

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

ill.mo Giudice Esecutore dott.ssa Rossella CASILLO

Relazione del C.T.U. per la procedura di espropriazione immobiliare n. 61/2025 R.G. Es.

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED].

PREMESSA

Con provvedimento del 2 gennaio 2026 il sottoscritto geom. David Rinaldi, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Campobasso al n. 1045, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare in epigrafe. In data 12 gennaio 2026, dopo aver preso visione del contenuto dell'incarico e dei quesiti, ha prestato giuramento di rito secondo le modalità indicate e accettato l'incarico da espletarsi entro 60 giorni dalla data sopraindicata per il deposito della relazione tecnica estimativa, con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

Operazioni peritali

Valutata la completezza della documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo telematico dalla parte istante, il sottoscritto ha fissato giorno ed ora del sopralluogo, per l'inizio delle operazioni peritali (Rif. allegato 1), al fine di eseguire un rilievo metrico e fotografico (Rif. allegati 2-3) per verificare la conformità catastale e urbanistica del bene. Non è stato possibile informare il debitore esecutato della possibilità di evitare la vendita dei beni pignorati, consegnandogli copia del foglio informativo fornitogli, non avendo questi preso parte al sopralluogo.

Successivamente, presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Campodipietra, è stata presentata richiesta di accesso agli atti per verificare l'esistenza di titoli abilitativi e documenti inerenti alla regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare oggetto della procedura (Rif. Allegato 4).

Sono state inoltre prodotte, in via telematica, le visure catastali storiche, le planimetrie relative all'immobile (Rif. allegato 5) ed acquisita copia dell'atto d'acquisto dello stesso (Rif. allegato 6) presso lo studio notarile del dott. Ottavio DE PAOLA di Campobasso.

**geometra DAVID RINALDI**

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797

Successivamente, presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, è stata richiesta l'esistenza di contratti di locazione registrati nel ventennio antecedente all'attualità (Rif. allegato 7).

Dunque ispezionati i luoghi cui si riferisce il pignoramento e acquisito ogni altro elemento necessario, procede a dare sistematica risposta ai quesiti formulatigli.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

Punto 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 evidenziando le eventuali mancanze o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Il confronto tra la documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia dell'Entrate di Campobasso e la documentazione allegata agli atti di causa, contenente la certificazione notarile a firma del notaio dott. Niccolò TIECCO (Rif. allegato 8) in sostituzione del certificato ipocatastale, evidenzia la completezza della stessa.

Punto 2 – Acquisisca copia del titolo di 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).

Il trasferimento di proprietà in favore dell'esecutato è avvenuto con atto di compravendita, che si allega in copia (Rif. allegato 6), a rogito del notaio dott. DE PAOLA Ottavio in data 24/09/2004, Repertorio 27549/3242, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Campobasso il 27/09/2004 al n. 8039 di formalità.

Punto 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.

Alla stipula dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione il debitore risultava celibe, pertanto si è omessa la richiesta dell'estratto di matrimonio.

Punto 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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Nella documentazione agli atti è presente la certificazione notarile, a firma del notaio dott. Niccolò TIECCO di Perugia, che si allega in copia (Rif. allegato 8).



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



QUESITO B – Identificazione e descrizione attuale dei beni

Punto 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.

I beni in esame sono censiti al catasto fabbricati del comune di Campodipietra e precisamente:

- A. Foglio 23, Particella 115, Sub. 2** – Via Neviera n. 19, P. T, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 54 mq, Superficie totale 54 mq, Rendita Euro 125,50;
- B. Foglio 23, Particella 115, Sub. 14** – Via Leopoldo Montini n. 61, P. S1-T-1-2, Cat. A/4, Classe 2, Cons. vani 8,5, Superficie totale 166 mq, Superficie totale escluse aree scoperte 164 mq, Rendita Euro 302,2;
- C. Foglio 23, Particella 115, Sub. 15** – Via Leopoldo Montini n. 61, P. 2, Cat. A/4, Classe 2, Cons. vani 5,5, Superficie totale 109 mq, Superficie totale escluse aree scoperte 109 mq, Rendita Euro 195,43.

Gli stessi risultano di **proprietà 1/1 del sig** [REDACTED]

Il fabbricato che ospita i tre immobili oggetto della procedura è posto all'angolo tra Via Leopoldo Montini e Via Neviera. La struttura è in muratura di pietrame e mattoni e si sviluppa su quattro livelli, tre fuori terra e un interrato. Le finestre sono in alluminio anodizzato e la copertura è costituita da un tetto a falde.

L'unità immobiliare di cui al punto **A (Foglio 23, Particella 115, Sub. 2)** è costituita da un'autorimessa delle dimensioni di mq 54,00 con un'altezza massima di m 3,30. La stessa confina con altrui proprietà, con la strada comunale Neviera e con l'immobile di cui alla lettera **B** del precedente elenco. La grande porta di ingresso è contornata da un portale ad arco in



geometa DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



pietra e mostra una grata sopraluce in ferro battuto. Alla destra del varco, posto sulla Via Neviera, è presente una piccola finestra dotata di sbarre in ferro.

