

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Procedimento espropriazione immobiliare

Espropriazione Immobiliare n. 56/2024 R.G.Es.

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Rossella CASILLO

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Campobasso, 13/05/2025

IL C.T.U.

Geom. Donato Ciarlariello



**TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n. 56/2024 R.G. delle esecuzioni immobiliari

promossa da:

contro:

RELAZIONE DEL C.T.U.

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Rossella CASILLO

Premessa

Con provvedimento del 13 marzo 2025 il G.E. Dott.ssa Rossella CASILLI disponeva la nomina di me sottoscritto geom. Donato Ciarlariello a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe. In data 23 marzo 2025 dopo aver dichiarato di accettare l'incarico in modalità telematica, e prestato giuramento di rito, veniva abilitato all'accesso al fascicolo elettronico. L'incarico di CTU, contenente i termini e le disposizioni per l'espletamento, sottoponeva al sottoscritto i seguenti quesiti:

Quesito A

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

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 ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salvo specifica autorizzazione.*

Punto 2 – *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Punto 3 – *Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:*

- a. *estratto di matrimonio con annotazione 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.*

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.*



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 divergono 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 e 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.*

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 i punti di cui sopra).*

All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

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

Identificazione pregressa dei beni

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;*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*
- *Al fine di cui sopra, allegli:*
- *visura catastale storica,*
- *estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

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 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, convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costipresuntivi.



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 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.

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.*

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.*

Punto 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'opportunità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenti provvedimenti in ordine alla custodia.

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. 173bis, 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 sono 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 all'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.*

Punto 2 – *Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificatamente 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.) ed i vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Quesito E

Regolarità edilizia ed urbanistica

Punto 1 – *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originale 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 da titolo abilitativo assentito e con quello censito in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzione successiva a tale data, indichi gli estremi della licenza o concessione edilizia (ed 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.

Punto 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 di abusi riscontrati;*

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

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

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 GE prima di procedere oltre nelle indagini.

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 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.

Quesito F

Formazione dei lotti

Punto 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.*

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

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 deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

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 il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

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. Cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*



Operazioni peritali

Esaminata la documentazione in atti in modalità telematica PCT e la documentazione ipocatastale dei beni pignorati, si è provveduto ad avvisare il debitore del giorno e ora del sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali, mediante lettera raccomandata A/R per il tramite del Professionista Delegato alla vendita.

Sono state prodotte le visure catastali storiche e le planimetrie catastali relative agli immobili interessati (**Allegati 1 e 2**).

Presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso è stata richiesta l'esistenza di contratti di locazione registrati a favore o contro i soggetti eseguiti ed interessanti gli immobili oggetto di pignoramento (**Allegato 3**).

All'ufficio anagrafe del Comune di Busso è stato richiesto l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali (**Allegato 4**).

Ai comuni di Busso e Casalciprano sono stati richiesti e ottenuti i Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni staggiti (**Allegati 5a e 5b**).

In data 11/04/2025, come da avviso con Raccomandata A/R, e coadiuvato da collaboratore, si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali mediante accesso ai beni oggetto di pignoramento, operando rilievi metrici e fotografici degli stessi. Durante tutto il sopralluogo è stato presente il [REDACTED] proprietario eseguito. Le operazioni peritali si sono concluse nella stessa giornata con la consegna e sottoscrizione del "Foglio Informativo" dato al debitore al momento dell'accesso (verbale di sopralluogo **Allegato 10** e foglio informativo **Allegato 6**).

La documentazione fotografica è riportata nell'**Allegato 7**.

Sono state eseguite, per i comuni interessati, indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare presso agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nell'area di Busso e Casalciprano con particolare riferimento a transazioni di terreni simili.

Al termine delle operazioni peritali il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente

Relazione Tecnica Estimativa

divisa in parti corrispondenti ai Quesiti posti dal Giudice, evidenziati con carattere



corsivo e riportati secondo l'ordine degli stessi, con indicazione delle lettere e della numerazione dei punti pertinenti alla espropriazione immobiliare di che trattasi.

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

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 ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salvo specifica autorizzazione.*

Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio dott. Andrea FERA da Vinci (FI).

La documentazione è completa (**Allegati 8**).

