



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 49/2024

promosso da:

[REDACTED]

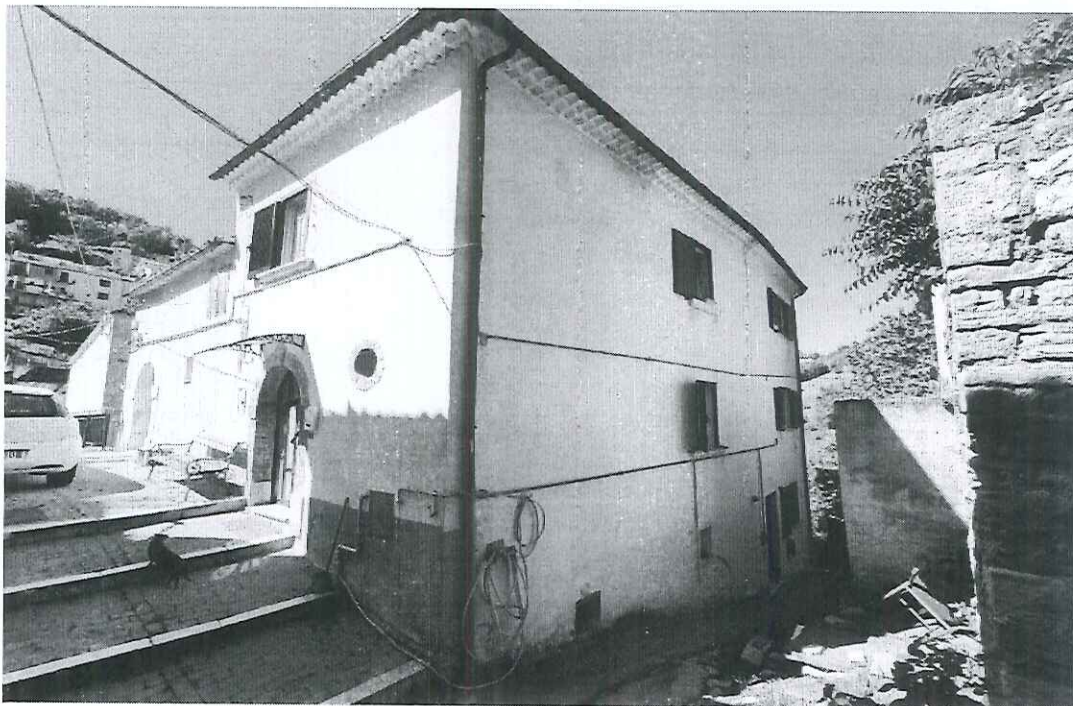
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Perizia di Stima



Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Rossella Casillo

L'esperto Stimatore

Geom. Giovanni Manocchio

Baranello li, 04.07.2025



SOMMARIO

	PREMESSA	3
A.	VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC	4
B.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	5
C.	STATO DI POSSESSO	11
D.	ESISTENTI FORMALITA', VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	13
E.	REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	14
F.	FORMAZIONE LOTTI	16
G.	VALORE DEI BENI E COSTI	16
	CONCLUSIONI	18
	ALLEGATI	19



PREMESSA

Nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n.49/2024 promosso da [REDACTED] a danno dei [REDACTED] il Giudice Dott.ssa Emanuela Luciani (supplente del Giudice dott.ssa Rossella Casillo) in data 17.11.2024 conferiva incarico per la perizia di stima al geometra [REDACTED]

A seguito del mancato deposito della perizia da parte del [REDACTED], la dott.ssa Rossella Casillo, con Decreto dell'11.05.2025, ha revocato l'incarico al [REDACTED] e lo ha assegnato al sottoscritto geom. Giovanni Manocchio fissando un termine di 60 giorni per la consegna della perizia dal momento dell' accettazione.

Immobile oggetto di procedura esecutiva

La procedura esecutiva riguarda un fabbricato per civile abitazione situato nella parte ovest (periferia del centro abitato di Fossalto) che si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato.

La struttura di remota costruzione, è stata oggetto di intervento di ristrutturazione e ampliamento nella parte a valle con inizio dei lavori in data 01.07.1993, come si rileva dalla relativa comunicazione agli atti del comune.

L'abitazione si trova in posizione svantaggiata su versante collinare con accentuato declivio e in prossimità di ampia depressione naturale già nota per la presenza di acque di falda.

Sopralluogo

A seguito di preavviso alle parti trasmesso a mezzo PEC, in accordo con il custode professionale avv. Criscuoli, il giorno 26 maggio 2025 alle ore 9.30 si è proceduto con il primo sopralluogo durante il quale sono stati eseguiti rilievi planimetrici e fotografici dell'intero fabbricato; alle operazioni era presente il geom. [REDACTED] in qualità di collaboratore per le misurazioni, intervento preventivamente autorizzato dal Giudice.