All'interno l'ampio locale presenta una struttura in muratura di pietrame e un soffitto a volta interrotto, nella parte centrale, da un arco a tutto sesto. La residua superficie del vano mostra invece un solaio costituito da putrelle in acciaio e voltine in laterizio. L'altezza alla sommità della volta è di 3,30 m come anche quella all'intradosso del suddetto solaio. Sulla parete opposta all'ingresso è stata ricavata un'area soppalcata che si sviluppa per una lunghezza di circa 2,70 m e prosegue su entrambe le pareti laterali per una larghezza di 0,80 m fino a raggiungere il già citato arco. Tale soppalco presenta un'altezza di 1,93 m all'intradosso. All'interno del locale attualmente sono stipati vecchi mobili, sacchi di cemento e materiali di vario genere.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALE E UTILE

La consistenza dei beni in metri quadrati di superficie lorda è stata determinata in funzione del D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 e s.m.i., sulla base sia dei rilievi metrici effettuati che con l'ausilio delle planimetrie reperite in Catasto.

Nel rispetto del citato D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie lorda, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie lorda così ottenuta è stata poi ragguagliata utilizzando specifici **coefficienti di ponderazione**:

- Box auto singolo/doppio indipendente **50% (60% se collegato ai vani principali)**;
- Box in autorimessa collettiva **45%**;
- Posto auto coperto **35%**;
- Posto auto scoperto **20%**.

Questo valore, basato sugli standard dell'Agenzia delle Entrate e del Codice delle Valutazioni Immobiliari, serve a determinare il reale valore di mercato.

Calcolo della superficie lorda commerciale



geometa DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie lorda raggugliata
Autorimessa (Sup. > 40,00 mq)	62,50 mq	0,50	31,25 mq

Anche se la superficie lorda di 62,50 mq eccede le dimensioni di un normale box garage, essendo l'autorimessa accatastata autonomamente e non come pertinenza di un'abitazione principale, non si ritiene congruo ridurre la percentuale per la quota di superficie che eccede le dimensioni standard.

Calcolo della superficie utile

Vani principali autorimessa e acc. diretti comunicanti	Superficie utile
Autorimessa	54,00 mq
Superficie utile totale	54,00 mq

L'unità immobiliare di cui al punto **B (Foglio 23, Particella 115, Sub. 14)** è costituita da un'abitazione che si sviluppa su quattro livelli, tre fuori terra e uno interrato. L'ingresso principale è posto sulla Via Leopoldo Montini, ma è presente un secondo accesso posto sulla Via Neviera. Confina con altrui proprietà, con le strade comunali Neviera e L. Montini e con gli immobili di cui alla lettera **A e C** del precedente elenco.

Varcando la soglia di ingresso da Via Montini ci si ritrova in un vano scala in comune con il sub 15. Il pianerottolo presenta delle porte sui due lati e di fronte la scala che consente di raggiungere il primo piano. La porta posizionata sulla destra è posta lungo il confine con la proprietà adiacente ed è probabilmente indicativa di una pregressa comunicazione tra due distinti immobili. In ogni caso, attualmente la stessa risulta chiusa e non consente il passaggio tra le due unità immobiliari. Invece varcando la porta sulla sinistra e scendendo alcuni gradini, si raggiunge un fondaco di circa 22,00 mq. Tale ambiente è caratterizzato da una bella pavimentazione in pietra e da un solaio in ferro e voltine in laterizio. Sono poi presenti un camino e un'antica fornacella in muratura e la porta che funge da ulteriore accesso all'abitazione dalla Via Neviera.

Scendendo altri gradini si accede prima alla cantina per poi raggiungere il locale di sgombero posto al livello interrato del fabbricato. La cantina di forma pressoché quadrata misura 18,00 mq circa ed ha un'altezza di 2,20 m. Il vano di sgombero al piano interrato è posto al di sotto dell'autorimessa di cui al punto **A (Foglio 23, Particella 115, Sub. 2)** e presenta una



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



pavimentazione in pietra, un soffitto a volta e delle arcate in pietra sia sulle pareti laterali che in prossimità della muratura di spina centrale. Misura circa 50,00 mq con altezza di 2,65 m alla sommità della volta. Sul fondo del locale è presente una finestrella che sbocca sulla via Neviera e in prossimità di questa, in posizione leggermente arretrata, è collocato un pozzo.

Salendo al primo piano dell'immobile si incontra sulla destra un'altra porta chiusa sul confine con la proprietà attigua, mentre di fronte alla rampa di scale è presente l'accesso al primo vano dell'abitazione. L'ambiente di forma rettangolare misura 26,00 mq, presenta numerosi vani ricavati nelle pareti e un bel soffitto costituito da una volta a padiglione e conci in cotto. L'abitazione continua con un piccolo disimpegno che presenta una nicchia incassata nella muratura, sormontata da un arco in mattoni, ove è visibile un collettore idraulico per la distribuzione dell'acqua e/o dell'impianto di riscaldamento. Il disimpegno consente di raggiungere un bagno parzialmente ristrutturato, ma privo degli apparecchi sanitari e anch'esso caratterizzato da diverse nicchie incassate nelle pareti. Proseguendo nell'esplorazione dell'immobile si incontra la cucina della superficie di 17,40 mq che ospita un camino. Sia il bagno che la cucina mostrano ancora dei soffitti a volta.