Punto 2 – *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Dalla certificazione notarile agli atti è rilevabile la provenienza degli immobili oggetto di procedura di pignoramento:

- Per la **quota di piena proprietà del diritto di proprietà il sig. [REDACTED]** hanno acquistato per atto di divisione e permuta, con atto Notaio Eliodoro Giordano in Campobasso, in data 26/03/2007 la proprietà dei terreni posti alla via Piana o Colle Zaccaro, indicati in Catasto al Foglio 10 del Comune di Busso, Particelle 591, 592, 593, 594, 595. Atto di Divisione e Permuta rep. 19846 raccolta n. 7970.
- Per la **quota di piena proprietà del diritto di proprietà il sig. [REDACTED]** hanno acquistato per atto di donazione e divisione, con atto Notaio Eliodoro Giordano in Campobasso, in data 26/03/2007 la proprietà dei terreni posti alla via Piana o Colle Zaccaro, indicati in Catasto nel Comune di Busso al Foglio 12, Particelle 340, 346 e 350, Foglio 14 particella 37, foglio 20 particella 310, Nel comune di Casalciprano al foglio 20 particella 90. Atto di Divisione e Permuta rep. 19847 raccolta n. 7971.

Si allegano copia degli ultimi due titoli di acquisizione (**Allegato 9**).

Punto 3 – *Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:*

- a. *estratto di matrimonio con annotazione 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.

L'estratto di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato è stato richiesto all'ufficio anagrafe del Comune di Busso (**Allegato 4**).

Dallo stesso risultano due annotazioni a margine:

- con atto in data 26/10/2001 a rogito del notaio dott. Gennaro De Paola Rep. n. 27997 in data 26/10/2001 del distretto notarile di Campobasso Isernia Larino gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Data annotazione 20/11/2001;
- con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data 27/06/2016, trascritta nei registri di matrimonio dello stato civile del comune di Busso al n. 2 serie C, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi [REDACTED], con annotazione in data 07/07/2016;

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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

In atti è presente la certificazione notarile a cura del dott. Andrea Fera da Vinci (FI). (**Allegato 8**).

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, etc.)*
- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergono 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 e 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;*
- *descrive le ulteriori caratteristiche dei beni.*

I beni oggetto di procedura risultano essere undici particelle di terreni di cui dieci site nel Comune di Busso ed una nel Comune di Casalciprano e precisamente:

Comune di Busso – zona Agricola

1. terreno in località Santa Maria in Valle al N.C.T. al foglio di mappa n. 12 particella n. 340, porzione AA bosco misto classe 02, mq. 767, R.D. € 0,59 ed R.A. € 0,12; porzione AB seminativo classe 02, mq. 3983, R.D. € 9,26 ed R.A. € 11,31; confinante con strada per Campobasso, p.lla 339 e p.lla 357;
2. terreno in località Santa Maria in Valle al N.C.T. al foglio di mappa n. 12 particella n. 346, porzione AA seminativo classe 02, mq. 2720, R.D. € 6,32 ed R.A. € 7,73; porzione AB bosco misto classe 02, mq. 1152, R.D. € 0,89 ed R.A. € 0,18; porzione AC pascolo classe 01, mq. 48, R.D. 0,03 ed R.A. € 0,02; confinante con strada per Campobasso, p.lla 464, p.lla 565 e p.lla 636;
3. terreno in località Santa Maria in Valle al N.C.T. al foglio di mappa n. 12 particella n. 350, area rurale, mq. 26; confinante con corte p.lla 347, p.lla 349 e p.lla 351;
4. terreno in località Cese al N.C.T. al foglio di mappa n. 14 particella n. 37, seminativo classe 03, mq. 2540, R.D. € 3,28 ed R.A. € 6,56; confinante con strada comunale delle Cese, p.lla 34 e p.lla 40;
5. terreno in località Fonte Ramata al N.C.T. al foglio di mappa n. 20 particella n. 310, porzione AA uliveto classe 01, mq. 700, R.D. € 2,53 ed R.A. € 1,63; porzione AB seminativo classe 02, mq. 6400, R.D. € 14,87 ed R.A. € 18,18; confinante con p.lla 166, p.lla 162 e p.lla 181;

Comune di Busso – zona C2 di Espansione Residenziale

6. terreno in località Colle Zaccaro al N.C.T. al foglio di mappa n. 10 particella n. 591, seminativo classe 01, mq. 710, R.D. € 2,38 ed R.A. € 2,20;
7. terreno in località Colle Zaccaro al N.C.T. al foglio di mappa n. 10 particella n.



592, seminativo classe 01, mq. 710, R.D. € 2,38 ed R.A. € 2,20;

8. terreno in località Colle Zaccaro al N.C.T. al foglio di mappa n. 10 particella n.