In merito allo stato di occupazione dell'immobile, si rileva che lo stesso risultava occupato al momento del sopralluogo da [REDACTED] e dai figli [REDACTED]

PERIZIA

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Allo scopo di rispondere ai quesiti formulati dal G.E. è stata acquisita la relativa documentazione presso gli uffici competenti e viene così di seguito elencata:

a) Dal Settore Urbanistico del Comune di Fossalto (CB)

Con richiesta di accesso agli atti trasmessa in via telematica al comune di Fossalto in data 27.05.2025, sono state richieste le copie dei titoli abilitativi relativi alla unità immobiliare



oggetto di pignoramento (**Allegato 3**);

In data 26 giugno 2025 con accesso diretto da parte del sottoscritto al comune di Fossalto, è stata presa visione e poi acquisita su formato digitale, la documentazione tecnica agli atti, la quale consiste in un solo titolo edilizio, ovvero la Concessione Edilizia n. 524/93, rilasciata in data 21.04.1993 all'allora proprietaria del fabbricato [REDACTED].

Si è proceduto inoltre ad acquisire su formato digitale la seguente documentazione presente nel fascicolo:

- Attestato di deposito sismico presso la Regione Molise avvenuto in data 25.06.1993;
- Comunicazione di inizio lavori in data 01.07.1993 prot. 2169;
- Comunicazione di sostituzione del direttore dei lavori architettonici in data 16.09.1994 prot. 3760 ovvero il [REDACTED] sostituiva il direttore dei lavori architettonici [REDACTED] anch'esso progettista architettonico.

b) All' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Campobasso, sono state assunte le informazioni in merito alla presenza di contratti di locazione e/o di comodato; la richiesta è stata effettuata con nota a mezzo PEC in data 27.05.2025 prot. n. 40224 (**Allegato 3**); l'Ufficio con nota in data 28.05.2025 prot. 41025 ha risposto che non erano presenti contratti di locazione e comodato relativi all'immobile (**Allegato 3**).

c) Dalla piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Campobasso - Territorio - è stata acquisita la seguente documentazione:

1. Stralcio di mappa catastale foglio n. 18 particelle n. 286-832 (**Allegato 5**);
2. Planimetria catastale in atti foglio n. 18 particelle n. 286-832 (**Allegato 6**);
3. Visura storica per immobile foglio n. 18 particelle n. 286-832 (**Allegato 7**);

d) All'archivio notarile di Campobasso in data 5 giugno 2025 è stata richiesta e poi ritirata la copia conforme dell'atto di acquisto del fabbricato da parte dei [REDACTED] atto per notaio [REDACTED] in data 21.04.2010 rep. 68244. L'atto è stato richiesto in quanto non depositato nel fascicolo.

e) Alla Regione Molise Ufficio sismico di Campobasso, con nota a mezzo PEC in data 26.06.2025 è stata richiesta documentazione relativa alla parte strutturale del fabbricato, (chiusura lavori, collaudo ecc.)

-A-

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

Quesito del Giudice:

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello



stesso al momento dell'acquisto;

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

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

Risposta al quesito del Giudice

1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

Nel fascicolo della procedura esecutiva risulta regolarmente depositata la **certificazione notarile** rilasciata in data 21.10.2024 dal notaio [REDACTED], notaio in Palermo.

La certificazione riporta le iscrizioni e trascrizioni che hanno interessato l'immobile pignorato ed è relativa al periodo che va dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento al 21.10.2024.

2) ACQUISIZIONE DELLA COPIA DEL TITOLO D'ACQUISTO.

Non essendo presente nel fascicolo della procedura l'atto di acquisto del fabbricato pignorato, in data 5 maggio 2025 il sottoscritto CTU ha richiesto all'Archivio Notarile di Campobasso la copia dell'atto del notaio [REDACTED] del 21.04.2010 rep. 68244 che si deposita con la perizia (**Allegato n. 9**)

3) ELENCO DELLE TRASCRIZIONI RELATIVE ALLE VICENDE TRASLATIVE DEL BENE PIGNORATO A PARTIRE SEMPRE DAL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO ED ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (NEL SOLO CASO DI ASSENZA DI CERTIFICAZIONE NOTARILE)

Nella certificazione notarile in atti sono state elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla vendita che pertanto non vengono nuovamente elencate.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Quesito del Giudice:

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 ipo-catastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
- *la superficie commerciale ed utile;*
- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- *tutti i riferimenti catastali attuali;*
- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli*



indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

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

Risposta al quesito del Giudice

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI, PREVIO ACCESSO AI LUOGHI.

Descrizione della struttura

Il fabbricato risulta ubicato in zona svantaggiata a causa delle difficoltà di accesso con gli autoveicoli, la struttura inoltre, è stata costruita su versante collinare con esposizione a ovest con accentuata pendenza. il sito, è caratterizzato dalla presenza di strade di accesso ripide e strette, particolarmente pericolose nel periodo invernale in presenza di ghiaccio.