L'ultimo ambiente del primo piano, invece, ha un solaio piano in laterocemento ed è dotato di un balcone che si affaccia sulla Via Neviera. La superficie è di 15,00 mq e nel citato solaio presenta il vuoto destinato alla collocazione di una scala, necessaria per arrivare al secondo piano che attualmente è raggiungibile tornando indietro attraverso il vano scala. Tale secondo livello ospita un unico ambiente della medesima superficie di mq 15,00 di quello sottostante ed è dotato di una finestra e di un balcone con affaccio sulla Via L. Montini.

Va precisato che l'intera unità immobiliare presenta i segni di una ristrutturazione iniziata e mai ultimata ed attualmente versa in condizioni tali da non consentirne l'abitabilità. Nel dettaglio sono necessarie varie opere di riparazione e di sistemazione di tutti gli impianti e diversi lavori di finitura necessari al completamento funzionale dell'abitazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALE E UTILE

Nel rispetto del citato D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie lorda, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Di conseguenza si è computata la superficie dei locali principali e dei vani



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, nonché la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine e simili computata nella misura del 25 per cento in quanto non comunicanti. La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento in quanto pertinenze comunicanti con i vani principali.

Calcolo della superficie lorda commerciale

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie lorda ragguagliata
Abitazione (vani principali e acc. comunic.)	106,46 mq	1,00	106,46 mq
Balcone 1° P (comunicante)	2,80 mq	0,30	0,84 mq
Balcone 2° P (comunicante)	3,34 mq	0,30	1,00 mq
Fondaco (non comunicante)	29,36 mq	0,25	7,34 mq
Cantina (non comunicante)	23,71 mq	0,25	5,93 mq
Sgombero (non comunicante)	60,56 mq	0,25	15,14 mq
Tot. superficie lorda ragguagliata			136,71 mq

Calcolo delle superfici utili

Vani principali abitazione e acc. diretti comunicanti	Superficie utile	Pertinenze esclusive comunicanti e non	Superficie utile
Stanza 1	26,80 mq	Balcone 1° P	2,80 mq
Disimpegno	3,00 mq	Balcone 2° P	3,34 mq
Bagno	6,50 mq	Fondaco	21,69 mq
Cucina	17,75 mq	Cantina	18,00 mq
Stanza 2	15,00 mq	Sgombero	50,75 mq
Stanza 3	15,00 mq	Superficie utile totale	96,58 mq
Superficie utile totale	84,05 mq		

L'unità immobiliare di cui al punto **C (Foglio 23, Particella 115, Sub. 15)**, ubicata al secondo piano del fabbricato, è accessibile attraverso la porta posizionata sul pianerottolo di fronte all'ultima rampa di scale. Confina con altrui proprietà, con le strade comunali Neviera e L. Montini e con l'immobile di cui alla lettera **B** del precedente elenco. Si presenta in condizioni di scarsa manutenzione e come l'abitazione descritta in precedenza mostra parti parzialmente demolite riconducibili a lavori di ristrutturazione lasciati in sospeso e mai portati a termine. Varcando la soglia di ingresso ci si ritrova in un corridoio con tre porte. Quella sulla destra risulta chiusa in quanto confinante con altra proprietà, sulla sinistra invece la porta che conduce nella cucina. L'ambiente di forma pressoché quadrata ospita un camino, ha una



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



superficie di 18,00 mq e risulta attualmente ingombro di materiali vari. La pavimentazione è in graniglie e tutte le pareti mostrano lesioni dell'intonaco e finiture fatiscenti. Dalla cucina si accede ad un bagno *passante* che funge da filtro e collegamento con la stanza seguente. Più precisamente due porte opposte si aprono su un bagno lungo e stretto che misura circa 4,36 mq, completo di wc, lavabo e vasca. Lo stesso presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica bianca alto circa 1,40 m e un pavimento scuro dello stesso materiale. Il locale, cui il bagno funge da collegamento, si mostra piuttosto ampio e di forma rettangolare con una superficie di 21,00 mq, pavimento in graniglie e un solaio realizzato in ferro e voltine in laterizio intonacate. Proseguendo attraverso la porta successiva si giunge in un vano della superficie di 15,65 mq privo di finestre esterne che da un lato si ricongiunge con il corridoio di ingresso, mentre attraverso l'altra porta presente conduce in un ultimo ambiente finestrato con superficie di 11,31 mq.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALE E UTILE

Nel rispetto del citato D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie lorda, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Di conseguenza si è computata la superficie dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.

Calcolo della superficie lorda commerciale

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie lorda ragguagliata
Abitazione (vani principali e acc. comunic.)	101,40 mq	1,00	101,40 mq
	Tot. superficie lorda ragguagliata		101,40 mq

Calcolo delle superfici utili

Vani principali abitazione e acc. diretti comunicanti	Superficie utile
Corridoio	9,48 mq
Cucina	18,18 mq
Bagno	4,62 mq
Stanza 1	21,28 mq
Stanza 2	15,97 mq



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



Stanza 3	11,43 mq
Superficie utile totale	80,96 mq

Per una più agevole comprensione della distribuzione degli ambienti che costituiscono gli immobili descritti si rimanda agli elaborati grafici prodotti (Rif. allegato 2).

Punto 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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

Pertinenze dell'immobile di cui al punto **B (Foglio 23, Particella 115, Sub. 14)** sono un fondaco e una cantina situati al piano terra dell'immobile ed un locale di sgombero al piano interrato. Il fondaco ha una superficie di circa 22,00 mq, è caratterizzato da una bella pavimentazione in pietra e da un solaio in ferro e voltine in laterizio. Sono poi presenti un camino e un'antica fornacella in muratura e la porta che funge da ulteriore accesso all'U.I. dalla Via Neviera.

