



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa EMANUELA LUCIANI

Relazione di consulenza tecnica estimativa

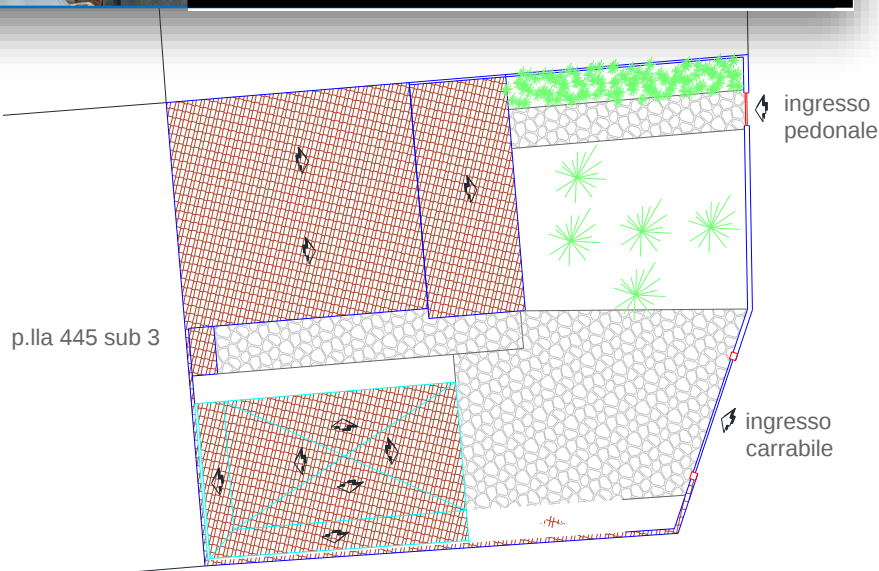
OGGETTO : PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n° 66/2024

PROMOSSA DA. [REDACTED]

CONTRO : [REDACTED]

C.T.U: geom. Michelina M. Cirelli

Campobasso, 25 giugno 2025



Strada Condominiale

INDICE

- Premessa	Pag. 3
- Elenco quesiti dell'ordinanza	Pag. 3
RISPOSTE AI QUESITI	
- QUESITO -A- Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc .	Pag. 8
- QUESITO -B- Identificazione e descrizione attuale dei beni	Pag.8
- QUESITO -C-	
Stato di possesso	Pag.17
	Pag.17
- QUESITO -D- esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	
-QUESITO-E- regolarità edilizia ed urbanistica	Pag.17
- QUESITO -F- formazione dei lotti	Pag.19
- QUESITO -G- valore del bene e costi	Pag.20
- CONCLUSIONI	Pag.22

ALLEGATI

- 1- Scheda sintetica
- 2- Verbale Di Sopralluogo
- 3- Planimetria Catastale
- 4- Visura storica dell'immobile
- 5- Mappa catastale inserita in relazione
- 6- Foto e planimetrie inserite in relazione

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

G.E. dott.ssa EMANUELA LUCIANI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n° 66/2024

Promossa da: ([REDACTED])

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

PREMESSA

La sottoscritta geom. Michelina M. Cirelli, nata a Campobasso il 28.09.63 e residente a Cercemaggiore, con studio tecnico in via G. Bozza n°4 23, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Campobasso n° 698, è stata nominata Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva in oggetto dal G.E. Dott.ssa EMANUELA LUCIANI in data 03/04/2025, per rispondere ai seguenti quesiti:

-A-

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

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.**

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).

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;

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, 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;

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.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le 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.

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. 567cpc;

- 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, alleggi:

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 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.

- 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.*

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.*

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.

- 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, diritti demaniali (di superficie o 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 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.

2) *Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 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.

- E -

Regolarità edilizia ed 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.

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;

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.

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 artt. 720, 722, 727 e 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, 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. **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.*

Risposte ai quesiti contenuti nell’ordinanza

QUESITO -A- Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc .

