


TRIBUNALE DI CAMPOBASSO


**OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA
PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE N.14/2025REG.ES.**

CREDITORE PROCEDENTE:

██████████
██████████
████████████████████



██████████
██████████████████
██████████████████
██████████████████


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Geom. de SOCCIO Vincenzo, con studio tecnico in Campobasso in Via Monforte,16/B, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Campobasso, con il n. 568, nonché all'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Campobasso, nominato Consulente tecnico d'Ufficio dal Giudice Dott.ssa LUCIANI Emanuela, relativamente alla procedura di espropriazione n. 14/2025 R.G., promossa da ██████████
██████████ previa convocazione del Giudice dell'esecuzione del 30-10-2025, ha prestato giuramento il 31-10-2025 e ha ottenuto incarico professionale con la proposizione dei quesiti:

- A) Verifichi la completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;**
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni; identificazione pregressa dei beni;**
- C) Stato di possesso;**
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;**
- E) Regolarità edilizia ed urbanistica;**
- F) Formazione dei lotti;**
- G) Valore del bene e costi;**



Sulla scorta della documentazione prodotta in atti, individuati gli immobili oggetto di stima, si è proceduto a tutti gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni per il corretto espletamento dell'incarico ricevuto.

Dopo aver effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bojano in data 31-10-2025, si è stabilita la ricognizione, presso lo stesso comune avvenuta in data 06-11-2025. Dalle ricerche effettuate l'ufficio tecnico del Comune di Bojano non ha reperito nessun titolo abilitativo circa la costruzione del fabbricato oggetto di causa, fabbricato che risulta essere stato realizzato ante 1967. Tutto ciò premesso, si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuate congiuntamente al custode dott.ssa Fernanda TABASSO in data 10-12-2025 alle ore 12,00, presso i luoghi di ubicazione dei beni pignorati, in Bojano alla Località Pirroco,46, sono intervenuti oltre al sottoscritto [REDACTED]

Alla presenza, degli intervenuti, si è provveduto ad ispezionare i luoghi oggetto di causa, nonché, ad effettuare tutte le misurazioni necessarie per la quantificazione delle superfici, dei volumi, onde poter anche verificare la regolarità urbanistica dei beni. Successivamente si procedeva a verbalizzare quanto effettuato durante le operazioni peritali. (vedi verbale).

A) Verifichi la completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;

La documentazione allegata dalla parte attrice risulta regolare ma a causa della successiva trascrizione della sentenza di divorzio volturata successivamente in data 02-02-2026, il sottoscritto ha provveduto al suo aggiornamento.

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni; identificazione pregressa dei beni;

L'immobile in oggetto di stima è ubicato nel Comune di Bojano (cb) alla Località Pirroco,46, nella borgata Monteverde di Bojano, lasciando la S.S.17 verso Bojano, percorrendo parte della Provinciale, per Spinete, percorrendo Corso Don Albino Jovich.

- 1. ABITAZIONE di Tipo Popolare, sita in Bojano (cb) in Località Pirroco,46, (Monteverde di Bojano) in Catasto al Foglio n. 27 particella n. 127 sub 3 – Categoria A/4– Classe 4 – Consistenza 7,5 vani – Piani T-1-2 - Rendita Euro 219,62.**

Confinante con Strada Comunale, particelle n. 126, 128 e 725.

Intestato a

[REDACTED]

Diritto di proprietà 1 / 1

BREVE DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'abitazione in oggetto, è compresa in un gruppo di fabbricati a schiera di vecchia costruzione. L'unità immobiliare si sviluppa su numero tre piani fuori terra. Costituisce una unica abitazione, al piano terra è ubicata la zona giorno, con un open space, dove sono ubicate cucina, zona pranzo e soggiorno. Ai piani superiori (zona notte), al piano primo, sono ubicati, una camera da letto, un bagno e un disimpegno, che permette anche di uscire all'esterno e riscendere al piano terra mediante una scala in muratura. Al piano secondo sono ubicate numero due camere da letto, una lavanderia, salendo ancora alcuni gradini, troviamo un piccolo ripostiglio, che appoggia sul vano scala.

Verticalmente, i piani sono collegati mediante una scala in parte a vista, nel soggiorno ed in parte incassata nella muratura. Per i piani superiori.

Non avendo avuto riscontri, presso il comune di Bojano circa la costruzione del fabbricato in oggetto, si ipotizza che sia stato realizzato prima degli anni sessanta. Attualmente, il fabbricato si presenta in buone condizioni, è il suo stato, fa ipotizzare a degli interventi di ristrutturazione recente.

La struttura portante dell'immobile è in muratura portante a facciavista per i piani terra e primo, mentre il piano secondo risulta essere stato intonacato e tinteggiato.

Le finiture interne sono in buono stato, i pavimenti ed i rivestimenti in ceramica, mentre la scala esterna, e di buona fattura in pietra locale, gli infissi sono di buona fattura con vetro-camera. L'unità, è fornita di tutti gli impianti, idrico, riscaldamento e fognario.

Dal punto di vista delle dimensioni, il piano terra, sviluppa una superficie utile abitabile di mq. 40,76 con una altezza di mt. 2,64, il piano primo sviluppa una superficie utile abitabile di mq. 37,84, con una altezza di mt. 2,80 mentre il piano secondo sviluppa una superficie utile abitabile di mq. 41,97 con una a altezza di mt. 2,72. L'intera unità sviluppa complessivamente una superficie utile abitabile, al netto delle murature mq. 120,57.

