

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Proc. R.G.E. n.33/2025

**PERIZIA C.T.U.**

- Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati -

**GIUDICE: dott. ROSSELLA CASILLO**

1. **PARTE RICORRENTE - (Creditore procedente):**  
CONDOMINIO RESIDENCE "SAN NICOLA TRE" (C.F. 92011290704)  
Rap. Legale Avv. BARANELLO Fabio – Via G. Zurlo n°30 –  
86100 Campobasso (CB) – [fabiobaranello@pec.vemoba.it](mailto:fabiobaranello@pec.vemoba.it)

2. **CONTROPARTE - (debitore):**

Via [REDACTED]

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

**geom. NICOLINO FRATANGELO**

Piazza Nicola Santangelo n.52/A

86010 Busso (CB)

[nicolino.fratangelo@geopec.it](mailto:nicolino.fratangelo@geopec.it)ASTE  
GIUDIZIARIE®  
STUDIO TECNICO

Geom. Nicolino FRATANGELO – Piazza Nicola Santangelo n.52/A – 86010 Busso (CB)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione senza autorizzazione. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Indice

• Indice .....	pag. 2
• Premessa e dichiarazione di conformità normativa .....	pag. 3
• Quesiti .....	pag. 4
• Documentazione già presente agli Atti e quella Acquisita .....	pag. 8
• Premessa: .....	pag. 9
1. Sopralluoghi e principali indagini effettuate secondo il seguente calendario;	
2. Convocazioni parti;	
3. Operazioni peritali;	
4. Acquisizione notizie e documentazione	
• Risposte ai quesiti .....	pag. 11
• Valore di mercato .....	pag. 15
• Riepilogo sintetico dei punti precedenti .....	pag. 16
• Conclusioni .....	pag. 17
• Allegati .....	pag. 18
1) Verbale di conferimento incarico .....	pag. 19
2) Verbale di giuramento .....	pag. 20
3) Certificazione notarile .....	pag. 21
4) Nota di Trascrizione .....	pag. 24
5) Stralcio catastale inquadramento residence – foglio 17 .....	pag. 27
6) Planimetria catastale appartamento .....	pag. 28
7) Disegni di fatto – appartamento .....	pag. 29
8) Visura storica catastale – appartamento .....	pag. 30
9) 1° Verbale inizio peritali .....	pag. 33
9a) 2° Verbale Operazioni Peritali .....	pag. 35
10) Ispezione ipotecaria .....	pag. 37
11) Concessioni Edilizie ed in Sanatoria Residence San Nicola Tre .....	pag. 38
12) Dichiarazione relativa al Certificato di Abitabilità .....	pag. 40
13) Documentazione fotografica .....	pag. 41
14) Foglio informativo .....	pag. 42
15) Stralcio Pdf di Campitello Matese .....	pag. 44
16) Estremi Atto di Acquisto immobili .....	pag. 45
17) Estratto per Riassunto del Registro dell'Atto di Matrimonio .....	pag. 46

All' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Campobasso  
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G.E. n°33/2025.**

Su istanza del **CONDominio RESIDENCE "SAN NICOLA TRE"**  
(Rappr. Legale Avv.to BARANELLO Fabio - Via G. Zurlo n°30 -  
86100 Campobasso (CB) - [fabiobaranello@pec.vemoba.it](mailto:fabiobaranello@pec.vemoba.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

nei confronti di

[REDACTED]  
Via [REDACTED] - [REDACTED]

(Priva di Rappresentante Legale costituitosi).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto geom. FRATANGELO Nicolino nato a Castellino del Biferno (CB) il 02/11/1962, con studio Tecnico in Piazza Nicola Santangelo n.52/A - 86010 Busso (CB), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Campobasso al N°645, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Campobasso,

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

AVENDO RICEVUTO

in data 07/09/2025 (*Verbale di Conferimento di incarico di stima*) la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Campobasso dott. ROSSELLA CASILLO, relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

SI ATTENEVA

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, sia nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal Codice Civile e dal Codice di Procedura Civile. Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

**Geom. Nicolino FRATANGELO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al sottoscritto C.T.U. viene conferito l'incarico nei seguenti termini:

- A -

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

- 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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

#### Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
  - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito box, etc.);
  - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
  - la superficie commerciale ed utile;
  - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
  - tutti i riferimenti catastali attuali;
  - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 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..