L'esposizione solare del fabbricato è pregiudicata dalla presenza a sud e ad est di vecchie strutture e da ruderi di abitazioni in abbandono alcune pericolanti.

I fabbricati confinanti sono contigui all'abitazione, si trovano per la maggior parte in stato di abbandono e contribuiscono allo stato di degrado dell'area.

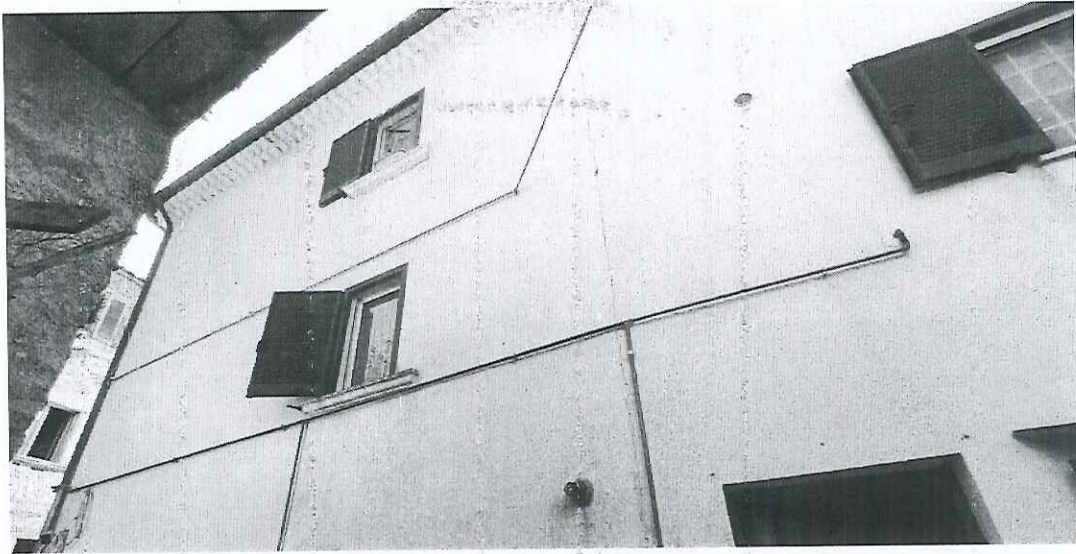
Le pareti esterne dell'abitazione oggetto della procedura esecutiva presentano intonaci di tipo tradizionale con ultimo stato rustico di colore bianco, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio bianco con persiane esterne colore scuro.

La modesta abitazione, come riportato nelle premesse, risulta costituita da due corpi di fabbrica collegati internamente i quali presentano caratteristiche costruttive tra loro diverse e precisamente:

- Un corpo di fabbrica di remota costruzione posizionato in corrispondenza dell'ingresso costituito da struttura portante in muratura di pietrame;
- Un ampliamento realizzato nella parte a valle nel periodo 1993-1994 costituito da struttura in cemento armato e solai in latero cemento.

Fenomeni di dilatazione termica dovuti all'unione di due strutture con caratteristiche totalmente differenti (muratura e c.a.) hanno provocato evidenti distacchi dei corpi di fabbrica, distacchi che si rilevano sia nella parte interna che nella parte esterna del fabbricato.