593, seminativo classe 01, mq. 170, R.D. € 0,57 ed R.A. € 0,53;

Comune di Busso – zona Agricola

9. terreno in località Colle Zaccaro al N.C.T. al foglio di mappa n. 10 particella n.

594, seminativo classe 01, mq. 360, R.D. € 1,21 ed R.A. € 1,12;

10. terreno in località Colle Zaccaro al N.C.T. al foglio di mappa n. 10 particella n.

595, seminativo classe 01, mq. 300, R.D. € 1,01 ed R.A. € 0,93;

le particelle elencate ai punti 6-7-8-9-10 formano un unico fondo e confinano con la strada Provinciale Cipranense, con la p.lla 217 e p.lla 232.

Comune di Casalciprano – zona Agricola

11. terreno in località Foresta al N.C.T. al foglio di mappa n. 20 particella n. 90, seminativo classe 03, mq. 4530, R.D. € 9,36 ed R.A. € 12,87; confinante con fiume Biferno, p.lla 44 e p.lla 86.

- I terreni di cui ai punti 1 e 2 nonché l'area rurale al punto 3, sono serviti da viabilità comunale nella prima parte asfaltata ed in ultimo in terra battuta. Sono esclusivamente agricoli, in media pendenza e facilmente coltivabili ad esclusione di una piccola zona a bosco. Allo stato attuale le p.lle 340 e 346 vengono utilizzate come pista da moto cross da parte del proprietario. Non ci sono strutture a servizio delle piste e quindi è ragionevole ipotizzare un uso privato e dilettantistico. Sull'area rurale descritta al punto 3 (p.lla 350) insiste un fabbricato diruto.
- Il terreno di cui al punto 4 è posto in ottima posizione a ridosso della strada provinciale Busso-Faiete. E' esclusivamente agricolo, quasi pianeggiante e facilmente coltivabile.
- Il terreno di cui al punto 5 è tenuto incolto in quanto posto in una vallata priva di strade. E' raggiungibile solo attraverso servitù di passaggio sui terreni limitrofi. E' attraversato da un fosso inciso e sono presenti rovi e boscaglia di



piccola altezza. E' difficoltoso da coltivare anche per l'orografia in forte pendenza.

- I terreni di cui ai punti 6-7-8 è in leggera pendenza e coltivati a seminativo. Ricade in zona urbanistica "C2" di Espansione Residenziale del programma di fabbricazione quindi edificabile. Posto nella immediata periferia del paese è situato in posizione privilegiata per l'edificazione, anche in virtù della sua adiacenza alla strada provinciale Cipranense.
- I terreni di cui ai punti 9-10 sempre in leggera pendenza e confinanti con quelli al punto precedente completano il lotto unitamente all'anzicitato terreno edificabile. Posto sempre nella immediata periferia del paese ed in prossimità della strada provinciale Cipranense.
- Il terreno di cui al punto 11 è posto in buona posizione, in leggero declivio a confine con il fiume Biferno, è esclusivamente agricolo, e facilmente coltivabile ma accessibile solo utilizzando servitù sui terreni limitrofi.

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 i punti di cui sopra).*

All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Dall'esame del titolo di provenienza (**Allegato 9**) risulta solo una servitù di passaggio sulla particella 593 come fondo servente "...è costituita a carico del terreno attribuito a [REDACTED] part. 593 fol.10) ed in favore del terreno attribuito [REDACTED] (fol.10 part. 217 e 318) una servitù di passaggio pedonale e carrabile su una strada della larghezza di metri quattro che si diparte dalla strada provinciale "Cipranense" attraversa fondo servente fino a raggiungere il fondo dominante". Da indagine fatte nei due comuni ove ricadono i terreni oggetto di procedura, si è accertato che detti terreni non sono stati impegnati ai fini edificatori e quindi non sono stati stipulati atti di vincolo urbanistico.



Punto 3 – *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali a immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e 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.*

Sono stati acquisiti presso gli uffici tecnici dei comuni di Busso e Casalciprano i rispettivi certificati di destinazione urbanistica (**Allegati 5a e 5b**).

