

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

Sezione Civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 29/2025 R.G. Es.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Creditore Procedente: [REDACTED]

Controparte (Debitore): [REDACTED]

Immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare:

Immobile residenziale e pertinenze in Cercemaggiore alla Via San Marco n.10:

Abitazione al piano terra e seminterrato di Via San Marco 10 di vani 9,0 in catasto al foglio 48, particella 665, sub.13, categoria A/3, di classe U, rendita €.446,22

Rimessa al piano seminterrato di Via San Marco 10 di mq.34,00 in catasto al foglio 48, particella 665, sub.7, categoria C/6, di classe 2, rendita €.50,92

Deposito al piano terra di Via San Marco 10 di mq.94,00 in catasto al foglio 48, particella 665 sub.8, categoria C/2, di classe 2, rendita €.73,44



All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Campobasso
Sezione Civile
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari –
Dott.ssa. Emanuela Luciani*

OGGETTO: Relazione di stima relativa all'esecuzione immobiliare n. 29/2025

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Geom. Nicola ROBERTI, [REDACTED] iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Campobasso al n. 771, veniva nominato esperto C.T.U. alla causa in oggetto con ordinanza del G.E. in data 11/11/2025;

In data 19/11/2025 prestava giuramento di rito ed accettava l'incarico per la redazione della relazione di stima e per gli adempimenti previsti nel verbale di conferimento di incarico.

In data 25/11/2025 (prot.n.10087 del 25/11/2025) lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Cercemaggiore la documentazione necessaria per redigere la presente perizia e venuto in possesso della stessa in data 15/01/2026.

In data 12/01/2026 il sottoscritto provvedeva a convocare l'esecutato mediante raccomandata 1, per il giorno 27/01/2026, alle ore 9:30 presso l'immobile oggetto della perizia sito in Cercemaggiore alla via San Marco n.10;

In tale data, all'ora stabilita, il sottoscritto si recava sui luoghi per effettuare le misurazioni e le verifiche del caso alla presenza del Signor [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] (proprietario dell'immobile).



Risposte ai quesiti posti dal giudice

- A -

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

IL CTU incaricato, esaminati gli atti della procedura al fine di verificare la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile preliminarmente ha verificato quanto segue:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva al deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- il creditore procedente **ha** depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (riguardante il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni)
- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.
- il creditore procedente **non ha** depositato il certificato di stato civile degli esecutati, per cui il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le certificazioni che si allegano.
- Dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio acquisiti dallo scrivente risulta che gli esecutati all'epoca di acquisto dell'immobile pignorato erano coniugati ma dispongono di diritti propri come da certificazione notarile prodotta, trattasi di pene personale pervenuto per donazione dalla madre Sig.ra [REDACTED]

- 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;

1)

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono costituiti da un fabbricato ad uso residenziale (punto 1), una rimessa (punto 2) e dei depositi (punto 3), siti in agro del Comune di Cercemaggiore alla Via San Marco n.10.

1. Il fabbricato ad uso residenziale al piano terra che comprende:



cucina-pranzo, due camere da letto di cui una con bagno, un locale sgombero, bagno e tinello in cui è presente una scala che accede alle due cantine e ripostiglio del piano sottostante (S1). Il tutto censito in catasto al foglio 48, particella 665, sub.13, categoria A/3, classe U, Rendita €.446,22.

2. Locale adibito ad autorimessa, adiacente le cantine dell'abitazione, censito in catasto al foglio 48, particella 665, sub.7, categoria C/6, classe 2, cons. mq.34, Rendita €.50,92.
3. Locali adibiti a n.3 depositi, locale pluriuso e bagno, censiti in catasto al foglio 48, particella 665, sub.8, categoria C/2, classe 2, cons. mq.79, Rendita €. 73,44.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si sono seguite le indicazioni del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