La cantina di forma pressoché quadrata misura 18,00 mq circa ed ha un'altezza di 2,20 m, mentre il vano di sgombero al piano interrato è posto al di sotto dell'autorimessa di cui al punto **A (Foglio 23, Particella 115, Sub. 2)** e presenta una pavimentazione in pietra, un soffitto a volta e delle arcate in pietra sia sulle pareti laterali che in prossimità della muratura di spina centrale. Misura circa 50,00 mq con altezza di 2,65 m alla sommità della volta. Sul fondo del locale è presente una finestrella che sbocca sulla via Neviera e in prossimità di questa, in posizione leggermente arretrata, è collocato un pozzo.

Punto 3 – *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380, depositandoli in originale ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Il pignoramento immobiliare in oggetto non ha interessato alcun terreno o area non urbana e/o non pertinenziale ad immobili urbani.

Identificazione pregressa dei beni

Punto 1 – *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti;

ai fini di cui sopra, allegghi:

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

Dalla consultazione della documentazione agli atti e da quella personalmente acquisita non sono emerse difformità tra i dati catastali, il titolo di provenienza del debitore, le note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, l'atto di pignoramento.

Dagli atti esaminati non risultano precedenti pignoramenti.

Si allegano la visura catastale storica, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali dell'immobile (Rif. allegato 5).

Punto 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 ivi 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 a quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dai rilievi e dalle indagini effettuate non si riscontrano difformità urbanistiche.

QUESITO C – Stato di possesso

Punto 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.

I beni oggetto di pignoramento non risultano attualmente utilizzati dal proprietario né da terzi.

Punto 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.

L'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso non ha palesato l'esistenza di contratti di locazione o comodato per gli immobili oggetto della procedura (Rif. allegato 7).

Punto 3 – Determini il valore locativo del bene.

Per la determinazione del più probabile valore locativo dell'autorimessa si è proceduto con



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



indagini sulle quotazioni di locazioni al metro quadrato, di immobili simili sulla piazza di Campodipietra, confrontati con le quotazioni O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: CAMPODIPIETRA (B528)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2	3	L
Box	NORMALE	260	390	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	680	1000	L			

Come si evince dalla precedente tabella l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) indica, per il 2° semestre 2025, per box e autorimesse ubicate nel centro urbano, tariffe variabili tra 1,30 e 1,90 €/mq mensili.

ZONA CENTRO URBANO

Posizione Zona
Centro

Tipologia Prevalente
Abitazioni Di Tipo Economico

Quotazioni di Vendita
Quotazioni di Affitto

Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo
Euro **1,32**

Valore medio
Euro **1,70**

Valore massimo
Euro **2,09**

Valuta subito questo immobile



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



L'indagine svolta sul portale www.borsinoimmobiliare.it ha rilevato, per unità immobiliari affini quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso, nonché individuando tutti quegli elementi che possono influire sulle valutazioni effettuate, prezzi di locazione pari a 1,32 – 2,09 €/mq mensili.

Considerato il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione, lo stato di manutenzione degli impianti e facendo esplicito riferimento allo strumento urbanistico vigente ed ai limiti previsti nel P. di F., nonché alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti, si ritiene che il più probabile valore di locazione ritenuto equo ed applicabile allo stato attuale sia di 1,75 €/mq mensili.

Di conseguenza il **canone di locazione mensile** è stimato in:

FG. 23, P.LLA 115, SUB. 2 – VIA NEVIERA N. 19, P.T., CAT. C/6

mq 31,25 x 1,75 €/mq = 54,69 €/mese e in cifra tonda **55,00 €/mese**

Canone di locazione annuo: € 55,00 x 12 mensilità = 660,00 €/anno

Si procede dunque alle indagini sulle quotazioni di locazioni al metro quadrato di abitazioni simili sulla piazza di Campodipietra.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: CAMPODIPIETRA (B528)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2	3	L
Box	NORMALE	260	390	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	680	1000	L			