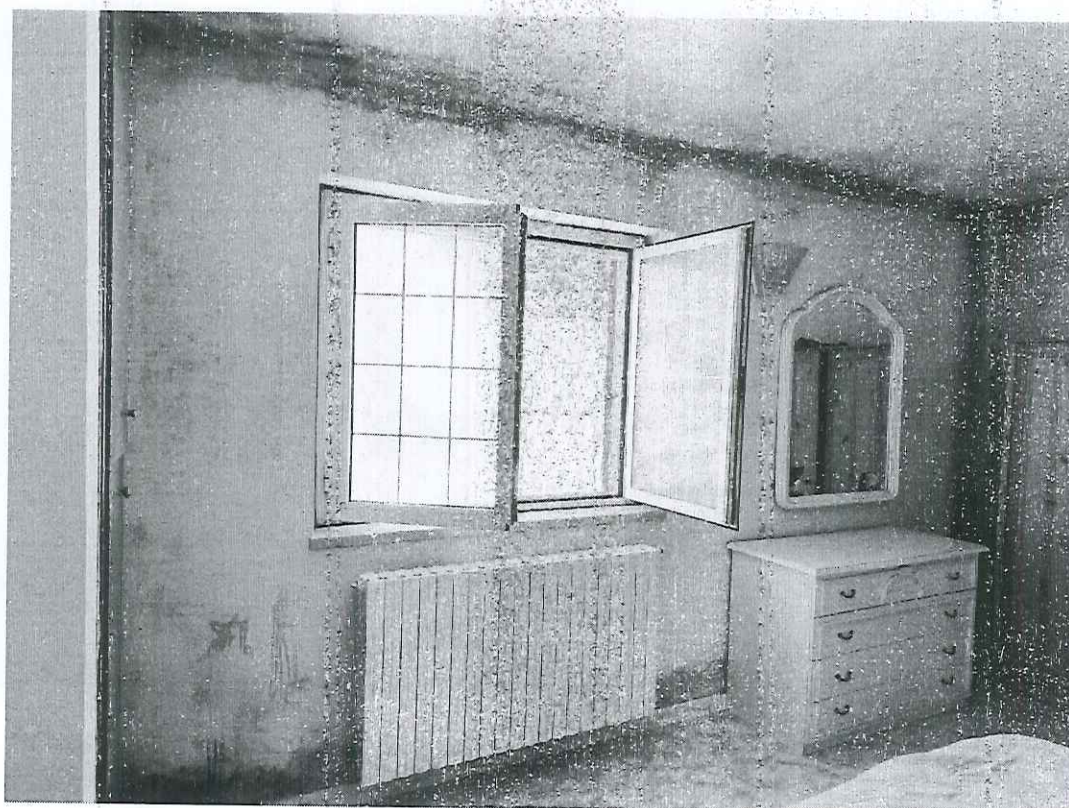
Distribuzione interna

L'ingresso principale del fabbricato è posizionato al piano terra dove sono pure presenti due ambienti di cui un ingresso-soggiorno e una cucina, da questo livello si scende al piano seminterrato un tempo destinato a tavernetta e servizi, attualmente in stato di parziale abbandono a causa delle condizioni in insalubrità dovute alle copiose muffe e infiltrazioni presenti sulle pareti come si rileva dalle foto che seguono.





Al primo piano del fabbricato sono state realizzate le camere da letto e il bagno, anche questi ambienti sono caratterizzati da evidenti problemi dovuti alla presenza estesa di infiltrazioni e condense (vedasi foto che segue relativa alla camera matrimoniale)



La piccola abitazione presenta al suo interno pavimenti e rivestimenti in gres datati, l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas con radiatori in ghisa.

La procedura esecutiva riguarda un solo immobile ad uso abitativo che si sviluppa su tre livelli con servizi e allacci comuni, i piani sono collegati internamente da due scale che partono dal piano terra.

L'ipotesi della divisione della piccola abitazione su tre livelli o diversamente, viene del tutto esclusa in quanto andrebbe a ridurre ulteriormente e snaturare il già modesto valore dell'immobile, inoltre, le porzioni immobiliari frazionate, sarebbero prive di autonoma funzionalità.

Per le motivazioni suesposte l'oggetto della procedura esecutiva viene considerato **lotto unico**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELLE U.I.

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e comprende, oltre alla superficie utile netta degli ambienti, tutti i muri interni, i pilastri portanti, i vani delle condutture, parte dei muri a confine e l'intero spessore dei muri perimetrali al massimo per 50 cm.

Si aggiungono quindi, qualora esistenti, le superfici delle pertinenze, trasformando la superficie rilevata in superficie convenzionale, si applica in tal caso un coefficiente di differenziazione K per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Per il calcolo della superficie commerciale delle abitazioni in oggetto si procede con riferimento **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)** con gli opportuni correttivi come da tabella che segue:

Tabella n. 1 – Calcolo della superficie commerciale

Abitazione di tipo economico sita in Fossalto (CB), censita in catasto al foglio n. 18, particelle n. 286 e 832 graffate cat. A2 vani 7,5.

LOTTO UNICO

Piano	Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	K	Sup. Ragg.
Seminterrato	Loc. Sgombero e acc.	40,66	63,27	0,25	15,82
Piano terra	Ingresso – Sogg.	17,51	57,64	1,00	57,64
	Cucina - Pranzo	27,80			
Piano Primo	Camera matrimoniale	16,21	63,27	1,00	63,27
	Ripostiglio	1,21			
	Disimpegno	4,83			
	Cameretta	14,43			
	Bagno	7,29			
Sommano		Mq. 129,94	Mq. 184,18		Mq. 136,73

Alla superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti interni (comprese le mura perimetrali e quelle a confine per la metà), è stata aggiunta la superficie del seminterrato inabitabile per la percentuale del 25%.

2. INDICAZIONE ANALITICA DELLE PERTINENZE

Dalla consultazione dell'atto notarile e della documentazione catastale non risultano pertinenze attribuibili alla unità immobiliare



3. ACQUISIZIONE, PER I TERRENI PIGNORATI E AREE NON URBANE, DEGLI ESTRATTI DI MAPPA, CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA IN ORIGINALE.

L'abitazione risulta censita in catasto urbano con la categoria A/2 per cui non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Identificazione pregressa dei beni

Quesito del Giudice:

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.

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

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

Risposta al quesito del Giudice

1) CONFRONTO TRA L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I DATI CATASTALI, TITOLO DI PROVENIENZA E PIGNORAMENTO.