La superficie commerciale risulta essere la seguente

	Superficie netta calpestabile (mq)	Superficie lorda (mq)	Percentuale di ragguaglio	superficie commerciale ragguagliata (mq)
piano terra – abitazione - foglio 48, p.lla 665, sub.13	70,30	88,40	100%	88,40
piano terra – pertinenze abitazione - foglio 48, p.lla 665, sub.13	62,60	75,80	35%	26,55
Piano seminterrato – cantine e ripostiglio Foglio 48, p.lla 665, sub.13	24,90	34,50	25%	8,65
Piano seminterrato autorimessa Foglio 48, p.lla 665, sub.7	34,00	42,00	50%	21,00
Piano terra – depositi - Foglio 48, p.lla 665, sub.8	79,00	95,00	25%	23,70

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Le planimetrie depositate in catasto, corrispondono allo stato dei luoghi.

Il fabbricato di due piani di cui uno fuori terra è formato:

- piano terra a destinazione residenziale (cucina-pranzo, bagno, camera da letto, camera da letto con bagno, locale sgombero e tinello) e un piano seminterrato pertinenziale all'abitazione (n.2 cantine e ripostiglio), il tutto censito in catasto fabbricati del Comune di Cercemaggiore al foglio 48, part.665 sub. 13 categoria A/3, classe U, in via San Marco n.10, piano T e S1, della



consistenza di 9,0 vani catastali, rendita Euro 446,22;

- autorimessa al piano seminterrato censito in catasto fabbricati del Comune di Cercemaggiore al foglio 48 part.665 sub. 7, categoria C/6, classe 2 in via San Marco n.10, piano S1 della consistenza di mq.34,00, superficie catastale mq.42,00, rendita Euro 50,92;
- locali di deposito con bagno censito in catasto fabbricati del Comune di Cercemaggiore al foglio 48 part.665 sub. 8, categoria C/2 classe 2 in via San Marco n.10, piano T della consistenza di mq.79,00, superficie catastale mq.94,00, rendita Euro 73,44;
- dati derivanti da “VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie”.

Intestatari:

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ C.F. ██████████ nuda proprietà per 1/1

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ C.F. ██████████ usufrutto 1/1, ██████████ ██████████ ██████████ come da certificato di morte.

Il lotto comprendente il fabbricato e relative pertinenze confina con strada provinciale 70, con proprietà di terzi distinta in catasto al foglio 48, p.lle 551 e 668 e ulteriore particella di proprietà dell'esecutato 495.

1. Il fabbricato ad uso residenziale (**p.lla 665, sub.13**) è stato realizzato nel 1972 e successivamente ristrutturato nel 2006 e 2009, ha una struttura portante in muratura in blocchi di laterizi a tutti i piani, i solai di interpiano compreso quello di copertura in c.a.p. L'accesso al piano terra (p.lla 665 sub.13) sul lato nord-ovest dell'immobile avviene tramite l'area individuata con il sub.11 – bene comune non censibile, (corte) e il sub.12 bene comune non censibile, (porticato). Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, sanitario e fognario collegato alla rete pubblica comunale, mentre il riscaldamento è garantito da un termocamino alimentato a legna per la produzione di acqua calda sanitaria e l'alimentazione del circuito di riscaldamento costituito da elementi radianti in alluminio. Le finiture interne sono di mediocre qualità con pavimenti in monocottura, rivestimento in ceramica nella cucina e bagni, gli infissi esterni in alluminio. I locali di pertinenza della civile abitazione formate da due cantine e un ripostiglio al piano seminterrato hanno pavimenti in monocottura, infissi in legno e sono privi di riscaldamento. I due piani sono collegati da una scala interna.
2. L'unità immobiliare censita in catasto con la **p.lla 665 sub.7** è destinata ad autorimessa ed è sita al piano seminterrato dell'immobile; presenta un'altezza interna di ml. 1,90, è privo di pavimenti e presenta una porta di accesso carrabile in ferro. Ad essa si accede dalla scala interna dell'abitazione (sub.13) e dall'esterno dalla corte comune censita al sub 1 (bene comune non censibile, corte comune ai sub.7 e sub. 8). Di fatto, l'autorimessa non è raggiungibile dalla via pubblica se non tramite l'attraversamento di proprietà di terzi. Il corpo di fabbrica posto a monte, è stato edificato a confine con proprietà di terzi, occupando per l'intera larghezza la particella di terreno sulla quale insiste. Tuttavia, sulla particella attigua (668) è presente un'area pavimentata in calcestruzzo che funge da strada della quale l'esecutato afferma di essersene servito per il raggiungimento della rimessa a piedi e con autovetture sin dal 1972, epoca di realizzazione degli immobili, dichiarazione supportata dalla presenza di opere visibili e permanenti (manto stradale e imbocco del garage) destinate all'esercizio del transito.
3. L'unità immobiliare censita in catasto con la p.lla 665 sub 8 è costituita da:
un locale deposito con pavimento in battuto di cemento, copertura in ferro e tavelloni in laterizio;



