA PROSPETTO OVEST	mq	72	2,15 €	154,80 €
N.P.	Oneri di scarica _COSTO MEDIO €/mc 25 (per inerti puliti piastrelle/massetto)	mc	1,5	25,00 €	37,50 €
TOTALE LAVORI (A Misura)					8.082,88 €
Spese Tecniche (C.I.L.A., Dir. Lavori, Sicurezza - 10%)					808,28 €
I.V.A. di Legge (10% su lavori e servizi)					889,12 €
TOTALE COSTO DI RIPRISTINO DA DETRARRE					9.780,28 €



Valore di mercato finale dell'abitazione espropriata

Il valore di mercato finale dell'abitazione al netto dei costi per il ripristino dello stato normale della stessa risulta:

LOTTO UNICO	
Fabbricato sito in Via Occidentale, elevato in tre piani di cui uno fuori terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio n.10 particelle n.253 sub. 2, categoria A/4, classe 2, vani 8, superficie totale catastale mq. 128, rendita € 318,14	
Valore del lotto unico	€ 48.840,00
a detrarre i costi per il ripristino dello stato normale dell'abitazione	€ 9.780,28
Valore di mercato finale in cifra tonda (trentanovemila/00 Euro)	€ 39.000,00

DEPOSITO DELLA RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il presente elaborato peritale, completo degli allegati prodotti, sarà depositato nel registro informatico del procedimento in modalità telematica tramite il sistema PCT (Processo Civile Telematico).

Copia dell'elaborato peritale sarà altresì trasmessa al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata (PEC) e al debitore esecutato, nel rispetto della normativa vigente, anche regolamentare, in materia di sottoscrizione, trasmissione e ricezione dei documenti informatici e telematici.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio dichiara che la presente relazione si compone di n. 28 pagine, oltre a n. 1 fascicolo contenente la seguente documentazione:

01. Titolo di acquisto
02. Accesso atti ufficio anagrafe/stato civile
03. Copia certificazioni notarili
04. Elaborati grafici
05. Documentazione fotografica
06. Documentazione catastale
07. Accesso agli atti sportello unico edilizia (S.U.E.)
08. Verbali operazioni peritali
09. Foglio riassuntivo identificativi catastali dei beni periziati
010. Scheda sintetica (Lotto Unico)



Tanto il sottoscritto doveva relazionare in virtù del mandato conferitogli.

Campobasso, 27/02/2026

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