geometra DAVID RINALDI

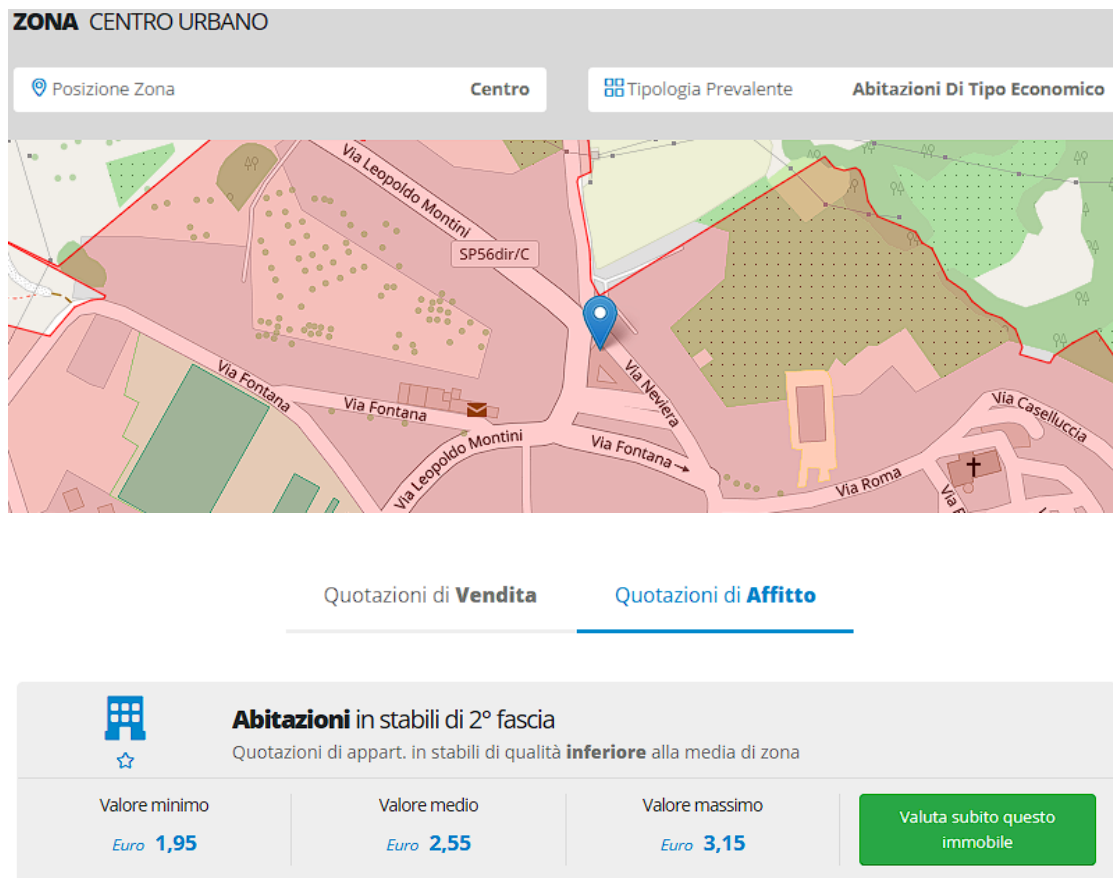
Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



Come si evince dalla precedente tabella l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) indica, per il 2° semestre 2025, per gli immobili residenziali di tipologia economica ubicati nel centro urbano, tariffe variabili tra 2,00 e 3,00 €/mq mensili.



L'indagine svolta sul portale www.borsinoimmobiliare.it ha rilevato, per unità immobiliari affini quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso, nonché individuando tutti quegli elementi che possono influire sulle valutazioni effettuate, prezzi di locazione pari a 1,95 – 3, 15 €/mq mensili.

Considerato il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione, lo stato di manutenzione degli impianti e facendo esplicito riferimento allo strumento urbanistico vigente ed ai limiti previsti nel P. di F., nonché alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti, si ritiene che il più probabile valore di locazione ritenuto equo ed applicabile allo stato attuale sia di **1,95 €/mq mensili** per entrambe le UU.II. ubicate alla via L. Montini n. 61 - Fg. 23, P.IIIa 115, Sub. 14-15.

Di conseguenza il canone di locazione mensile è stimato in:



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



FG. 23, P.LLA 115, SUB. 14 – VIA L. MONTINI N. 61, P. S1-T-1-2, CAT. A/4

mq 136,71 x 1,95 €/mq = 266,58 €/mese e in cifra tonda **265,00 €/mese**

Canone di locazione annuo: € 265,00 x 12 mensilità = 3.180,00 €/anno

FG. 23, P.LLA 115, SUB. 15 – VIA L. MONTINI N. 61, P. 2, CAT. A/4

mq 101,40 x 1,95 €/mq = 197,73 €/mese e in cifra tonda **195,00 €/mese**

Canone di locazione annuo: € 195,00 x 12 mensilità = 2.340,00 €/anno

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 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.

I beni oggetto di pignoramento non risultano attualmente occupati.

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

Punto 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 specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. 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.



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



L'immobile in oggetto ricade nella zona "B2" (Completamento Semintensivo) del P. di F. del comune di Campodipietra.

Sul bene pignorato gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca n. [REDACTED] del 09/08/2024 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 27/09/2004, favore: [REDACTED], e contro: [REDACTED];** per Euro 150.000,00 di cui Euro 75.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito De Paola Ottavio, Notaio in Campobasso, in data 24/09/2004 rep. 27550/3243.

- **Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED] del 03/11/2025 favore: [REDACTED] e contro: [REDACTED],** Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726, Pubblico Ufficiale: Unep c/o Corte d'Appello di Campobasso, in data 30/10/2025 rep.1668.

Punto 2 – Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. 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.

L'immobile oggetto di pignoramento non rientra in tipologie di fabbricati condominiali pertanto le spese per la gestione delle parti comuni vengono calcolate di volta in volta in misura proporzionale per ciascun proprietario, locatario etc.

QUESITO E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Punto 1 – Acquisisca, 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 costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



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

Le destinazioni d'uso degli immobili pignorati sono pienamente compatibili con quelle previste nello strumento urbanistico comunale e con quelle censite in catasto.

Dalle indagini eseguite presso il comune di Campodipietra è emerso che i lavori di costruzione del fabbricato che ospita le unità immobiliari in oggetto hanno avuto inizio in data antecedente al 01/09/1967.