un locale pluriuso, bagno, due locali per deposito con copertura in legno e infissi in alluminio anodizzato.

Le finiture interne sono di scarsa qualità,

L'accesso avviene dalla corte comune censita al sub 1 (bene comune non censibile, corte comune ai sub.7 e sub. 8).

4. Adiacente l'unità immobiliare al punto 3, sulla corte comune di cui al sub 1 (comune ai sub 7 e 8)
5. è presente un locale con struttura metallica che non risulta censito in catasto e non legittimato da titoli edilizi.

3)

Gli immobili ricadono in zona "E AGRICOLA" dell'attuale Programma di Fabbricazione del Comune di Cercemaggiore;

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 al 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.

L'immobile oggetto di pignoramento è correttamente identificato e vi è sostanziale rispondenza dei dati. Nel primo titolo antecedente il ventennio l'immobile è individuato catastalmente al Foglio 48 particella 665.

Di seguito si riportano le trascrizioni riscontrate sull'immobile:

- **28.02.1972 – Atto di donazione** tra la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dona in favore del figlio [REDACTED] [REDACTED] il terreno individuato in catasto al foglio 48 particella 495, riservandosi "l'usufrutto sua vita natural durante", con atto notarile rogato dal dott. ROSSI Antonio di Campobasso con repertorio n.83813, registrato a Campobasso il 07/03/1972 al n.465.

- 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.

1) L'immobile è attualmente occupato dal signor [REDACTED] ed il suo nucleo familiare.

- 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 demania (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.

Dalle ricerche effettuate non si evidenzia l'esistenza di vincoli sull'immobile e/o diritti a favore di terzi (l'usufrutto a favore della madre [REDACTED] risulta consolidato in capo al nudo proprietario in ragione della morte dell'usufruttuaria in data [REDACTED]

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Le formalità ipo-catastali rilevate e riportate nella relazione notarile depositata sono le seguenti:

1. **IPOTECA VOLONTARIA** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio De Benedittis Marco del 13 dicembre 2005 repertorio n. 66355/10037 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 15 dicembre 2005 al numero generale 13399 e al numero particolare 2347 a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] per capitale di € 70.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 140.000,00, durata 15 anni, a carico di [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su NCEU Foglio 48 Particella 665 Subalterno 2, NCEU Foglio 48 Particella 665 Subalterno 3, NCEU Foglio 48 Particella 665 Subalterno 4 siti nel comune di Cercemaggiore (CB).



Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED]

2. **IPOTECA VOLONTARIA** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio De Benedittis Marco del 30 maggio 2006 repertorio n. 66754/10233 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 1 giugno 2006 al numero generale 6247 e al numero particolare 993 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] per capitale di € 70.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 140.000,00, durata 15 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su NCEU Foglio 48 Particella 665 Subalterno 2, NCEU Foglio 48 Particella 665 Subalterno 3, NCEU Foglio 48 Particella 665 Subalterno 4 siti nel comune di Cercemaggiore (CB).