#### Identificazione pregressa dei beni

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
  - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
  - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
  - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
  - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

STUDIO TECNICO

Geom. Nicolino FRAIANGELO - Piazza Nicola Santangelo n. 52/A - 86010 Busso (CB)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione senza permesso scritto dalla Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, 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.

- C -

**Stato di possesso**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
  - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
  - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso;
  - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
  - sequestri penali ed amministrativi;
  - canoni, livelli, diritti 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.

- E -

**Regolarità edilizia ed urbanistica**

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso

STUDIO TECNICO

Geom. Nicolino FRATANGELO - Piazza Nicola Santangelo n. 52/A - 86010 Buissano (CB)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

settembre 2025 - novembre 2025

dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 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.

- F -

#### Formazione dei lotti

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

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

#### Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

STUDIO TECNICO

Geom. Nicolino FRATANGELO - Piazza Nicola Santangelo n. 52/4 - 86010 Busso (CB)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

settembre 2025 - novembre 2025

stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

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

**DISPONE**

- che la perizia venga redatta rispettando, nella stesura, l'ordine dei quesiti con indicazione delle lettere e della numerazione; - che il deposito della perizia venga effettuato con le modalità di seguito fissate, con allegazione della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio, reperibile al link [https://1drv.ms/f/s!Ao9iTvGR\\_IJboVOR0Tn\\_ojGXSA](https://1drv.ms/f/s!Ao9iTvGR_IJboVOR0Tn_ojGXSA) ovvero in cancelleria in formato telematico;

- che l'esperto allegli alla relazione:

a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

b) la planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

**INVITA**

il Consulente:

- a consegnare al debitore fin dal primo sopralluogo, la scheda, reperibile sempre sul link sopra indicato, contenente le notizie utili in merito alla procedura e le avvertenze sulle possibilità di evitare la vendita, in caso di concreta ed effettiva volontà di sanare i propri debiti, anche chiedendo la conversione del pignoramento;

- ad intervenire, solo se richiesto espressamente dal Giudice, alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;

- a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio e reperibile in cancelleria in formato telematico o al link sopra menzionato.

**AUTORIZZA**

L'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico.

**Il G.D. dava termine 60 giorni a partire dal 07.09.2025 al 06.11.2025 per il deposito della presente perizia.**

**Istanza di Proroga di 30 giorni in data 04.11.2025, richiesta dal CTU per impossibilità a eseguire le operazioni di sopralluogo fissate per il giorno 02.10.2025 per mancata presentazione della debitrice.**

**Anche il portiere dello stabile non aveva le chiavi, per cui si è proceduto ad una nuova convocazione per il 04.11.2025.**

**Sopralluogo eseguito il 04.11.2025 con la presenza del coniuge della debitrice.**

Segue Elencazione Documentazione acquisita dal C.T.U.:  
Ciò doverosamente premesso il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico

#### ACQUISIVA

ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione già in parte presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U. e riportata in allegati perizia.

#### A) Documentazione già presente agli Atti:

Allegato: Provvedimento R.G.E. 33/2025 di nomina esperto C.T.U.  
per la stima dei beni pignorati;

Allegato: Verbale di Conferimento Incarico C.T.U. nella procedura per espropriazione immobiliare N.33/25 al geom. FRATANGELO Nicolino e Quesiti Posti al C.T.U.;

Allegato: Raccomandazioni Generali per L'Attività di Esperto per la Stima degli Immobili (contenente i Quesiti Posti al C.T.U.);

Allegati: Copie Atti Procedura E.I. 33/2025;

Allegati: Certificato ipotecario ultra-ventennale sui seguenti soggetti:

██████████ nata a ██████████ il ██████████

Allegati: Relazione immobiliare esplicativa ultra ventennale attestante la continuità delle trascrizioni ed i gravami esistenti sui cespiti;

Allegato: Certificato notarile;

Allegato: Certificato catastale storico;

#### B) Documentazione reperita dal C.T.U.:

Allegato: Mappa e planimetria catastale;

Allegato: Visura catastale attuale-storica;

Allegato: Certificato catastale storico;

Allegato: Concessioni Edilizie ed in Sanatoria;

Allegato: Regolamento condominiale;

Allegato: Ispezione ipotecaria;

Allegato: Documentazione fotografica;