I titoli abilitativi risultanti dalla consultazione degli atti (Rif. allegato 4) sono i seguenti:

- **Licenza Edilizia n. 52 del 01/10/1973** relativa ai *“lavori di ammodernamento della facciata tra Via Borgonuovo (attuale Via L. Montini) e Via Neviera e costruzione di un balcone”*;
- **D.I.A. prot. n. 5572 del 24/11/2008** relativa ai *“lavori di manutenzione straordinaria presso il fabbricato sito alla Via L. Montini n. 55 (attualmente civico n. 61) contraddistinto in catasto al foglio di mappa n. 23, particella n. 115 - sub. 15”*.
- **C.I.L.A. prot. n. 7733 del 12/10/2021** inerente opere di straordinaria manutenzione (D.P.R. 380/2021, art. 3, c. 1, lett. b) e art. 6-bis. – *“Lavori di rimaneggiamento del manto di copertura con sostituzione parziale della struttura portante secondaria (tavolame e travicelli) posa in opera di guaina e riposizionamento delle tegole, opere di ripristino della facciata”*.

Punto 2 – *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione della stessa e descriva le suddette opere, precisando se siano suscettibili o meno 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 att. 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,



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



comma 6, della legge 47/85 ovvero dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

I lavori di cui alla citata D.I.A. prot. n. 5572 del 24/11/2008, inerenti all'U.I. al Foglio 23, Particella 115, Sub. 15, non sono mai stati ultimati e di conseguenza agli atti non risultano certificati o documenti comprovanti la conformità delle opere al progetto assentito.

Non risulta agli atti, inoltre, nessuna Comunicazione di Fine dei Lavori (C.F.L.) riguardante le opere di cui alla C.I.L.A. prot. n. 7733 del 12/10/2021.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che sono stati avviati lavori che sembrerebbero riconducibili a manutenzione ordinaria anche nell'U.I. al Foglio 23, Particella 115, Sub. 14. Tali interventi comprendono la riparazione, il rinnovo e la sostituzione delle finiture e quelli necessari per mantenere in efficienza gli impianti esistenti, non modificano la struttura o la destinazione d'uso e rientrano nell'edilizia libera, quindi non richiedono permessi comunali.

Punto 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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

Si rimanda a quanto esposto al punto precedente.

Punto 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 alla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o 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.

Il pignoramento non ha interessato terreni e/o fabbricati rurali.

QUESITO F – Formazione dei lotti

Punto 1 – Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Vista la natura dei beni, pignorati per l'intera quota, si ritiene conveniente **formare tre diversi lotti per la successiva vendita.**

LOTTO N. 1:



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



COMUNE DI CAMPODIPIETRA - CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 23, PARTICELLA 115, SUB. 2 –
 VIA NEVIERA N. 19, P. T, CAT. C/6, CLASSE 4, CONS. 54 MQ, SUPERFICIE TOTALE 54 MQ,
 RENDITA EURO 125,50.

LOTTO N. 2:

COMUNE DI CAMPODIPIETRA - CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 23, PARTICELLA 115, SUB. 14
 - VIA LEOPOLDO MONTINI N. 61, P. S1-T-1-2, CAT. A/4, CLASSE 2, CONS. VANI 8,5, SUPERFICIE
 TOTALE 166 MQ, SUPERFICIE TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 164 MQ, RENDITA EURO 302,2.

LOTTO N. 3:

COMUNE DI CAMPODIPIETRA - CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 23, PARTICELLA 115, SUB. 15
 - VIA LEOPOLDO MONTINI N. 61, P. 2, CAT. A/4, CLASSE 2, CONS. VANI 5,5, SUPERFICIE TOTALE
 109 MQ, SUPERFICIE TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 109 MQ, RENDITA EURO 195,43.

***Punto 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, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

I beni sono stati pignorati per intero.

QUESITO G – Valore del bene e costi

***Punto 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.*

Per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati saranno adoperati due diversi procedimenti di stima, uno sintetico comparativo, l'altro analitico per capitalizzazione dei redditi. Il più probabile valore di mercato sarà quindi attribuito come media dei risultati ottenuti applicando i due procedimenti sopra descritti.



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



Procedimento di stima sintetico (comparazione diretta)

La stima per comparazione diretta consiste nell'individuare il prezzo unitario, per metro quadrato (mq), dell'immobile in oggetto mediante attente e meticolose indagini presso operatori economici della zona, in contesti urbanistici simili e con unità immobiliari affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima, nonché individuando tutti quegli elementi che possono influire sulle valutazioni effettuate. In particolare saranno considerate le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione. Nel contempo si farà esplicito riferimento allo strumento urbanistico vigente nel comune di Campodipietra ed ai limiti in esso previsti, nonché alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti.

VALORE DI MERCATO LOTTO N. 1:

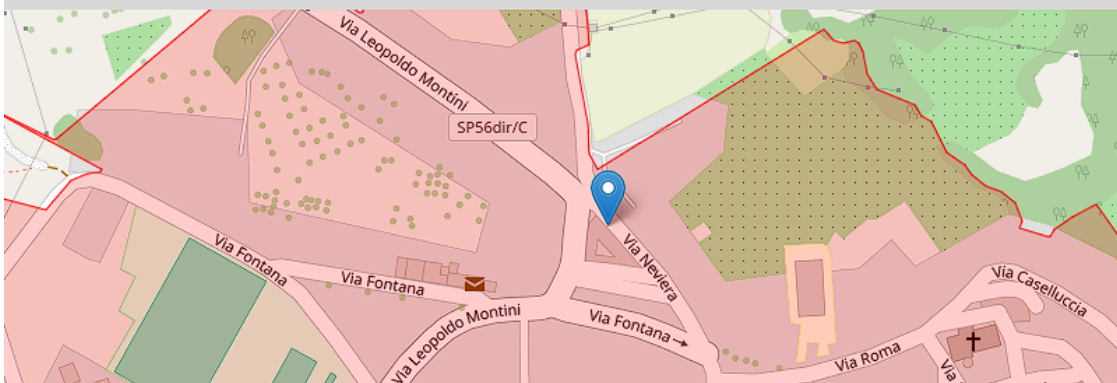
COMUNE DI CAMPODIPIETRA - CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 23, PARTICELLA 115, SUB. 2