3. **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Tribunale Di Campobasso del 2 maggio 2019 repertorio n. 662/2019 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 22 maggio 2019 al numero generale 5030 e al numero particolare 3903 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F.
[REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 48 Particella 665 Subalterno 7, NCEU Foglio 48 Particella 665 Subalterno 8, NCEU Foglio 48 Particella 665 Subalterno 13, NCT Foglio 48 Particella 495;

4. **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Unep Corte Di Appello Di Campobasso del 21 maggio 2025 repertorio n. 808 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 6 giugno 2025 al numero generale 6306 e al numero particolare 5280 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 48 Particella 665 Subalterno 7, NCEU Foglio 48 Particella 665 Subalterno 8, NCEU Foglio 48 Particella 665 Subalterno 13 siti nel comune di Cercemaggiore (CB).



VINCOLI**Programma di Fabbricazione**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, ricade in zona E – Agricola del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Cercemaggiore, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.22 del 28.06.1996;

TABELLA B

Indice di fabbricazione fondiario 0,03 mc/mq per civile abitazione

Indice di fabbricazione fondiario 0,07 mc/mq per annessi agricoli

Lotto minimo mq. 2.000,00

Distanza dai confini mq.5,00

Distanza minima dagli edifici ml.10,00

Il comune di Cercemaggiore e' sottoposto a vincolo paesaggistico- ambientale (ex D.Lgs n. 490/99,ex Legge n. 1497/39).

- 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 557/193 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.

1)**Foglio 48 p.lla 665 sub.13 e sub.7**

Il fabbricato è stato realizzato a partire dal 1972 con Licenza Edilizia N.32 del 28/04/1972 avente per oggetto "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE IN LOCALITÀ SAN MARCO".



Successivamente il fabbricato ha ottenuto il Permesso di Costruire n.02/06 del 30/03/2006 avente per oggetto “ *RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI PROSPETTO DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE NEL COMUNE DI CERCEMAGGIORE ALLA VIA SAN MARCO*” con attestato di deposito N. CB-R-8681 del 19/10/2006 ed inizio lavori 24/11/2006. Infine è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.10/09 del 27/10/2009 per la “*RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI PROSPETTO DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE NEL COMUNE DI CERCEMAGGIORE ALLA VIA SAN MARCO*” con attestato di deposito N. CB-R-11194 ed inizio lavori 30/11/2009.

L'unità immobiliare è conforme ai titoli edilizi rilasciati ed è correttamente rappresentato nella planimetria catastale.

Foglio 48 p.lla 665 sub.8

- Unità immobiliare in muratura utilizzata come deposito, realizzata in più fasi a partire dal 1990 al 2010 in assenza di titolo edilizi, completamente abusiva e non sanabile in quanto ricadente in area vincolata (Decreto del 23/07/2009 Dichiarazione di notevole interesse pubblico per l'intero territorio dei comuni di Cercemaggiore - Cercepiccola - San Giuliano del Sannio, in provincia di Campobasso) e non rispetta limiti inderogabili stabiliti dall'art. 9 del DM 1444/68 per le distanze tra edifici per garantire la salubrità e l'assetto del territorio.

L'immobile pertanto è destinato alla demolizione.

- Adiacente l'unità censita come sub.8, è presente una struttura in pannelli metallici, in assenza di titolo edilizi, completamente abusiva e non sanabile in quanto ricadente in area vincolata (Decreto del 23/07/2009 Dichiarazione di notevole interesse pubblico per l'intero territorio dei comuni di Cercemaggiore - Cercepiccola - San Giuliano del Sannio, in provincia di Campobasso) e non rispetta limiti inderogabili stabiliti dall'art. 9 del DM 1444/68 per le distanze tra edifici per garantire la salubrità e l'assetto del territorio.

L'immobile pertanto è destinato alla demolizione.

3)

La demolizione degli immobili abusivi è subordinata alla presentazione di C.I.L.A. per il ripristino dello stato dei luoghi, il cui costo per prestazioni professionali e oneri amministrativi ammonta ad euro 3.000,00

L'importo degli oneri presuntivamente necessari alla demolizione ed allo smaltimento dei materiali di risulta presso discarica autorizzata comprensivo degli atti amministrativi, ammonta ad euro 12.450,00.