Allegato: Stralcio PDF Comunale di San Massimo (località Campitello Matese);

Allegato: Planimetria catastale immobile (appartamento);

Allegato: Disegni immobile da rilievo (appartamento);

Allegato: Stralcio del PRG di Campitello Matese;

Allegato: Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio;

**PREMESSA**

**1. Sopralluoghi e principali indagini effettuate secondo il seguente calendario:**

- 1) 07.09.2025, convocazione
- 2) 16.09.2025, giuramento
- 3) 02.10.2025, mancato inizio operazioni peritali, ore 11,30 presso i beni eseguiti in Campitello Matese (appartamento), eseguita non presente, mancanza di chiavi per accedere all'immobile;
- 4) Le parti sono state riconvocate per il giorno 04.11.2025;
- 5) 04.11.2025, inizio operazioni peritali ore 12,00 presso il bene eseguito in Campitello Matese (appartamento);
- 6) 19.11.2025, operazioni Peritali presso il Comune di San Massimo, Ufficio Tecnico – Ufficio Tributi;
- 7) 02/12/2025: stesura definitiva perizia C.T.U. e riordino Allegati;
- 8) 02/12/2025: Deposito Relazione Peritale C.T.U..

**2. 1° Convocazione parti**

2.1 - La convocazione delle parti è stata effettuata con R.R. del 17.09.2025 di comune accordo con il custode giudiziario; il sopralluogo è stato fissato per il 2 ottobre 2025 alle ore 11.30 presso i beni pignorati oggetto di stima, siti in località Campitello Matese, nel Comune di San Massimo. L'esecutato non si è presentato alla convocazione e non è stato possibile accedere nei locali dell'appartamento in mancanza di chiavi.

**2.1 2° Convocazione parti**

- Inizio operazioni peritali in data 04.11.2025, alle ore 12,00, accesso presso l'appartamento oggetto di stima, sito in località Campitello Matese, nel Comune di San Massimo (CB) con la presenza del coniuge, delegato dall'esecutata.

**3. Operazioni peritali**

3.1 - I sopralluoghi sono stati effettuati in due distinte date, in quanto l'esecutato non si è presentato al primo appuntamento in data 02.10.2025, mentre era presente il coniuge nella seconda convocazione in data 04.11.2025.

Nelle date suindicate il sottoscritto CTU si è recato presso l'immobile sito in località Campitello Matese, nel Comune di San Massimo (CB), all'interno del complesso "Residence San Nicola Tre", per procedere allo svolgimento delle operazioni peritali, insieme con l'avv. Maria Domenica D'ALESSANDRO, custode, con la presenza del sig. [redacted] coniuge della sig.ra [redacted] ha preso visione dell'immobile di proprietà della sig.ra [redacted] ed ha provveduto a svolgere le operazioni peritali sul bene pignorato, trattandosi di un appartamento. Ha consegnato il foglio informativo e identificato il bene pignorato oggetto di stima tramite controllo della planimetria, della visura e dei dati catastali ed ha rilevato le superfici, le finiture, gli infissi e lo stato di conservazione.

L'immobile adibito a civile abitazione, è parte integrante di un condominio denominato "Residence San Nicola Tre"; il complesso costituito da quattro corpi di fabbrica su un'area di proprietà di mq. 16.000; il fabbricato è costituito da numerose unità immobiliari, autorimesse, pertinenze, area verdi oltre a diverse superfici di aree comuni, indivise ed attribuite pro quota a tutti gli inquilini. L'edificio ha la struttura portante in cemento armato è stato costruito con Concessione Edilizia n.205/1983 e 224/1983; al titolare delle Concessioni Edilizie, per opere eseguite in difformità, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.318/1985 ai sensi della Legge 47/85; successivamente, con provvedimento prot. n. 2330 del 06.06.2002 è stata annullata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.318/85. A seguito di ricorso, con Ordinanza n. 310/2002 il TAR Molise ha accolto la domanda cautelare della parte ricorrente al limitato fine di consentire la regolarizzazione del procedimento di sanatoria. La proprietaria dell'immobile NON ha provveduto a regolarizzare l'immobile mediante Sanatoria per cui l'immobile non risulta in regola da un punto di vista urbanistico. L'appartamento è ubicato al 2° piano del complesso San Nicola Tre, corpo di fabbrica "D" interno 164, dotato di scala condominiale ed ascensore; inoltre, l'unità, ha diritto ad una serie di beni comuni attribuiti pro quota indivise alle singole proprietà costituenti il Condominio.