La documentazione depositata da parte del creditore procedente, risulta dall’analisi effettuata, idonea ai sensi dell’art. 567 2° comma c.p.c. in quanto composta da: certificato ipotecario n° CB48907 del 2024 , nota di trascrizione del verbale di pignoramento, visura storica meccanizzata dell’immobile, copia dell’atto pubblico di acquisto degli immobili. Il tutto è correttamente riferito a quanto oggetto di pignoramento.

L’elenco previsto al punto 4 è riprodotto nel certificato notarile presente negli atti.

QUESITO -B-

 Identificazione e descrizione attuale dei beni -Punto 1.

La sottoscritta ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili pignorati il giorno 28 aprile 2025 alle ore 15.30.

L’ immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un appartamento con corte esclusiva, è ubicato nel comune di VINCHIATURO alla C/da Santa Maria e puntualmente rappresentati e censiti all’Ufficio Provinciale del Territorio di Campobasso come segue:

COMUNE DI VINCHIATURO - CATASTO FABBRICATI-									
N° cespite	FG.	P.Ila	sub	Categ.	Clas.	Consist.	Zona cens.	Rendita €	confinanti
unico			7 e 8	A/2	1	5.5 vani		440.28	L’unità immobiliare confina con: proprietà Altocolle s.r.l. per due lati, e

Il bene staggito di proprietà della sig.ra .., fa parte del Complesso Immobiliare condominiale denominato “Parco il Quiri”. Il condominio è composto da 68 unità immobiliari suddivise in 14 corpi di fabbrica.

L’unità immobiliare pignorata è inserita in un corpo di fabbrica che contiene 4 abitazioni, ed è posizionata a Sud-Est.

L’unità immobiliare oggetto del procedimento è costituita da un fabbricato con annessa corte esclusiva, entrambi correttamente rappresentati nella planimetria catastale dichiarata il 6/10/2010 con Prot. n.CB0212806.

Il fabbricato della sig.ra [REDACTED] è destinato ad abitazione, è realizzato con struttura intelaiata di cemento armato e muratura di compagno intonacata internamente ed esternamente. La copertura realizzata con materiale ligneo, copre l'alloggio con unica falda impermeabilizzata da tegole curve in cotto.

La costruzione si sviluppa su due livelli collegati da una scala in cemento armato. Al piano terra è situata la zona giorno con un bagno, al piano primo ci sono due camere ed un bagno.

Sulla parete est del fabbricato è presente un portico realizzato in legno, come prosiegua all'esterno dello spazio soggiorno.