È stata confrontata dettagliatamente la descrizione e l'identificazione dei beni pignorati descritte precedentemente con:

- a) i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- b) i dati risultanti dal titolo di provenienza dei debitori come sopra acquisiti, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- c) i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- d) i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, si allegano: visure catastali storiche; estratto di mappa; planimetrie catastali attualmente presenti nella banca dati catastale.

Dai riscontri eseguiti è stato rilevato quanto segue:

- Risultano congruenti i dati risultanti dal titolo di provenienza dei debitori come sopra acquisiti, con le note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore;
- Risultano corretti i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- Risultano corretti i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.



Non essendo stati in precedenza depositati nel fascicolo della procedura, si allegano gli atti di provenienza:

1. **Atto di acquisto** della [REDACTED], atto notaio [REDACTED] del 21.05.1992 rep. 33078 (documento presente nel progetto presentato al comune);
2. **Atto di acquisto** [REDACTED] per notaio [REDACTED] del 22.04.2010 rep. 68244 per il quale è stata richiesta la copia all'Archivio Notarile di Campobasso.

PRATICHE CATASTALI DI AGGIORNAMENTO E SPESE

- L'abitazione è stata oggetto di una variazione catastale presentata in data 08.06.2006 a seguito dei lavori di ristrutturazione con la causale di Fusione e diversa distribuzione degli spazi interni alla quale ha fatto seguito la variazione di classamento in data 28.02.2007.
- Le planimetrie catastali in atti sono corrispondenti allo stato dei luoghi eccetto piccoli dettagli di rappresentazione grafica che non incidono sulla rendita e non comportano la presentazione di nuove planimetrie.

Per questi motivi non è necessario sostenere spese per l'aggiornamento catastale.

- C -

Stato di possesso

Quesito del Giudice

- 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.

Risposta al quesito del Giudice

1) ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Come potuto accertare in fase di sopralluogo, l'abitazione risulta abitata dal [REDACTED]
[REDACTED].

2) VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE.

La richiesta di informazioni relative alla presenza di contratti di locazione e di comodato è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate Ufficio Di Campobasso a mezzo PEC in data 27.05.2025 prot. arrivo 40224 in pari data.

L'Ufficio con nota in data 28.05.2025 ha risposto quanto segue:



"In riferimento alla richiesta relativi agli immobili locati dalla seguenti parti:

- 1 - [REDACTED]
- 2- [REDACTED]

Si comunica che, le interrogazioni eseguite all'anagrafe tributaria, in data odierna, non risulta registrato presso quest'ufficio alcun contratto"

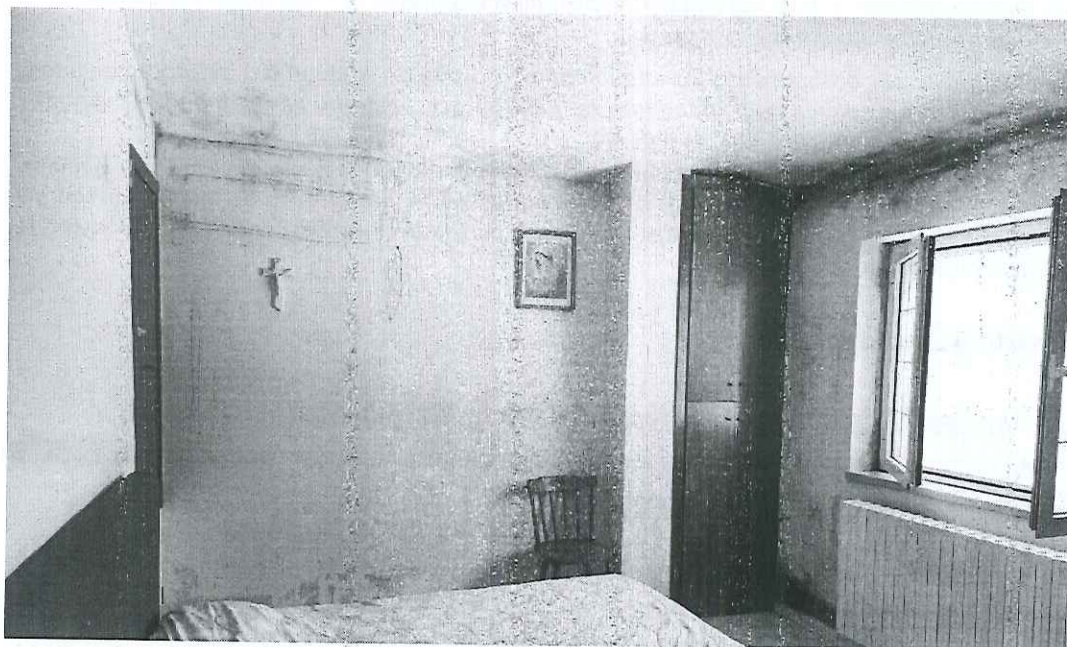
3) VALORE LOCATIVO DEI BENI DETERMINATO SU BASE ANNUA

Per il calcolo del canone di locazione del locale commerciale sono state assunte informazioni direttamente sul posto visto la scarsa presenza di riscontri con le agenzie immobiliari che operano limitatamente nella zona.