I dati catastali delle proprietà sono i seguenti:

Cat.	titolarità	ubicazione	fog	part	sub.	categ.	cl	zona cens	Cons vani	rendita €
U	proprietà	SAN MASSIMO Località Campitello Scala "D" piano 2° int. 164	17	163	164	A/2 <sup>b)</sup>	2	2	3,0	302,13

Dati di superficie : Totale: 46 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 46 m<sup>2</sup>.

- Proprietà:

1/1 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] & [redacted]

Il compendio immobiliare "San Nicola Tre" sorge in una stazione turistica invernale ed estiva, costituita da vari residence ed alberghi costruiti principalmente negli anni 1960-80, non vi sono residenti stabili.

Il residence è composto da quattro corpi di fabbrica collegati tra loro, con un massimo di 5 piani più mansarde. Il fabbricato è stato costruito negli anni 1983-85 ed ha una struttura portante in cemento armato; la struttura a vista non presenta stati di dissesto, l'altezza di interpiano media è di circa 2,50 m. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici primari, le porte interne sono in legno tamburato le finestre hanno il doppio infisso, legno internamente e alluminio esternamente; si presenta in discreto stato manutentivo, con finiture e impianti del tipo normale, funzionali, pavimento in parquet, tinteggiatura chiara sul rosa.

STUDIO TECNICO

Geom. Nicolino FRATANGELO - Piazza Nicola Santangelo n. 52/A - 86010 Basso (CB)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

settembre 2025 - novembre 2025

Il Residence dispone di servizio di portierato tutto l'anno; le utenze elettriche e di riscaldamento sono autonome, mentre l'acqua, pur disponendo di contatori autonomi è a carico del condominio.

L'appartamento è composto da un vano ingresso-soggiorno-tinello, una camera, un bagno ed un disimpegno.

Il sottoscritto ha provveduto a fare rilievi metrici e fotografici analizzando la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Sono stati redatti due verbali, uno per il primo sopralluogo andato deserto ed il secondo sopralluogo eseguito in presenza del coniuge dell'esecutata.

#### 4. Acquisizione notizie e documentazione

4.1 La documentazione tecnico-catastale dell'immobile è stata acquisita in parte tramite consultazione online e in parte mediante accesso diretto agli uffici competenti presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Campobasso;

4.2 Sopralluogo in data 02.10.2025 (non eseguito per mancata presenza dell'esecutata) e in data 04.11.2025, sopralluogo effettuato per la presenza del coniuge dell'esecutata, presso i beni pignorati in località Campitello Matese (San Massimo);

È stato consegnato al coniuge dell'esecutata il foglio informativo. Quest'ultimo si è dichiarato disponibile a saldare il debito mediante un piano di pagamento rateale, prevedendo una quota mensile di Euro 200,00.

L'Amministratore del Condominio, presente al primo sopralluogo ma assente al secondo, è stato informato della proposta del delegato della debitrice di ripianare il debito con rate mensili di Euro 200,00. Tale importo è stato tuttavia ritenuto insufficiente dall'Amministratore per far fronte all'ingente esposizione debitoria maturata nei confronti del Condominio.

Di conseguenza, non è stato possibile raggiungere un accordo.

4.3 In data **19/11/2025**, il sottoscritto CTU si è recato presso gli Uffici Tecnici e Finanziari del Comune di San Massimo (CB) al fine di acquisire informazioni e documentazione utili alla verifica della licenza edilizia, dei relativi elaborati progettuali e della destinazione urbanistica dell'immobile, secondo quanto previsto dal vigente Programma di Fabbricazione, nonché di qualsiasi altro elemento necessario all'espletamento dell'incarico. È stato inoltre richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale lo **stralcio del Programma di Fabbricazione (PdF)** da cui si evidenzia che il territorio di Campitello Matese risulta suddiviso in cinque zone urbanistiche, così classificate:

1. **Zona "A"** – Aree per attrezzature di interesse comune e servizi pubblici;
2. **Zona "B"** – Aree per il verde attrezzato, il gioco e lo sport;
3. **Zona "C"** – Aree destinate all'edilizia residenziale, ricettiva e commerciale;
4. **Zona "D"** – Aree per parcheggi.
5. **Zona "F"** – Aree a bosco e pascolo.