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

Al fine di cui sopra, allegghi:

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

Dalla documentazione in atti relativa alla continuità delle trascrizioni al ventennio precedente al pignoramento, risultano i seguenti beni:

A) terreni al Catasto Terreni del Comune di Busso,

- foglio 12 particella 340, superficie mq. 4750
- foglio 14 particella 37, superficie mq. 2540
- foglio 20 particella 310, superficie mq. 7100

B) terreni al Catasto Terreni del Comune di Busso,

- foglio 12 particella 350, superficie mq. 26

C) terreni al Catasto Terreni del Comune di Busso,

- foglio 10 particella 591, superficie mq. 710
- foglio 10 particella 592, superficie mq. 710
- foglio 10 particella 593, superficie mq. 170
- foglio 10 particella 594, superficie mq. 360



- foglio 10 particella 595, superficie mq. 300

D) terreni al Catasto Terreni del Comune di Busso,

- foglio 10 particella 678, superficie mq.
- foglio 10 particella 828, superficie mq.

E) terreni al Catasto Terreni del Comune di Casalciprano.

- foglio 20 particella 90, superficie mq. 4530

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, la ricostruzione storica dei passaggi nell'ultimo ventennio risulta essere dettagliatamente descritta nelle visure storiche (**Allegato 1**)

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

Per i beni sopra descritti alla lettera A) ed alla lettera B):

1) trascrizione n. 3182 Reg.Part. del giorno 11 aprile 2007, in forza di atto di "divisione" ai rogiti del Notaio Giordano Eliodoro di Campobasso del 26 marzo 2007, Rep. n. 19847/7971, tra [REDACTED], come sopra generalizzato,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2) trascrizione n. 3181 Reg.Part. del giorno 11 aprile 2007, in forza di contratto di



"donazione accettata" sempre ai rogiti del Notaio Giordano Eliodoro di Campobasso del 26 marzo 2007, Rep. n. 19847/7971, sopra citato, contro [REDACTED]

tutti come sopra generalizzati, per la quota di 1/5 (un quinto) ciascuno del diritto di piena proprietà dei beni sopra descritti sotto lettere A) e B);

3) alla [REDACTED] in epoca anteriore al ventennio, e, precisamente, in forza di contratto di divisione ai rogiti del Notaio Michelangelo De Socio di Campobasso del 4 ottobre 1956, registrato a Campobasso il 22 ottobre 1956 al n. 918, trascritto il giorno 16 novembre 1956 ai nn. 11555/10586;

Per i beni sopra descritti alla lettera C):

1) trascrizione n. 2982 Reg.Part. del giorno 4 aprile 2007, in forza di atto di "permuta" ai rogiti del Notaio Giordano Eliodoro di Campobasso del 26 marzo 2007, Rep. n. 19846, [REDACTED] come sopra generalizzato, ed a favore del [REDACTED], come sopra generalizzato, per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di piena proprietà dei beni sopra descritti alla lettera C);

2) trascrizione n. 2981 Reg.Part. del giorno 4 aprile 2007, in forza di atto di "divisione" ai rogiti del Notaio Giordano Eliodoro di Campobasso del 26 marzo 2007, Rep. n. 19846, sopra citato, tra i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], come sopra generalizzati, con assegnazione del diritto di piena proprietà dei beni sopra descritti alla lettera C) ai suddetti signori [REDACTED], per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno;

3) trascrizione n. 1225 Reg.Part. del giorno 9 febbraio 1981, in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Silvestro Delli Veneri di Campobasso del 3 febbraio 1981, contro [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzato, per la quota di un terzo, [REDACTED], come sopra generalizzato, per la quota di un terzo, nonché [REDACTED] (in altri atti e documenti nomata



anche " [REDACTED], come sopra generalizzati, per la restante complessiva quota di un terzo, avente ad oggetto le originarie particelle 217 e 318 del foglio di mappa 10 del Catasto Terreni del Comune di Busso, per le quali sussiste "Variazione d'Ufficio del 29/09/2004 - Pratica n. CB0188049 in atti dal 29/09/2004 - Scheda URP.N. 1062/04 (n. 2384.1/2004) a seguito delle quali la originaria particella 217 del foglio 10 è stata soppressa con costituzione delle particelle 591, 592 e 593, nonché la particella 318 è stata soppressa con costituzione delle particelle 594 e 595, sempre del medesimo foglio 10.