Tali valori rilevati sul posto, sono stati confrontati con le tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate anno 2024, Comune di Fossalto, 2° semestre, zona centrale, destinazione residenziale, abitazione di tipo popolare.

Le tabelle OMI, riportano per le abitazioni di tipo economico, con stato conservativo normale un valore locativo calcolato sulla superficie commerciale dell'immobile che va da un minimo di € 1,50/mq ad un massimo di € 2,20/mq.

Il canone di locazione dell'abitazione risulta condizionato sfavorevolmente dalla posizione disagiata della struttura per esposizione e accessibilità ma soprattutto dalle condizioni di fatiscenza nelle quali versa a causa di evidenti fenomeni di muffe, condense e infiltrazioni meteoriche che rendono alcuni ambienti insalubri e di pericolo per la salute.



Alla luce delle considerazioni suesposte, considerata l'utilizzabilità parziale dell'immobile si procede, come da tabella che segue, alla determinazione del canone di locazione:



Tabella n. 2 -Determinazione del canone di locazione

LOTTO	Identificazione catastale	Sup. comm. in mq.	€/mq. per mese	Numero di mesi	Canone annuo in c.t.
UNICO	Abitazione ai piani seminterrato, terra e primo	136,73	1,50	12	2.460,00
					Canone mensile € 205,00

Si precisa che le problematiche legate ai fenomeni degradanti sono difficilmente rimovibili se non con interventi straordinari.

Con riferimento alla tabella di cui sopra, Il canone di locazione mensile per l'abitazione è stato determinato in **€ 205,00 al mese**.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Quesito del Giudice

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipo-catastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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

Risposta al quesito del Giudice

1) ACCETTAZIONE ESISTENZA VINCOLI ED ONERI.

Non sono stati accertati vincoli ed oneri di ogni tipo e natura riesaminando la documentazione ipo-catastale agli atti, i titoli di provenienza e quant'altro come sopra precisato anche effettuando specifiche indagini presso altri uffici competenti.



Non sono stati rilevati inoltre:

- a. 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 eccetto quanto in precedenza riportato;
- b. domande giudiziali e giudizi in corso;
- c. vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistico e archeologici.
- d. sequestri penali ed amministrativi.

VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE COSTI DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**Vincoli di natura condominiale**

Non sono presenti vincoli di natura condominiale.

Costi di gestione e manutenzione

Immobile autonomo per cui non ci sono costi di gestione e manutenzione condominiali.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica**Quesito del Giudice**

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 ritrovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Risposta al quesito del Giudice:

1) CONFORMITÀ URBANISTICA, VARIAZIONI E AUTORIZZAZIONI

Al fine di accertare la conformità urbanistica dell'immobile, il sottoscritto ha effettuato richiesta di accesso agli atti trasmessa in via telematica al comune di Fossalto in data 27.05.2025, con la quale sono state richieste le copie dei titoli abilitativi relativi alla unità immobiliare oggetto di pignoramento (**Allegato 2**).

I titoli edilizi, come precisato nei capitoli precedenti sono stati acquisiti su formato digitale e precisamente:

- Concessione edilizia n. 524 del 1993 con relativi allegati;
- Attestato di deposito sismico presso la Regione Molise avvenuto in data 25.06.1993;
- Comunicazione di inizio lavori in data 01.07.1993 prot. 2169;
- Comunicazione di sostituzione del direttore dei lavori architettonici in data 16.09.1994 prot. 3760 ovvero [redacted] sostituiva il direttore dei lavori architettonici [redacted] il quale era stato pure il progettista architettonico.

Nell'occasione è stato acquisito pure l'atto di proprietà [redacted] presente nel fascicolo comunale.

Dal confronto tra la documentazione tecnica presente in atti al comune con lo stato di fatto rilevato direttamente sul posto si riscontrano alcune difformità che vengono così di seguito elencate:

Piano Seminterrato

- Chiusura con tamponatura di un piccolo portico in corrispondenza dell'ingresso al piano per una superficie di circa mq. 3,00 e una volumetria di 8,4 metri cubi;
- Realizzazione di una finestrella nella muratura portante del lavatoio ubicato nel corpo di fabbrica antico;
- Realizzazione di una scala interna per il collegamento ai piani superiori mentre nel progetto approvato era presente una botola;
- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Piano terra

- Mancata realizzazione di una terza finestra nell'ambiente soggiorno ovvero sulla parete



ovest del soggiorno erano previste due finestre ne è stata realizzata una sola.

Piano primo

- Sostanziale conformità con il progetto approvato.

Difformità urbanistiche - sanatoria e costi

Il decreto legge 69/2004 convertito nella legge n. 105/2004 ha introdotto alcune semplificazioni per quanto attiene alle tolleranze costruttive e la sanatoria di piccole difformità edilizie.

