

Studio Tecnico "VdF"
Ing. Virgilio de Fabritiis
 Via Francesco Cavadini n°24 – 86021 Bojano (CB)
 Tel./Fax: 0874-773148 Cell.: 392-5011117
 e-mail: ctu.vdefabritiis@gmail.com
 P.E.C.: virgilio.defabritiis@ingpec.eu
 C.F.: [REDACTED] - P.I.: 011484570708

Tribunale di CAMPOBASSO <i>Esecuzioni Immobiliari</i>	
Consulenza Tecnica d'Ufficio: CONTENZIOSO R. G. E. 24/2025 Giudice Dott.ssa Rossella CASILLO	
Relazione sui quesiti di stima	
CREDITORE:	[REDACTED] (Avv. [REDACTED])
ESECUTATO:	SIG.RA [REDACTED] (CF. [REDACTED])
CREDITORE:	SIG. [REDACTED] (CF. [REDACTED])

Quesiti e risposte.

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

A-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.

In atti è presente la Certificazione Notarile attestante le risultanze dei certificati e delle visure catastali e dei registri immobiliari.

A.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).

Poiché non presente in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia dell'atto di acquisto (All. I.1)

A.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;

La signora [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) è proprietaria dell'immobile pignorato per Atto del 30/10/2017 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BOJANO (CB) Repertorio n. 342 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9066.1/2017, Reparto PI di CAMPOBASSO, in atti dal 29/11/2017.

La stessa è coniugata in regime di separazione dei beni dal [REDACTED] [REDACTED] come da certificato con annotazioni (All. I.2).

A.4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile...

In atti è presente la Certificazione Notarile attestante le risultanze dei certificati e delle visure catastali e dei registri immobiliari.

B Identificazione e descrizione attuale dei beni

B.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.)
- 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.*

L'unità immobiliare si compone di circa 5 vani, con categoria catastale C6, che si sviluppa nel piano seminterrato, terra e primo, con superficie catastale di mq 105. L'edificio presenta fronti liberi a Nord, Est, e Sud e muro in comune con la particella 1459 a Ovest.

L'immobile si trova nel Comune di Cercemaggiore alla Via SELVAFRANCA n. SNC Piano S1-T - 1. **Al momento non risultano variazioni toponomastiche.**

I riferimenti catastali sono: Foglio 47 p.lla 1393 sub.1 e 2; catg. C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 1, mq 105 del fabbricato (170 mq totali), rendita € 130,15.

Il titolo di provenienza, Atto del 30/10/2017 per Notaio IAZEOLLA FRANCESCO, riporta come confini la sola strada comunale Selvafranca, una strada vicinale e il sig. [REDACTED] [REDACTED] ma tali confini si riferivano all'insieme

delle particelle 1393 e 981.

Catastalmente si ha che l'immobile p.lla 1393 confina a Nord e a Est con la particella 981 di proprietà della medesima ditta intestataria [REDACTED] [REDACTED] a Sud con la particella 359, corte comune alle particelle 354, 355, 356, 360, 361, 362, 363, 864 e 365 del foglio 47; a Ovest con la particella 1459, fabbricato con corte di proprietà [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED])

L'immobile oggetto del presente pignoramento aveva accesso alla strada comunale tramite la particella 981, come indicato anche nell'atto. La particella 981 rientrava nel presente procedimento ma è stata stralciata.

Nella nuova circostanza creatasi si ha che il fabbricato risulta intercluso quindi, a norma di Codice Civile, il proprietario ha il diritto di ottenere coattivamente il passaggio sul fondo del vicino. Poiché la proprietà del fondo su cui esercitare il diritto, sia verso la strada comunale che verso la strada vicinale, è sempre la medesima del bene pignorato, [REDACTED] [REDACTED] per tale diritto non è dovuta alcuna indennità (se l'interclusione avviene per effetto di alienazione o divisione, il passaggio si ottiene senza dover corrispondere alcuna indennità (art. 1054 c.c.).

Pertanto, l'accessibilità futura dall'aggiudicatario è giuridicamente tutelata senza oneri monetari aggiuntivi di affrancazione o indennità verso terzi, e da considerare nel valore del bene.

Il fabbricato si compone di due vani seminterrati, separati da un muro portante, un vano al piano terra con relativo vano scala e ulteriori due piccoli vani di altezza inferiore al 1,6 m, e un vano al piano primo.

I locali si trovano tutti in pessimo stato di conservazione anche per la categoria di rimessa; in particolare:

a1) i vani seminterrati (1.1 e 1.2) hanno pavimentazione rotta o assente, muri intonacati solo parzialmente e comunque in rovina, soffitto non rifinito.

a2) Il vano 2.1, l'adiacente sottoscala e il relativo vano scala, presentano pavimenti rovinati, intonaci e soffitti ammalorati.

a3) I vani 2.2 e 2.3 sono ricavati al di sotto di una copertura ad una falda con pendenza verso Nord e hanno altezza massima inferiori al 1.60 m che li rende al di sotto dell'utilizzabilità .

a4) Il vano 3.1, al secondo livello fuori terra, presenta il medesimo degrado del corrispondente vano 2.1 con aggiunta di notevoli infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

a5) Tutti gli infissi sono di pessima fattura e rovinati.

a6) Gli impianti sono inesistenti o da rifare.