Borsino Immobiliare

ZONA CENTRO URBANO

Posizione Zona: Centro

Tipologia Prevalente: Abitazioni Di Tipo Economico



Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 242	Euro 324	Euro 406	Valuta questo immobile



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



Esaminata la presente situazione di mercato, rilevando numerosi prezzi pagati in recenti compravendite di unità immobiliari similari per natura e condizioni e tutti gli altri elementi tecnici e commerciali, caratterizzanti le vendite stesse. Considerati i valori presenti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) riferiti al 2° semestre del 2025.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: CAMPODIPIETRA (B528)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2	3	L
Box	NORMALE	260	390	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	680	1000	L			

La determinazione del più probabile valore di mercato sarà dunque effettuata moltiplicando il prezzo unitario ottenuto per la superficie del bene secondo la formula:

$$Vm = Pu \times Slc$$

dove:

V_m indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;

P_u indica il prezzo unitario rilevato sul mercato;

S_{lc} indica la superficie lorda commerciale del bene.

Dalle indagini sopra descritte sono scaturiti i seguenti valori:

Fonte	Valori rilevati (€/mq)	
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Borsini e agenzie	242,00	406,00
O.M.I. (2° semestre 2025)	260,00	390,00
Indagini fiduciarie	250,00	400,00



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



si ritiene pertanto congruo adottare un prezzo unitario P_u di **320,00 €/mq**.

Il valore di mercato del bene risulta pertanto di:

$$V_m = 320 \times 31,25 = \text{€ } 10.000,00$$

Procedimento di stima analitico (capitalizzazione dei redditi)

Utilizzando tale metodo di stima è possibile calcolare il valore del bene in funzione dei benefici economici futuri che lo stesso sarà in grado di produrre nel corso della sua vita utile. I benefici che saranno presi in considerazione, per il caso in esame, sono costituiti dal canone lordo annuo di locazione.

Il valore di mercato sarà pertanto determinato accumulando all'attualità i redditi futuri ritraibili dal proprietario, scontandoli, attraverso la formula:

$$V_m = R/rc$$

dove:

V_m indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;

R indica il reddito lordo equiparabile all'importo annuo del canone di locazione;

rc indica il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il canone di locazione è quello determinato in risposta al **QUESITO C - Punto 3** della presente relazione, stimato in **660,00 €/anno**.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si fa riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio **rm** la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, pertanto nel caso di Campodipietra, centro abitato di dimensioni limitate, tale valore sarà:



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



$$rm = 2,00 + 6,00 / 2 = 4,00 \%$$

Il saggio di capitalizzazione **rc** si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

- caratteristiche di localizzazione;
- caratteristiche di posizione;
- caratteristiche tipologiche;
- caratteristiche produttive.

Le stesse inglobano al proprio interno una serie di parametri che si riassumono nella seguente tabella:

Caratteristiche di localizzazione	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.
	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).
	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.
Caratteristiche di posizione	Caratteristiche di panoramicità.
	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.
	Quota rispetto al piano stradale.
	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.
Caratteristiche tipologiche	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.
	Età dell'edificio.
Caratteristiche produttive	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).
	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.

Pertanto in relazione ai dati rilevati presso le fonti innanzi citate, tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dello specifico mercato, il saggio di capitalizzazione **rc** è fissato al **5,5 %**.



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



Quindi applicando la formula:

$$Vm = R/rc$$

si ottiene:

$$Vm = 660,00 \text{ €} / 5,5 \% = \text{€ } 12.000,00$$

Valore di mercato del bene

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato come valore medio di quelli ottenuti con i due procedimenti adottati:

Procedimento di stima	Valore di mercato stimato €
Sintetico comparativo	10.000,00
Analitico per capitalizzazione dei redditi	12.000,00
Valore medio di mercato: € 11.000,00	

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stimato in cifra tonda **€ 11.000,00.**

VALORE DI MERCATO LOTTO N. 2:

COMUNE DI CAMPODIPIETRA - CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 23, PARTICELLA 115, SUB. 14

Procedimento di stima sintetico (comparazione diretta)

Valutando i valori presenti nella *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), riferiti al 2° semestre del 2025.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: CAMPODIPIETRA (B528)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2	3	L
Box	NORMALE	260	390	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	680	1000	L			



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



Esaminate le specifiche situazioni di mercato, rilevando i prezzi pagati in recenti compravendite di unità immobiliari simili per natura e condizioni.