Nello specifico le difformità riscontrate sono rientranti nelle tolleranze previste e quindi sono sanabili con S.C.I.A. in sanatoria specificatamente prevista per piccole difformità volumetriche.

Tali difformità, se conformi alla normativa urbanistica al momento dell'abuso e al momento della presentazione della sanatoria, comportano una sanzione minima di **euro 516,00** (invece che 1.032,00) a tale somma bisogna aggiungere i diritti di segreteria di 50,00 euro per il Comune di Fossalto, i costi del tecnico per la presentazione della pratica urbanistica di sanatoria e gli oneri di urbanizzazione, questi ultimi due per un costo di circa **1230,00 euro**.

Il costo complessivo della sanatoria urbanistica viene stimato in c.t. **euro 1.800,00**

Difformità di carattere strutturale- sanatoria e costi

Come in precedenza riportato, sono stati rilevate alcune difformità di carattere strutturale che consistono nella realizzazione di una scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato oltre all'apertura di una piccola finestrella al piano seminterrato.

Al fine di verificare gli adempimenti strutturali connessi alla zona sismica in cui ricade la struttura, in data 26.06.2025, è stata avanzata una richiesta a mezzo PEC alla Regione Molise Settore Comuni Sismici.

Visto i lunghi tempi di risposta da parte della Regione Molise, il 2 luglio scorso, il sottoscritto si è recato di persona negli Uffici Regionali per la consultazione dei registri e, nell'occasione, ha accertato che per la pratica di deposito sismico CB A 2299 del 25.06.1993 non è stata consegnato dal direttore dei lavori strutturali il certificato di fine lavori strutturali e dal collaudatore il collaudo statico.

L'assenza di tali adempimenti richiede la stima dei costi di regolarizzazione.

Costi per la regolarizzazione della parte strutturale

Il mancato deposito delle opere strutturali (scala del PS1 e aperture) può essere sanato con deposito a sanatoria conseguente a S.C.I.A. in sanatoria costo già preventivato nella sanatoria urbanistica.

Il collaudo strutturale invece, se non presentato entro i termini di validità del titolo edilizio, può essere presentato anche dopo tale termine con costi maggiorati.

Per il collaudo è necessario nominare un ingegnere con almeno 10 anni di attività professionale, il quale si dovrà avvalere di un laboratorio specializzato per carotaggi, prelievi e prove di laboratorio. Per i solai in latero cemento, ai fini del collaudo è possibile effettuare delle prove di carico.

Per la stima più dettagliata di tali costi, lo scrivente ha richiesto un preventivo ad un laboratorio specializzato e precisamente alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] a Campobasso.

Il laboratorio in data 04.07.2025 ha fatto pervenire via mail il preventivo che comprende i prelievi le prove di laboratorio e le prove di carico su solaio per una spesa di euro 3.260,00 più IVA per un importo complessivo di **euro 3.997,20**.

Al costo sopra specificato, bisogna aggiungere i costi per il professionista collaudatore che ammonta a circa **1.000,00 euro IVA e cassa compresa**, per una **spesa complessiva per la regolarizzazione sismica di euro 4.997,00**



- F -

Formazione dei lotti**Quesito del Giudice**

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.

Risposta al quesito del Giudice

Come già riportato nel capitolo relativo alla descrizione dell'immobile, la procedura esecutiva riguarda un solo immobile ad uso abitativo su tre livelli con servizi e allacci comuni con piani collegati internamente da due scale.

Il frazionamento della piccola abitazione su tre livelli o diversamente, andrebbe a snaturare il già modesto valore dell'immobile in quanto le porzioni immobiliari frazionate sarebbero prive di autonoma funzionalità.

Per le motivazioni suesposte l'oggetto della procedura esecutiva viene considerato **lotto unico**.

- G -

Valore del bene e costi**Quesito del Giudice**

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 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 correzioni e decurtazioni.

3) Qualora gli immobili siano pignorati solo pro-quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'applicazione degli Artt 599 ss. CpC in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

1) Determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima



che ai beni che con esso hanno rapporti.

Di seguito si procede al calcolo del valore di mercato degli immobili utilizzando i valori rilevati da indagine di mercato svolta direttamente sul posto visto la scarsa presenza di riscontri con atti di compravendita e con le agenzie immobiliari che operano limitatamente nella zona.

Le vendite rilevate non risultano significative in quanto avvenute da oltre dieci anni dalla data odierna.