B.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.*

L'unità immobiliare si caratterizza come testa Est di una schiera di fabbricati. L'unica parte comune che si evince catastalmente e sul posto è il muro di confine a Nord.

B.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.*

L'immobile in oggetto, essendo di tipologia urbana, non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica.

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.*

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

Dal confronto effettuato, in relazione ai dati catastali e risultanti dal titolo di provenienza, e visto che non risultano precedenti pignoramenti, si ha che non vi sono modifiche rispetto a quanto già in atti.

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 fine 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.*

Dalle indagini effettuate non sono emerse difformità.

C Stato di possesso

C.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.*

Il fabbricato risulta essere di proprietà della signora [REDACTED] [REDACTED] coniugata con il creditore, sig. [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, dalla data del matrimonio.

Attualmente lo stesso [REDACTED] [REDACTED] usa parte dell'immobile come deposito di materiali, il vano principale a piano terra, ma senza alcun titolo di detenzione qualificato.

C.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.*

Non risultano contratti di affitto o di uso registrati.

C.3) *Determini il valore locativo del bene.*

Come indicato al punto C:1), attualmente il sig. [REDACTED] [REDACTED] usa parte dell'immobile come deposito di materiali senza alcun titolo di detenzione qualificato.

Il riscontro on-line nei confronti di affitti di tipologie simili in Cercemaggiore non ha dato esiti significativi comparabili (un unico immobile in centro con una richiesta di circa 4,00 €/mq al mese).

In base ai valori dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, per la zona d'interesse (R2 Restante Parte Del Territorio Comunale, rispetto al centro

urbano) per i box, in strutture residenziali, non viene indicato alcun valore di locazione, mentre per i depositi produttivi viene indicato un **valore tra 1,00 e 1,50 €/mq** mese, come canone di locazione.

Facendo riferimento allo stato di conservazione e impiantistico dell'immobile di interesse, il valore minimo riportato deve essere ridotto del 50%, per un totale di circa € 50,00 al mese del solo fabbricato, a cui aggiungere una quota di € 10,00 mese, per lo spazio scoperto.

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

D.1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri...*

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; - Vincoli di ogni natura e tipo.

- canoni, livelli, censo, 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. .

Come da risposta dell'ufficio Tecnico comunale, il sito del fabbricato rientra nella zona di Vincolo Paesaggistico, e pur non essendovi ricompresa, è limitrofa alla zona di pericolosità per Frane.

Da quanto riscontrabile dai pubblici registri e dal catasto, non ci sono diritti di servitù registrati di qualsiasi specie.

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

Il bene non ha parti condominiali e oneri di questa tipologia. In relazione a costi dovuti a procedimenti, non risultano ulteriori pendenze in atto.

E Regolarità edilizia ed urbanistica

E.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.

Lo scrivente ha provveduto a formulare richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale, anche in relazione ai precedenti proprietari, chiedendo l'elenco di tutti i titoli abilitativi presenti.

L'Ufficio ha risposto che non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo in relazione all'immobile, pur non escludendone l'esistenza.

Da quanto trascritto nell'atto di acquisto, risulta comunque che la costruzione è antecedente al 1° settembre 1967. (All. I.1)

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

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

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

In merito all'eventuale “pendenza di istanze di sanatoria”, come

detto il Comune di Cercemaggiore non ha riscontrato pratiche edilizie attive o pregresse.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi non si evincono modifiche da sanare.

In relazione al presente punto, al precedente e a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si ha che in conformità a quanto previsto dall'art. 40 della Legge 47/85, si conferma la legittimità urbanistica della costruzione in quanto l'edificazione è iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967, come da dichiarazione formale resa dalle parti venditrici nell'atto di rogito del Notaio Iazeolla del 30/10/2017 (Rep. 342)

E.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.

Come detto, non si riscontrano difformità.

E.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 integr., 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.

L'immobile oggetto del presente procedimento risulta della tipologia urbana, quindi non necessita della precedente verifica.

F Formazione dei lotti

F.1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Allo stato attuale, data la modesta entità del bene, appare conveniente l'alienazione in un unico lotto.

Una possibile divisione in due lotti potrebbe prevedere: un primo lotto riguardante il piano seminterrato e un secondo riguardante i piani fuori terra. Tale divisione necessita di una serie di operazioni onerose (titolo abilitativo comunale e nuovo accatastamento) che non generano vantaggi economici e procedurali.

F.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.

Il pignoramento in atto non rientra in questa casistica.

G Valore del bene e costi

G.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 valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per la stima del valore di mercato del bene si procede sia con quanto derivante dalla rivalutazione catastale, sia con quanto reperibile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il confronto con altri immobili in vendita nel comune non risulta applicabile poiché, i pochi immobili trovati in vendita, hanno caratteristiche tipologiche e di posizione non confrontabili con quelli pignorati, quindi stime in tal senso non sarebbero realistiche.