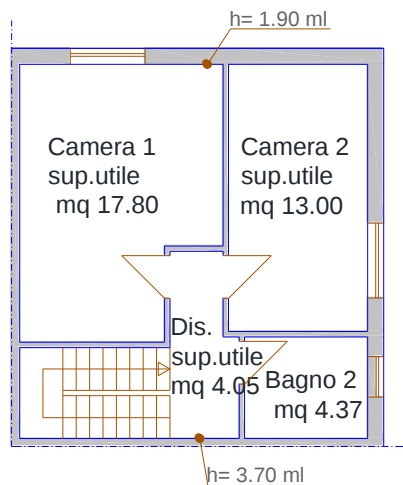
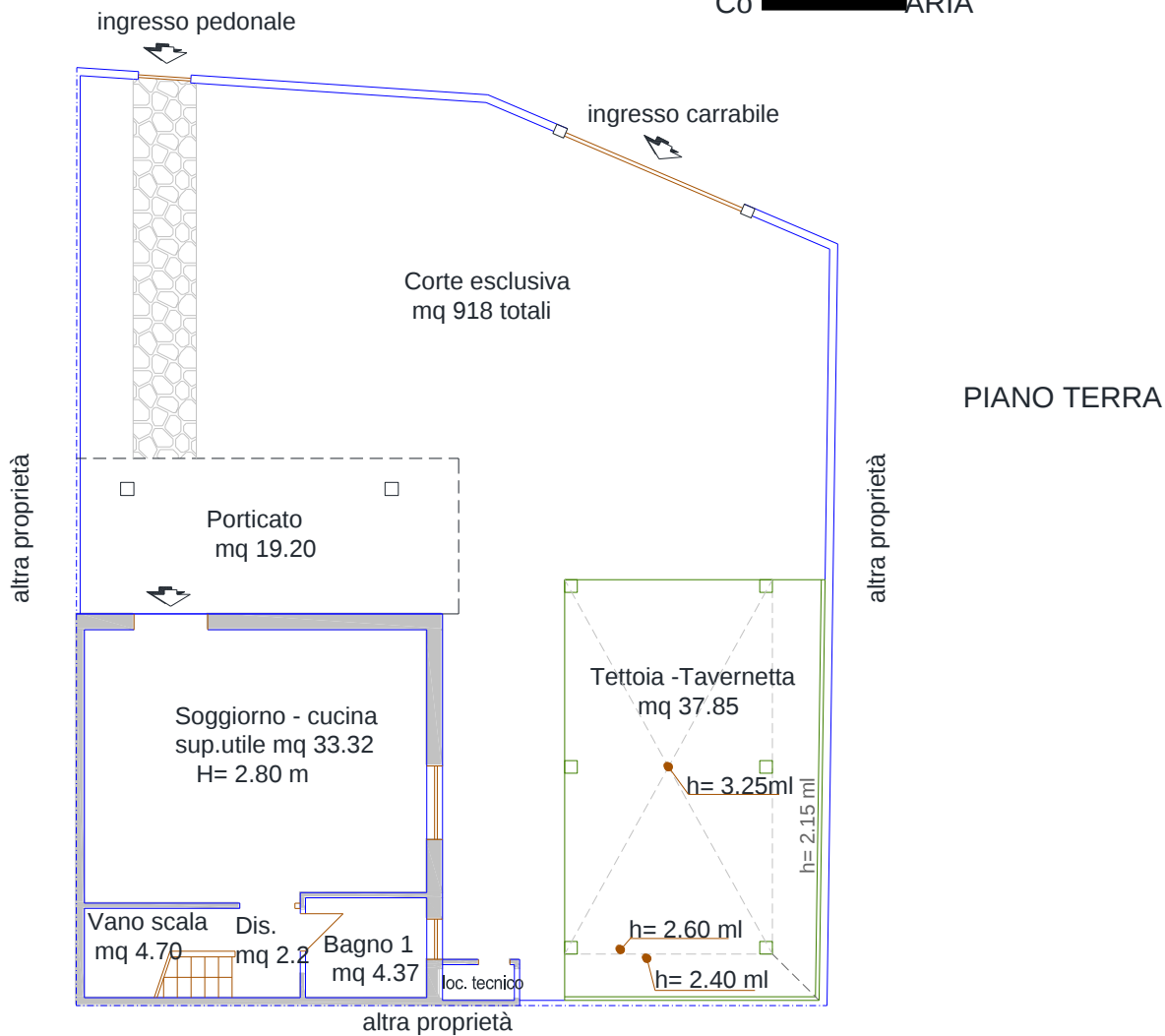
Le finiture risultano di buona qualità e di recente realizzazione. I pavimenti di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato, mentre le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica fino a un'altezza limitata; anche i pavimenti dei bagni sono in ceramica. Il riscaldamento è autonomo ed è alimentato da una caldaia a metano installata all'esterno dell'edificio. L'impianto idrico-sanitario utilizza acqua potabile fornita dalla rete idrica comunale, mentre lo scarico delle acque reflue è collegato al depuratore fognario condominiale.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e dotati di persiane. Le porte interne sono in legno tamburato di discreta qualità. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile a tre strati l'ultimo è anche pitturato.

Il giardino di proprietà esclusiva, antistante il fabbricato, è delimitato da un muretto basso sormontato da recinzione metallica, confina con la strada condominiale dalla quale si accede da un cancello carrabile ed uno pedonale.