Successivamente, si renderà necessaria la variazione in catasto per demolizione parziale e successivo accatastamento dell'area di sedime in cat F1 “Area urbana”, per un costo stimato di € 1.000,00

4)

I fabbricati ricadono in zona “E” Agricola dell'attuale P. di fabbricazione del Comune di Cercemaggiore

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.

Seppure l'immobile risulta già suddiviso in subalterni diversi, non appare possibile (o quantomeno risulterebbe antieconomico) vendere gli immobili in più lotti, in quanto l'autorimessa censita al sub 7 si presenta come stretta pertinenza dell'abitazione (sub 13); l'autorimessa, infatti, mentre è direttamente accessibile dal vano scala presente nel locale tinello dell'abitazione, risulta interclusa all'accesso veicolare e non è raggiungibile dalla via pubblica se non tramite l'attraversamento di proprietà di terzi (corte comune ad altri subalterni non oggetto di esecuzione e stradina pavimentata in calcestruzzo ricadente sulla confinante particella 668 di altra ditta; non è stato rinvenuto in atti alcun titolo che legittimasse una servitù di passaggio su tali proprietà a beneficio dell'autorimessa)

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 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.*
- 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.*

La valutazione viene eseguita per comparazione, prendendo in esame recenti valori di compravendita realizzatisi in zona per beni simili o valori di stima desunti da altre esecuzioni immobiliari o da immobili in vendita presso agenzie immobiliari. I dati sono opportunamente adattati allo scopo, tenendo presente le particolarità proprie del fabbricato e lo stato di degrado dello stesso.

Alla luce di quanto sopra descritto si è proceduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione delle varie banche dati, per l'individuazione del valore dei beni con simili caratteristiche di collocazione e tipologia rispetto ai beni da valutare.

In particolare, dall'esame dei dati comparabili, sono emersi i valori medi unitari che oscillano tra i 400 ed i 600 euro/mq per immobili simili (abitazioni di tipo popolare) in normale stato di conservazione.

Il Valore di mercato dell'immobile sarà dato dalle seguenti risultanze:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq, ovvero:

- **civile abitazione (sub 13)** Valore di mercato = mq 123,60 x €/mq 400,00 = € **49.440,00**
- **autorimessa e deposito (sub 7)** Valore di mercato = mq 34,00 x €/mq 180,00 = € **6.120,00**
- **corte di cui al sub 1 e area sedime risultante dalla demolizione deposito (sub 8)** Valore di



$$\text{mercato} = \text{mq } 181,00 \times \text{€/mq } 10,00 = \text{€ } 1.810,00$$

TOTALE valore stimato del lotto euro 57.370,00 (diconsi euro cinquantasettemilatrecentosettanta//00)

Come riportato nella risposta al precedente quesito, l'importo degli oneri di demolizione dei manufatti abusivi e la regolarizzazione catastale, ammontano a complessivi euro 16.450,00 (diconsi euro sedicimilaquattrocentocinquanta//00), somma che detratta al valore del lotto sopra determinato, porta ad un **valore netto di euro _40.920,00 (diconsi euro quarantamilanovecentoventi//00)**_____ che rappresenta il prezzo di vendita stimato dell'immobile.

Trivento, 26/02/2026




Sommario

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	3
Identificazione e descrizione attuale dei beni.....	3
Identificazione pregressa dei beni	6
Stato di possesso.....	6
Esistenza di formalità, vincoli o oneri	7
anche di natura condominiale	7
ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	7
VINCOLI.....	9
Regolarità edilizia ed urbanistica	9
Formazione dei lotti.....	10
Valore del bene e costi.....	11



Elenco Allegati:

- A) Aerofotogrammetria
- B) Estratto di mappa
- C) Planimetrie catastali
- D) Visure storiche
- E) Licenza Edilizia n.32, Permesso di Costruire n.02/06 e Permesso di Costruire n.10/09
- F) Planimetrie dello stato dei luoghi
- G) Verbale di sopralluogo
- H) Documentazione fotografica
- I) Titolo di proprietà
- J) Foglio informativo firmato
- K) Dichiarazione del proprietario
- L) Suddivisione in lotti
- M) Scheda sintetica riepilogativa