Calcolo e descrizione delle superfici rilevate del fabbricato con riferimento al punto B.1.

Il fabbricato si compone di:

Piano seminterrato.

1.1 Vano di forma quasi quadrata (5,6x4,4=25 mq ca.; H: 2,3m) con ampia porta tipo garage, versante Nord, collegato con una semplice porta pedonale il locale 1.2, a Sud.

1.2 Vano di forma quasi quadrata (4,8x4,0=19 mq ca.; H:2,25m) con ingresso dal vano 1.1, quasi completamente interrato con una piccola finestra alta sul muro Sud.

Piano terra.

2.1 Vano di forma quasi quadrata ($4,1 \times 3,75 = 19$ mq ca.; H: 2,25 m) con porta di ingresso sul muro Est e finestra sullo stesso versante, collegato ad un vano sottoscala e alla scala di accesso al piano superiore sul lato Ovest, e con una porta non regolare ma più bassa al locale 2.2, a Nord.

2.2 Vano di forma rettangolare ($4,5 \times 3,0 = 14$ mq ca.; H Max: 1,6 m) con piccola porta di ingresso, molto bassa, sul muro Sud e luce sul muro Est, confinante con altro vano (2.3) a Nord.

2.3 Vano di forma rettangolare ($4,5 \times 3,1 = 13,5$ mq ca.; H Max: 1,5 m), con piccola porta di ingresso esterna, molto bassa e mal collegata, sul muro Est.

Piano primo.

3.1 Vano di forma quasi quadrata ($4,45 \times 4,1 = 18$ mq ca.; H: 2,25 m), con ingresso sul muro Sud tramite scala dal vano 2.1, con finestra sul lato Est, mentre il vano scala ha una finestra verso Sud.

Stima del valore minimo d'atto da rivalutazione catastale.

Il valore minimo da inserire in un atto pubblico di un immobile si ottiene moltiplicando il valore catastale, ovvero € 130,15, per un fattore di rivalutazione del 5% ed un coefficiente che varia tra 110 e 120, a seconda se prima casa o seconda casa.

Nel caso specifico, utilizzando il più generico fattore 120 si ottiene una stima di circa € 16.000,00.

Stima del valore dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Considerato che l'immobile è catastalmente censito come C6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), il valore rilevato dall'OMI nella zona va dai (Box NORMALE) minimo €/mq 180 ad un massimo di €/mq 270.

Considerato lo stato dell'immobile, quindi il valore minimo, e considerata la superficie di 110 mq ca. (considerando anche l'area scoperta) si arriva ad un valore di € 19.800,00.

Stima del valore.

In definitiva, date le stime precedenti e considerato che l'immobile necessita di lavori urgenti, in special modo alla copertura, e comunque lavori di impiantistica e finitura, relativamente alla tipologia catastale attuale, è parere dello scrivente che il più probabile valore di mercato dello stesso è di € 15.000,00.

G.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.*

Secondo quanto indicato al precedente punto E), non sono presenti in atti o sono visibili o si è a conoscenza di difformità da sanare.

G.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.*

Il pignoramento in atto non rientra in questa casistica.

Bojano, lì 14/07/2026.

L'Esperto stimatore



Allegati:

- All. I.1 copia dell'atto di acquisto;
- All. I.2 copia certificato di matrimonio con annotazioni;
- All. I.3 PEC in risposta del Comune sui titoli abilitativi.



Tribunale di CAMPOBASSO <i>Esecuzioni Immobiliari</i>	
Consulenza Tecnica d'Ufficio: CONTENZIOSO R. G. E. 24/2025 <i>Giudice Dott.ssa Rossella CASILLO</i>	
Relazione risultanze catastali	
CREDITORE:	[redacted] (Avv. [redacted])
ESECUTATO:	SIG.RA [redacted] (CF. [redacted])
CREDITORE:	SIG. [redacted] (CF. [redacted])

Relazione integrativa.

A seguito del mandato espresso dal Sig. Giudice nell'udienza del 15/07/2026, lo scrivente ha provveduto a richiedere un accesso agli atti non digitalizzati presenti al catasto terreni e fabbricati.

Per quanto concerne il catasto fabbricati, gli addetti hanno escluso la presenza nella documentazione del fabbricato antecedente all'accatastamento del 14/08/2012, la cui planimetria è stata già allegata.

In relazione alla consistenza del fabbricato sulle mappe del catasto terreni, lo scrivente ha visionato e fatto copia della mappa di impianto, detta tecnicamente cartoncino, risalente ai primi anni del 1900, e dal riscontro grafico, che si riporta in calce, si evince che la consistenza non è variata.

Per quanto sopra esposto, data anche la risposta del comune in merito alla documentazione urbanistica e visto quanto dichiarato dai proprietari in sede di atto di acquisto, ovvero la corrispondenza tra lo stato attuale e quello anteriore al 1 settembre 1967, lo scrivente non ha trovato prove che smentissero tale affermazione.

Bojano, li 29/07/2026.

L'Esperto stimatore

Riscontro in mappa d'impianto - particella 356.



Mappa storica.



Mappa storica trasparenza al 50%



Mappa attuale.