C) Stato di possesso;

Per quanto riguarda il possesso della abitazione in questione, attualmente è adibito a residenza della famiglia [REDACTED]

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

Sui beni oggetto della presente relazione, in riferimento alla documentazione allegata dalla parte istante non risultano vincoli di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, n. 78 del 04-01-2011 a favore della BANCA POPOLARE DI ANCONA Spa con sede a Jesi. Richiedente [REDACTED] contro [REDACTED]

██████████ Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario presso Corte di Appello di Campobasso in data 07-12-2010, rep. 2025/2010.

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO**, n. 2799 del 04-12-2007 a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA, con sede in Jesi, (domicilio ipotecario eletto presso filiale di Campobasso, in Via Umberto I, 23); ██████████
██████████
██████████ nte da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni, in virtù di scrittura privata autenticata a rogito Dott.ssa Oliviero Francesca, Notaio in Bojano, del 03-12-2007 Rep. N. 5897/1135.
- **Non esistono vincoli e oneri di natura condominiale.**

E) Regolarità edilizia ed urbanistica;

Dopo attente e circostanziate ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistico del comune di Bojano ed anche presso l'ufficio del Territorio della Provincia di Campobasso, non sono stati individuati, per l'immobile oggetto di causa, titoli edilizi legittimi (vedi risposta dell'ufficio tecnico del Comune di Bojano), che sanciscano la sua regolarità urbanistica. Si presuppone dalle risultanze catastali che detto fabbricato sia stato realizzato prima dell'anno 1967, e poi appena messo in possesso dalla parte debitrice, ha subito una trasformazione consistente in lavori di fusione di unità immobiliari (vecchi sub 1 e 2, soppressi di conseguenza e che hanno costituito l'attuale sub 3) e ipotetica sopraelevazione del secondo piano, procedure non riscontrabili nella risposta dello stesso ufficio urbanistico del Comune di Bojano. Inoltre dalla verifica planimetrica della sagoma d'ingombro accatastata, a parere dello scrivente, la scala esterna, in pietra, realizzata sul retro del fabbricato in oggetto, risulta ricadere, sulla corte retrostante, particella n. 725, che secondo le risultanze catastali risulta comune ai numeri 135 sub 1 e sub 2, numero 136 e 137 del Foglio n. 27. Peraltro, l'atto di aggiornamento delle variazioni/soppressioni risultano (per la particella n. 725) non conformi all'art. 1 comma8, d. m. n. 701/94. Tutto ciò premesso si dichiara che non è stato possibile ricostruire la storia urbanistica del fabbricato. Per la parte di corte non intestata, quindi risulta un'azione di possesso non regolarizzata.

F) Formazione dei lotti;

In base alle caratteristiche oggetto di stima è possibile individuare un unico lotto di vendita:

LOTTO N. 1

1. ABITAZIONE di Tipo Popolare, sita in Bojano (cb) in Località Pirroco,46, (Monteverde di Bojano) in Catasto al Foglio n. 27 particella n. 127 sub 3 – Categoria A/4– Classe 4 – Consistenza 7,5 vani – Piani T-1-2 - Rendita Euro 219,62.

Confinante con Strada Comunale, particelle n. 126, 128 e 725.

Intestato a
██████████

Diritto di proprietà 1 / 1**G) Valore del bene e costi;**

Allo scopo di ricercare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, si è proceduto ad effettuare la valutazione economica con un metodo sintetico comparativo.

Si sono utilizzati dati e riferimenti estimativi raccolti tramite indagini di mercato mirate a considerare valori di immobili aventi caratteristiche logistico-strutturali simili ed analoga localizzazione. Inoltre si è fatto riferimenti alle tabelle OMI per il Comune di Bojano e la pubblicità immobiliare, mediando detti parametri si è addivenuti ad individuare il più probabile valore di mercato che risulta essere di 800,00 €/mq. (Per il calcolo della superficie utile abitabile, si deve far riferimenti agli elaborati grafici dello stato attuale allegati). La situazione catastale è conforme alla situazione attuale.

Di conseguenza avremo un valore pari a:

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Superficie Utile Abitabile mq. 120,57 x € 800,00 = € 96.456,00

In lettere (novantaseimilaquattrocentocinquantasei/00) euro.

VALORE TOTALE LOTTO N.1

in c.t. € 96.500,00

In lettere: Euro (novantaseimilacinquecento/00). c.t.

Costi

In base alla documentazione fornita reperita negli appositi uffici preposti e in considerazione delle risposte ricevute dall'Ufficio tecnico del Comune di Bojano, individuate le eventuali irregolarità, in assenza di documentazione, tutte sanabili, si ipotizza una spesa per effettuare la regolarizzazione degli abusi mediante richiesta di Permesso di Costruire o SCIA Sostitutiva in Sanatoria è, di Euro 10.000,00 (Diecimila/00).

Il sottoscritto con il presente elaborato che si compone di numero cinque pagine, un indice allegati e numero quindici allegati, ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli dal giudice istruttore e rimane a disposizione per qualsiasi altro chiarimento.

Tanto si doveva.

Campobasso 19-02-2026