Attualmente sulla corte esclusiva identificata con il sub 8 è stata realizzata una tettoia, posta per due lati lungo il confine di proprietà. La struttura portante è in pilastri di legno ancorati alla pavimentazione preesistente di pietra naturale con porfido a mosaico, la copertura è realizzata a padiglione con travi di legno e tavolato, impermeabilizzata con tegole curve. I due lati perimetrali della tettoia posti a confine con altra proprietà, sono chiusi con pareti di legno, i due lati che affacciano sulla corte sono chiusi con infissi vetrati con struttura in alluminio preverniciato smontabili. La tettoia è utilizzata come cucina rustica. Detta struttura è stata realizzata senza la richiesta di titolo abilitativo pertanto è interamente abusiva.

COMUNE DI VINCHIATURO
 Planimetria Abitazione cat. A/2 - Tipo civile -
 foglio 2 [REDACTED] sub.7 e 8
 Co [REDACTED] ARIA



	LOCALI	SUPERFICIE UTILE	PERTINENZE	
PIANO TERZO	Soggiorno -cucina	33.32 mq	Porticato	19.20 mq
	Camera 1	17.80 mq	Giardino (corte esclusiva)	918.0 mq
	Camera 2	13.00 mq		
	Bagno 1	4.37 mq		
	Bagno 2	4.37 mq		
	Disimpegno PT	2.20 mq		
	Disimpegno 1P	4.05 mq		
	Vano scala	4.70 mq		
Totale superficie utile		83.81 mq		

FOTO SOGGIORNO-CUCINA



BAGNO PIANO TERRA



SCALA PIANO TERRA



BAGNO PIANO PRIMO



FOTO CAMERE



FOTO OPERA ABUSIVA - TETTOIA-



Esterno tettoia

Vista interna della tettoia



 Identificazione e descrizione attuale dei beni -Punto 2 - 3.

Come già descritto nel punto precedente Il bene staggito di proprietà [REDACTED], fa parte del Complesso Immobiliare condominiale denominato “Parco il Quiri”. Il condominio è composto da 68 unità immobiliari suddivise in 14 corpi di fabbrica.

L'unità immobiliare pignorata è inserita nel corpo di fabbrica “lotto n°9” che contiene 4 abitazioni.

Il Regolamento di Condominio specifica le seguenti proprietà comuni indivisibili per tutte le unità immobiliari: l'area sulla quale sorge il complesso immobiliare e dei fabbricati stessi, con le zone circostanti di rispetto, le fondazioni, le scale comuni, l'impianto di autoclave, i locali ospitanti i contatori, le fognature, l'impianto di depurazione, i tetti dei rispettivi corpi di fabbrica, opere ed impianti che servono all'uso comune ai sensi dell'art.1117 c.c.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero complesso immobiliare sono ripartite in ragione del valore della proprietà e dell'utilità e sono espressi in millesimi che per l'unità immobiliare staggita sono pari a 18.80. la sig. [REDACTED] è in arretrato con il pagamento delle spese condominiali ordinarie degli anni 2023-2024 e 2025 per un totale di € 1361.87 oltre le spese per una lite pendente pari ad € 361.55.

Estratto mappa catastale. Fonte: servizio WMS Agenzia delle Entrate
Comune di VINCHIATURO FG.