Per i beni sopra descritti alla lettera E):

1) trascrizione n. 4677 Reg.Part. del giorno 4 giugno 2007, inerente "certificato di denunciata successione" del signor [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], tutti come sopra generalizzati, per la quota di 1/5 (un quinto) ciascuno della intera piena proprietà dei beni sopra descritti alla lettera E), cui ha fatto seguito trascrizione n. 1381 Reg.Part. del 12 febbraio 2025, inerente accettazione tacita della detta eredità a favore dei suddetti signori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

2) trascrizione n. 3182 Reg.Part. del giorno 11 aprile 2007, in forza di contratto di "divisione" ai rogiti del Notaio Giordano Eliodoro di Campobasso del 26 marzo 2007, Rep. n. 19847, sopra citato, tra i signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], tutti come sopra generalizzati, con assegnazione della intera piena proprietà dei beni sopra descritti sotto lettera E) al [REDACTED]

3) a [REDACTED] in epoca anteriore al ventennio, e, precisamente, in forza di contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Colalillo del 18 dicembre 1953, trascritto il giorno 23 dicembre 1953 ai nn. 12973/12417;

TRASCRIZIONI PASSIVE



1) trascrizione n. 10371 Reg.Part. del giorno 27 novembre 2024, in forza di verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Campobasso - Unep, del 31 ottobre 2024, Rep.n. 1564, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], gravante la intera piena proprietà dei beni sopra descritti sotto lettere A), B), C), D) ed E).

ISCRIZIONI

1) Iscrizione n. 491 Reg.Part., del giorno 10 giugno 2024, inerente ipoteca giudiziale in forza di "sentenza di condanna" del Tribunale di Firenze del 31 maggio 2016, Rep.n. 2093, [REDACTED]
[REDACTED] come sopra generalizzata, per la complessiva somma di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), di cui Euro 390.963,82 (trecentonovantamilanovecentosessantatré virgola ottantadue) in linea capitale, gravante la intera piena proprietà dei beni sopra descritti sotto lettere A), B), C) ed E).

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 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, convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi.

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 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.

Il bene oggetto di procedura è ben individuato dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario.

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.

Dal sopralluogo effettuato risulta che i terreni sono nella disponibilità del [REDACTED]



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.*

Si è fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate, inoltrata il 10-04-2025, tesa ad appurare se ci siano contratti di locazione in essere e nell'ultimo ventennio a partire dalla data di notificazione del pignoramento. L'Agenzia delle Entrate ha risposto in data 17/04/2025 certificando che non ci sono contratti di locazione in essere (**Allegato 3**).

Punto 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'opportunità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenti provvedimenti in ordine alla custodia.

Per la determinazione del più probabile valore locativo, si è proceduto ad effettuare indagini sulle quotazioni di locazioni di terreni simili nelle zone limitrofe.

Si è accertato che non esiste un mercato di affitto di terreni in quanto in presenza di poderi molto frazionati e distanti tra loro. Di solito per consuetudine i proprietari, pur di tenere i terreni puliti e in ordine, concedono la coltivazione a terzi a titolo gratuito.

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 a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.*
- *Indichi specificatamente quali sono 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 all'affrancazione di canoni, livelli, riscatto, etc.*

Dal riesame della documentazione agli atti e di quella acquisiti per i beni in oggetto, è stato rilevato che non esistono vincoli, né servitù e non risultano diritti reali a favore di



terzi, ad esclusione della servitù di passaggio sulla particella 593 come fondo servente “...è costituita a carico del terreno attribuito [REDACTED] (part. 593 fol.10) ed in favore del terreno attribuito ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] (fol.10 part. 217 e 318) una servitù di passaggio pedonale e carrabile su una strada della larghezza di metri quattro che si diparte dalla strada provinciale “Cipranense” attraversa fondo servente fino a raggiungere il fondo dominante”.

Punto 2 – Fornisca le informazioni di cui all’art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificatamente 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.

Trattandosi di terreni non esistono oneri condominiali.

Quesito E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Punto 1 – Accerti, anche ai fini della redazione dell’avvio di vendita ex art. 173 quater c.p.c.:

- la conformità o meno della costruzione originale 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 da titolo abilitativo assentito e con quello censito in catasto;
- accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzione successiva a tale data, indichi gli estremi della licenza o concessione edilizia (ed 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.

Non risultano opere edilizie sui terreni oggetto di procedura.

Punto 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 di abusi riscontrati;

dica, inoltre, se l’illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell’ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l’illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti



applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

Non ricorre.

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 GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Non ricorre.

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 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.

È stata richiesta la destinazione urbanistica ai comuni interessati e sono stati acquisiti i relativi Certificati di destinazione urbanistica dei terreni staggiti (**Allegati 5a e 5b**).