Borsino Immobiliare

ZONA CENTRO URBANO

Posizione Zona **Centro** Tipologia Prevalente **Abitazioni Di Tipo Economico**

Quotazioni **Abitazioni & Ville** Quotazioni **Uffici & Negozi** Quotazioni **Box & Posti auto** Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 478	Euro 586	Euro 695	Valuta subito questo immobile

La determinazione del più probabile valore di mercato sarà dunque effettuata moltiplicando il prezzo unitario ottenuto per la superficie del bene secondo la formula:

$$Vm = Pu \times Slc$$

dove:

Vm indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;

Pu indica il prezzo unitario rilevato sul mercato;

Slc indica la superficie lorda commerciale del bene.

Dalle indagini sopra descritte sono scaturiti i seguenti valori:



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



Fonte	Valori rilevati (€/mq)	
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Borsini e agenzie	478,00	695,00
O.M.I. (2° semestre 2025)	500,00	750,00
Indagini fiduciarie	400,00	650,00

Considerate le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione. Facendo esplicito riferimento allo strumento urbanistico vigente nel comune di **Campodipietra** ed ai limiti in esso previsti, nonché alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti;

si ritiene pertanto congruo adottare un prezzo unitario Pu di **350,00 €/mq**.

Il valore di mercato del bene risulta pertanto di:

Vm = 350 x 136,71 = € 47.848,50 e in cifra tonda € 47.850,00

Procedimento di stima analitico (capitalizzazione dei redditi)

Utilizzando gli stessi criteri adottati per il precedente lotto emerge che il canone di locazione determinato in risposta al **QUESITO C - Punto 3** della presente relazione, per il bene in esame, è stimato in **3.180,00 €/anno**, mentre Il saggio di capitalizzazione **rc** è sempre pari al **5,5 %**.

Quindi applicando la formula:

$$Vm = R/rc$$

si ottiene:

Vm = 3.180,00 € / 5,5 % = € 57.818,18 e in cifra tonda € 57.800,00

Valore di mercato del bene

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato come valore medio di quelli ottenuti con i due procedimenti adottati:

Procedimento di stima	Valore di mercato stimato €
Sintetico comparativo	47.850,00
Analitico per capitalizzazione dei redditi	57.800,00
Valore medio di mercato: € 52.825,00	

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stimato in cifra tonda € 52.800,00.



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



VALORE DI MERCATO LOTTO N. 3:**COMUNE DI CAMPODIPIETRA - CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 23, PARTICELLA 115, SUB. 15****Procedimento di stima sintetico (comparazione diretta)**

Utilizzando gli stessi criteri adottati per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto N. 2 sono scaturiti i seguenti valori:

Fonte	Valori rilevati (€/mq)	
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Borsini e agenzie	478,00	695,00
O.M.I. (2° semestre 2025)	500,00	750,00
Indagini fiduciarie	400,00	650,00

Considerate le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione. Facendo esplicito riferimento allo strumento urbanistico vigente nel comune di **Campodipietra** ed ai limiti in esso previsti, nonché alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti;

si ritiene pertanto congruo adottare un prezzo unitario Pu di **350,00 €/mq**.

Il valore di mercato del bene risulta pertanto di:

Vm = 350 x 101,40 = € 35.490,00 e in cifra tonda € 35.500,00

Procedimento di stima analitico (capitalizzazione dei redditi)

Utilizzando sempre gli stessi criteri adottati per il precedente lotto emerge che il canone di locazione determinato in risposta al **QUESITO C - Punto 3** della presente relazione, per il bene in esame, è stimato in **2.340,00 €/anno**, mentre Il saggio di capitalizzazione **rc** è sempre pari al **5,5 %**.

Quindi applicando la formula:

$$Vm = R/rc$$

si ottiene:

Vm = 2.340,00 € / 5,5 % = € 42.545,45 e in cifra tonda € 42.550,00

Valore di mercato del bene

geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato come valore medio di quelli ottenuti con i due procedimenti adottati:

Procedimento di stima	Valore di mercato stimato €
Sintetico comparativo	35.500,00
Analitico per capitalizzazione dei redditi	42.550,00
Valore medio di mercato: € 39.025,00	

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stimato in cifra tonda € 39.000,00.

Punto 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 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.

Non sono presenti opere abusive.

Punto 3 – Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'immobile è stato pignorato per intero.

DEPOSITO DELLA RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il presente elaborato peritale, completo degli allegati prodotti, sarà depositato nel preposto registro informatico in modalità telematica PCT.

Copia del presente elaborato peritale sarà inoltre inviata al creditore procedente per posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 28 pagine e n. 8 allegati:

- allegato 1 – Verbale primo accesso, composto da n. 5 pagine;
- allegato 2 - Planimetrie di rilievo, composto da n. 3 pagine;
- allegato 3 - Documentazione fotografica, composto da n. 11 pagine;



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797



- allegato 4 – Accesso agli atti, composto da n. 74 pagine;
- allegato 5 - Documentazione catastale, composto da n. 5 pagine;
- allegato 6 – Atto notarile, composto da n. 6 pagine;
- allegato 7 – Richiesta riscontro locazioni, composto da n. 1 pagina;
- allegato 8 – Certificazione notarile, composto da n. 4 pagine;

di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento.

Campobasso, 12 giugno 2026

IL CTU

geom. David RINALDI

(FIRMATO DIGITALMENTE)



geometra DAVID RINALDI

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti: e-mail: geom.davidrinaldi@yahoo.com PEC: david.rinaldi1@geopec.it Cell.: 339 3288797