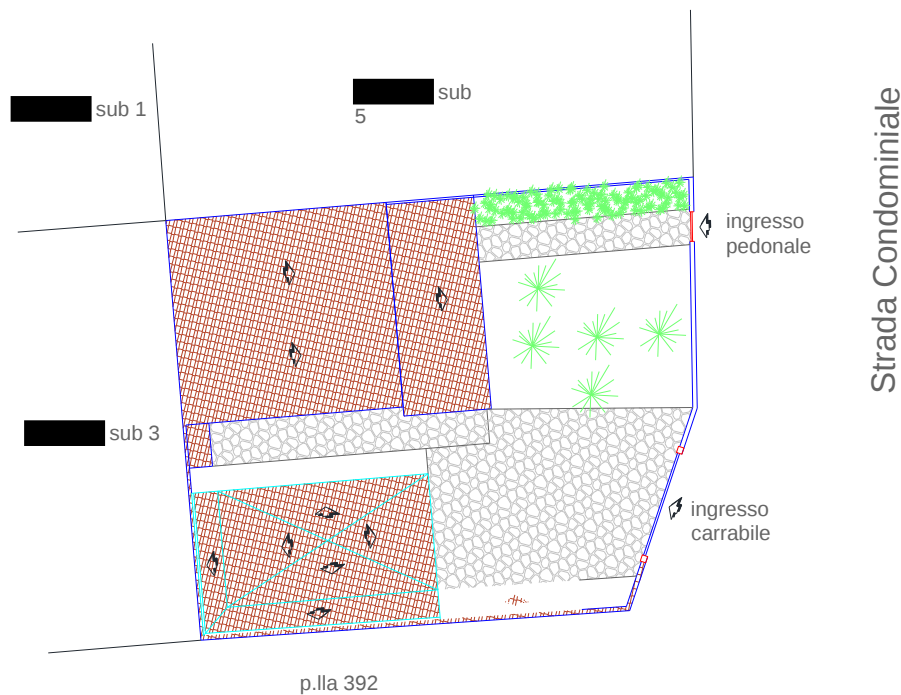
Complesso Immobiliare “Parco il Quiri”



LOTTO n° 9

Planimetria Generale

FG 29 P.LLA [REDACTED] B 7-8



COMPLESSO IMMOBILIARE "Parco il Quiri"



immagine satellitare Fonte: google maps

FOTOGRAMMA 1



FOTOGRAMMA 2



 Identificazione pregressa dei beni - Punto 1 e 2.

L'unità immobiliare censita all'Ufficio del Territorio di Campobasso dal 06/10/2010 prot. n° CB0212806, è **conforme** allo stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento .

E' corretto l'identificativo catastale cioè foglio, particella e subalterno che è rappresentato esattamente anche nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, e nell'atto di compravendita.

QUESITO -C-

 Stato di possesso -Punto 1 - 2 - 3.

Per l'unità immobiliare in esame non risultano contratti in essere, al momento del sopralluogo era presente la sig. [REDACTED] (esecutata), il marito e la figlia che abitano la casa, inoltre non ci sono contratti registrati anteriormente al pignoramento. Non è stato determinato, pertanto, il valore locativo del bene.

QUESITO -D-

 esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale -Punto 1 - 2.

Il complesso immobiliare all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare pignorata non ricade su suolo demaniale.

La zona ricade in area sottoposta a Vincolo paesaggistico- ambientale (ex D.Lgs n. 490/99,ex Legge n. 1497/39) - SENZA D.M. - Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Vinciatiuro.

L'amministratore del condominio attuale è il geom. Ugo De Chiara, ed ha dichiarato che per gli anni 2023 sono dovuti dalla sig.ra [REDACTED] €. 1361.87 per l'esercizio ordinario dell'anno 2024 e 2025, oltre agli oneri extra dovuti per spese di giudizio di € 361.55.

QUESITO -E-

 regolarità edilizia e urbanistica -Punto 1 - 2.

La costruzione del complesso immobiliare è situata alla località "S. Maria" del comune di Vinciatiuro e secondo le N.T.A. del Programma di Fabbricazione del comune ricade nella zona denominata "G" – aree destinate alla realizzazione di impianti e attrezzature turistiche ed a residenze connesse-.

La costruzione del lotto n°9, all'interno del quale è inserito l'unità immobiliare pignorata, è stata realizzata avvalendosi dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 56** del 22 ottobre 2007 - costruzione del fabbricato residenziale (lotto n°9)
- **Permesso di Costruire n. 26** del 6 maggio 2008 – Variante in corso d'opera al P.C. 56/07
- **Permesso di Costruire n. 1** del 19 gennaio 2012– Variante in corso d'opera al P.C. 26/08.

Il fabbricato di proprietà dell'esecutata risulta difforme dai progetti allegati ai titoli abilitativi.

Al piano sottotetto, dove attualmente sono le due camere da letto ed un bagno, da progetto erano previsti due locali deposito e un ripostiglio. Le altezze delle camere attuali, sia in corrispondenza del colmo che della gronda, sono maggiori di quelle in progetto.