Quesito F – Formazione dei lotti

Punto 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.*

Essendo i terreni di valore esiguo ed ubicate in zone distanti tra loro, si ritiene opportuno procedere alla formazione di tre lotti come di seguito elencati:

Lotto 1

Comune di Busso foglio 12 particella 340, 346, 350; foglio 14 particella 37; foglio 20



particella 310.

Lotto 2

Comune di Busso foglio 10 particelle 591, 592, 593, 594 e 595.

Lotto 3

Comune di Casalciprano foglio 20 particella 90.

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

Non ricorre.

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 commercializzabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

La determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto di stima è stata eseguita adoperando il procedimenti di stima sintetico per comparazione.

La stima per comparazione diretta è consistita nel determinare il più probabile valore di mercato per metro quadro dei bene oggetto di stima, mediante la ricerca e l'analisi di mercato di beni simili, per destinazione urbanistica e caratteristiche intrinseche, oggetto di compravendita nel territorio di Busso e Casalciprano.

La determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati è stata effettuata moltiplicando il valore unitario per metro quadro stabilito, per la superficie del terreno



calcolata sulla base delle superfici desunte dalle visure catastali, applicando la seguente formula:

$$Vm = Pu \times Sc$$

dove:

Vm è il valore di mercato ricercato del bene pignorato.

Pu è il prezzo unitario per metro quadro;

Sc è la superficie del terreno calcolata del bene.

I **prezzi unitari** per metro quadro applicati per la definizione del valore del singolo appezzamento pignorato, sono stati determinati applicando coefficienti correttivi ai singoli prezzi scaturiti.

Sulla scorta di quanto sopra si è proceduto alla determinazione del valore dei beni pignorati.



LOTTO 1								
Comune	Foglio	P.lla	Destinazione	Superficie	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
				mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
BUSSO	12	340	agricola	4 750	0,80 €	1,00	0,80 €	3 800,00 €
	12	346	agricola	3 920	0,80 €	1,00	0,80 €	3 136,00 €
	12	350	agricola	26	0,80 €	1,00	0,80 €	20,80 €
	14	37	agricola	2 540	0,75 €	1,00	0,75 €	1 905,00 €
	20	310	agricola	7 100	0,40 €	0,80	0,32 €	2 272,00 €
						VALORE DI VENDITA		11 133,80 €
LOTTO 2								
Comune	Foglio	P.lla	Destinazione	Superficie	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
				mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
BUSSO	10	591	C2 Espansione	710	25,00 €	1,00	25,00 €	17 750,00 €
	10	592	C2 Espansione	710	25,00 €	1,00	25,00 €	17 750,00 €
	10	593	C2 Espansione	170	22,00 €	1,00	22,00 €	3 740,00 €
	10	594	agricola	360	3,00 €	1,00	3,00 €	1 080,00 €
	10	595	agricola	300	3,00 €	1,00	3,00 €	900,00 €
						VALORE DI VENDITA		41 220,00 €
LOTTO 3								
Comune	Foglio	P.lla	Destinazione	Superficie	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
				mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
CASALCIPRANO	20	90	agricola	4 530	0,70 €	0,90	0,63 €	2 853,90 €
						VALORE DI VENDITA		2 853,90 €
RIEPILOGO Lotti 1, 2 e 3: € 11.133,80+€ 41.220+€ 2.853,90= € 55.207,70 e in c.t. € 55.200								

Il valore complessivo degli immobili oggetto di stima, risulta pertanto di € **55.200,00**

(Euro cinquantacinquemiladuecento/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 il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Non ricorre.

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. Cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Non ricorre.

Il sottoscritto si rende disponibile a fornire i dovuti chiarimenti in ordine al lavoro svolto, che ritiene di aver scrupolosamente e professionalmente portato a compimento.

Il C.T.U. – Tribunale di Campobasso

Geom. Donato Ciarlariello



Elenco degli allegati:

Allegato 1	Visure catastali storiche
Allegato 2	Mappe catastali
Allegato 3	Agenzia delle Entrate – riscontro contratti di locazione
Allegato 4	Estratto di matrimonio con annotazione a margine
Allegato 5a	Certificato di destinazione urbanistica comune di Busso
Allegato 5b	Certificato di destinazione urbanistica comune di Casalciprano
Allegato 6	Foglio informativo firmato dal debitore
Allegato 7	Documentazione fotografica
Allegato 8	Certificazione notarile
Allegato 9	Titoli di provenienza dei beni
Allegato 10	Verbale di sopralluogo