Tenuto conto che il valore dell'abitazione risulta condizionato sfavorevolmente dalla posizione disagiata della struttura per esposizione e accessibilità ma soprattutto dalle condizioni di fatiscenza nelle quali versa a causa di evidenti fenomeni di muffe, condense e infiltrazioni meteoriche che rendono alcuni ambienti insalubri e di pericolo per la salute il prezzo al metro quadrato risulta di superficie commerciale € 220,00

I valori che si rilevano dall' OMI sono i seguenti:

COMUNE DI FOSSALTO – 2° SEMESTRE 2024 -Codice zona B1

Tipologia edilizia OMI corrispondente - abitazioni di tipo economico

Fascia: Centrale

Stato conservativo: "normale"; Val. OMI min: euro/mq 300,00 Val. OMI max: euro/mq 450,00

Tali parametri non sono congruenti con lo stato dell'edificio in oggetto il quale presenta una serie di fattori pregiudizievoli di cui le tabelle non tengono conto.

Si precisa inoltre che, le quotazioni OMI vengono utilizzate dagli Uffici Finanziari per compiere accertamenti sul valore degli immobili soggetti a imposta, se utilizzate in senso assoluto non possono dimostrare il valore effettivo di un edificio in quanto determinate sulla base delle vendite immobiliari che per i piccoli comuni come Fossalto comprendono l'intero centro abitato **senza considerare le specificità delle zone tra loro molto differenti.**

Tabella n. 3 – Calcolo del valore commerciale dell'abitazione

LOTTO	DATI catastali	SUPERFICIE commerciale	PREZZO al mq.	VALORE di commercio
Unico	Foglio 18 part. 832 graffata al n. 286	Mq. 136,73	€ 220,00	c.t. € 30.080,00

Calcolo del valore al netto dei costi di regolarizzazione

- Valore di mercato del fabbricato..... € 30.080,00 -
- Costi di regolarizzazione urbanistica..... € 1.800,00 -
- Costi di regolarizzazione difformità strutturali e collaudo € 4.997,00 -
- Costi di regolarizzazione catastale € 0,00 =

Resta un valore al netto dei costi per la regolarizzazione di€ 23.283,00

Tabella n. 4 – Schema riassuntivo valore di commercio e canone di locazione

LOTTE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	VALORE DI COMMERCIO al netto dei costi	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO
LOTTO UNICO	Abitazione: Foglio 18 particella n. 832 graffata alla n. 286, Cat. A/2, classe 2 ^a , vani 7,5.	€ <u>23.283,00</u>	€ 2.460,00



Conclusioni

L'immobile oggetto di stima presenta una serie di problematiche che nel loro insieme condizionano sfavorevolmente la vendita e la locazione immobiliare tra cui:

1. Posizione periferica rispetto al centro abitato di Fossalto, zona caratterizzata da abbandono e spopolamento a causa di difficoltà di accesso alle abitazioni.
2. L'immobile ricade su versante con declivio accentuato posto in prossimità di ampia depressione naturale già nota per la presenza di acque superficiali, tale situazione rende quasi del tutto nulla la richiesta sul mercato immobiliare;
3. Posizione sottoposta della struttura rispetto ai fabbricati adiacenti che risultano per la maggior parte abbandonati a causa di incuria e cedimenti strutturali;
4. Fenomeni di distacchi strutturali in prossimità dei due corpi di fabbrica che costituiscono l'abitazione ovvero tra la vecchia realizzata da tempo immemore con struttura in pietrame e l'ampliamento realizzato nel periodo 1993-1994 con struttura in c.a.; distacchi dovuti a errori esecutivi, dilatazioni termiche e possibili assestamenti in fondazione;
5. Particolari condizioni di fatiscenza a causa di evidenti muffe da condensa e da infiltrazioni meteoriche che rendono malsani gli ambienti posti al piano seminterrato e piano.

Le criticità riscontrate sono inerenti al sistema costruttivo quindi le problematiche sono proprie dell'edificio difficilmente eliminabili anche attraverso lavori di manutenzione straordinaria.

Alla luce delle determinazioni suesposte il valore di comune commercio dell'abitazione è stato determinato in € **23.283,00**, somma al netto delle spese di regolarizzazione stimate in euro 6.797,00

Il canone di locazione annuo dell'abitazione è stato determinato in € 2.460,00 che corrisponde a 205,00 €/mese.

In assolvimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Segue elenco allegati di perizia.

Baranello li, 04.07.2025

L'Esperto Stimatore
(Geom. Giovanni Manocchio)
(Documento firmato digitalmente)



N. ALLEGATO	ELENCO ALLEGATI
1.	Verbale di sopralluogo
2.	Richiesta copia titoli edilizi e risposta dell'Ufficio Tecnico
3.	Richiesta contratti di locazione e risposta dell'Agenzia Entrate
4.	Certificato di matrimonio
5.	Estratto della mappa catastale
6.	Planimetria catastale abitazione
7.	Visura storica dell'abitazione
8.	Rappresentazione grafica stato di fatto abitazione
9.	Atto notaio [REDACTED] 21.04.2010 rep. 68244
10.	Atto notaio [REDACTED] 11.05.1992 rep. 33078
11.	Documentazione fotografica
12.	Scheda sintetica
13.	Richiesta notizie all sismica e preventivo prove per collaudo