Queste difformità edilizie non sono sanabili tramite le semplici tolleranze costruttive previste dal D.P.R. 380/2001, pertanto per poter rendere il fabbricato in regola con la normativa vigente si propongono le soluzioni distinte per i tipi diversi di abusi.

1 - Cambio d'uso da deposito a camere e bagno

Questo tipo di intervento, in quanto **mutamento della destinazione d'uso con opere**, richiede:

- **Permesso di Costruire in Sanatoria**, come previsto dall'**art. 36-bis del D.P.R. 380/2001**.

Per sanare la difformità sarà necessario intraprendere il procedimento sopra indicato subordinato al pagamento di oblazione di importo pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20%. L'importo totale comprensivo di spese tecniche è stimato in **€ 7.500,00**.

2 - Maggiore altezza e volumetria – Fiscalizzazione dell'abuso

L'aumento dell'altezza (e quindi del volume) è considerato **difformità parziale** e non può essere sanato in senso stretto se la demolizione della parte abusiva **pregiudicherebbe la stabilità del resto dell'edificio** regolarmente eseguito.

- In questo caso, si applica l'**art. 34 del D.P.R. 380/2001** che prevede la **fiscalizzazione dell'abuso**: cioè il pagamento di una sanzione pecuniaria **in luogo della demolizione**. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale
- Per calcolare l'importo della sanzione per incremento di cubatura, viene richiamato un **criterio giurisprudenziale** (Sentenza del Consiglio di Stato n. 8170/2022) che **commuta il volume in superficie** e applica un criterio di calcolo tratto dalla **nota alla tabella della Legge 47/1985**:

$(Volume / 5) \times 3 = Superficie\ equivalente \times valore\ unitario = importo\ della\ sanzione$

Per sanare la difformità sarà necessario intraprendere il procedimento sopra indicato subordinato al

pagamento della sanzione pecuniaria calcolata secondo art. 34 comma 2, pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale.

L'importo totale della sanzione, scaturito dai calcoli eseguiti in applicazione dell'art 34, per sanare l'abuso comprensivo di spese tecniche è stimato in **€15.500,00**.

3 – Accertamento di conformità paesaggistica

La zona ricade in area sottoposta a Vincolo paesaggistico- ambientale (ex D.Lgs n. 490/99,ex Legge n. 1497/39) - SENZA D.M. - Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Vinciatiuro. Pertanto è necessario presentare apposita istanza all'ufficio comunale competente per verificare la compatibilità delle opere realizzata in difformità.

Per il rilascio della compatibilità paesaggistica è prevista una sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.167 del D.Lgs 42/2004. L'importo totale comprensivo di spese tecniche è stimato in **€ 3800,00**.

TETTOIA -TAVERNETTA ABUSIVA

la tettoia in legno edificata sulla corte esclusiva identificata catastalmente con subalterno 8 risulta realizzata **in assenza del prescritto titolo abilitativo**.

Dall'accertamento effettuato, è emerso che la struttura è posizionata a confine per due lati, in violazione dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione del Comune.

Tale norma prevede, per la zona omogenea "G" – destinata alla realizzazione di impianti e attrezzature turistiche nonché a residenze connesse – **l'obbligo di mantenere una distanza minima di 5,00 metri dai confini di proprietà**.

Poiché la tettoia non rispetta tale prescrizione urbanistica e risulta priva di titolo edilizio, **sarà necessaria la completa rimozione**, con ripristino dello stato dei luoghi.

QUESITO -F-

 **formazione dei lotti** -Punto 1 - 2.

Gli immobili sono stati pignorati per la **quota di 1000/1000** appartenente alla sig.ra XXXXXXXXXX Colomba, in regime di separazione dei beni, come da atto pubblico di compravendita del notaio Francesca Oliviero di Boiano rep. 12921 del 09.10.2014 trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 27.10.2014 Registro Particolare n.7006 e Registro Generale n.8887.

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituita da unico lotto, trattandosi di abitazione e annessa corte esclusiva.

Identificativo Lotto	Foglio	P.IIa	Sub.	Diritto reale
Lotto unico	29	445	7-8	In regime di separazione dei beni

La vendita dei beni pignorati non può essere effettuata in più lotti in considerazione della tipologia degli stessi, la sua conformazione planimetrica non consente una suddivisione funzionale e materiale tecnicamente valida.

QUESITO -G-

 **valore del bene e costi** -Punto 1 - 2 - 3.

La stima è stata effettuata con metodo sintetico per comparazione, che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il valore di mercato attribuito al lotto è stato determinato in considerazione della sua ubicazione, sia rispetto alla posizione geografica che in relazione alla distanza dalla zona centrale e commerciale della città, essendo questa una zona residenziale più esterna al centro, nonché rispetto alle arterie di comunicazione.

Il confronto fatto nella perizia è stato effettuato con atti di compravendita simili per la tipologia e per zona stipulati, anche se negli ultimi anni non sono stati stipulati molti atti di compravendita.

In particolare sono stati presi in considerazione annunci su portali del mercato immobiliare e le valutazioni OMI pubblicate sul portale dell'AGE.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: VINCHIATURO

Fascia/zona: Suburbana/CONTRADE S. MARIA DELLE MACCHIE E LA GRANDE QUERCIA E ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	430	640
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600
Box	NORMALE	200	300
Ville e Villini	NORMALE	700	1050

le quotazioni OMI **Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate analizzano il territorio del comune suddividendolo in microzone e pertanto più vicine al fabbricato in stima, che per la tipologia edilizia e per la sua localizzazione prevedono il valore max per le abitazioni di € 1050/mq di superficie lorda per l'abitazione in stato normale.

AGENZIA IMMOBILIARE
Gabetti
CAMPOBASSO



Villa in vendita in contrada S.Maria de

Vinchiaturò

99.000 €

112 m2 | 3 locali



Salva



Elim



- annuncio su portale "idealista" proposta di vendita appartamento quadrilocale, nella via De Pretis, prezzo di vendita € 90.000 superficie mq 112 pari ad € 884 per mq.

Commento dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | Altre lingue ▼

All'interno del residence "Il Quiri", sito nel comune di Vinchiaturò, proponiamo villetta con comodo spazio esterno. La soluzione si compone al piano terra di ingresso su portico, soggiorno con camino, angolo cottura e bagno. Al piano superiore, cui si accede tramite una comoda scala, troviamo due camere matrimoniali e il bagno. Completa la soluzione un ampio spazio esterno parzialmente pavimentato e coperto su due lati da pergolato in legno.

In riferimento a quanto in precedenza riportato, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili e si determina quanto segue:

- gli immobili possono essere venduti in unico lotto;
- il valore di mercato determinato per mq di superficie lorda commerciale (calcolata al lordo dei muri) è di **€ 920/mq.**

Calcolo delle superfici omogeneizzate

LOTTO unico

- Abitazione superficie lorda mq 103.55x 100% (coefficiente di omogeneizzazione) = mq 103.55
- Porticato superficie lorda mq 19.20 x 30% (coefficiente di omogeneizzazione) = mq 5.76
- corte esclusiva superficie totale mq 918 [103.55x10% + 814.45x2%] = mq 26.64

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq 135.95

LOTTO	Valore Di Mercato Dell'intero Lotto	Valore Quota Di Lalli Nicola
Unico	€ 920 X 135.95 mq = € 125 078.0	quota di proprietà 1000/1000 €125 078,0

CONCLUSIONI

In merito ai quesiti si è risposto nell'ordine proposto.

Copia della presente relazione sarà inviata al creditore procedente ed al debitore a mezzo pec e posta ordinaria. La relazione di stima è stata inviata tramite registro informatico al SIECIC.

Con quanto sopra detto si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal **G.E. dott.ssa EMANUELA LUCIANI.**

Campobasso, 25.06.2025

L'esperto stimatore

geom. Michelina M. Cirelli