Pertanto, l'edificio ricade correttamente, secondo il Vigente Programma di Fabbricazione, in zona "C", ossia nelle aree destinate all'edilizia residenziale, ricettiva e commerciale.

È stato inoltre verificata presso l'ufficio tributi del Comune di San Massimo la regolarità contributiva presso l'Ente in materia di IMU-TARI-TASI e si è riscontrato un debito, fino a novembre 2025, di circa **Euro 5.609,00** (euro cinquemilaseicentonove/00), a partire dall'anno 2019;

4.4 Non è stato possibile reperire la copia dell'atto di acquisto dell'immobile presso l'Archivio Notarile di Campobasso, né l'esecutata ne risulta in possesso.

**RISPOSTE AI QUESITI**

La relazione risponde ai quesiti seguendo la medesima successione numerata, secondo capitoli separati (risposte ai quesiti e relativi sottoquesiti) e seguendo il sottostante indice sintetico. Essa è completa di documentazione cartacea, grafica e fotografica, allegata al fascicolo della presente Relazione.

- A -

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

1) Le vicende traslative del bene sono le seguenti:

**x) Provenienza immobili**

a) *Proprietà dell'appartamento dall'impianto fino ad oggi*

- Impresa costruttrice: SA.GE. COSTRUZIONI s.r.l. con sede a SALERNO (SA);

- [REDACTED] per l'intera proprietà, nata a [REDACTED] il [REDACTED], pervenuta, in regime di comunione dei beni, con scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme per NOTAIO Giuseppe CUNZOLO di Salerno, rep. 8141 del 16.12.1991, trascritto nei RR.II. di Campobasso il 08.01.1992 ai nn. r.g. 287 e r.p. 261;

*Si precisa che risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.*

**y) Gravami immobili**

Che su tutti i beni oggetto della presente certificazione (indicati in premessa alla **lettera x) Provenienza immobili**), risultano i seguenti GRAVAMI:

- 1) Ipoteca Giudiziale di euro 5.000,00 a favore del Condominio Residence San Nicola Tre di Campitello Matese (contro [REDACTED]); (Iscrizione nn. 4955-737 del 12.05.2011);
- 2) Ipoteca Giudiziale di euro 5.000,00 a favore del Condominio Residence San Nicola Tre di Campitello Matese (contro [REDACTED]); (Iscrizione nn. 7685-764 del 01.08.2013);
- 3) Verbale di Pignoramento Immobili a favore del Condominio Residence San Nicola Tre di Campitello Matese (contro [REDACTED]); (Trascrizione nn. 6604-5530 del 16.06.2025);
- 4) Che, fatta eccezione per i tre punti precedenti, l'immobile è per il resto libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni, pesi o vincoli;
- 5) La copia di acquisto dell'immobile non è stata possibile acquisire presso la Conservatoria di Campobasso poiché non è in loro possesso; nemmeno l'esecutata è in possesso dell'atto, comunque sono stati inseriti tutti gli estremi dell'atto redatto a Salerno presso il Notaio Giuseppe Cunzolo rep. 8141 del 16.12.1991, trascritto nei RR.II. di Campobasso il 08.01.1992 ai nn. r.g. 287 e r.p. 261;
- 6) a) si allega l'estratto di matrimonio contratto il 12/04/1975 in regime di comunione dei beni a Presenzano (CE);  
b) l'intestataro dei beni è una persona fisica;
- 6) Esiste la certificazione notarile, già agli atti.

- B -

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) **Proceda all'identificazione dei beni pignorati .....**

I beni pignorati sono un appartamento ed un box facenti parte del Condominio denominato "San Nicola Tre":

**a) appartamento:**

- è ubicato nel Comune di San Massimo, località Campitello Matese, corpo di fabbrica D, piano 2°, interno 164;

STUDIO TECNICO

Geon. Nicolino FRATANGELO - Piazza Nicola Santangelo n. 52/A - 86010 Busso (CB)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a fini commerciali. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

settembre 2025 - novembre 2025

- la superficie commerciale è di mq 46,00, mentre quella utile è di mq 40,38;
  - l'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno con angolo tinello, una camera, un disimpegno ed un bagno;
- i riferimenti catastali attuali sono:
- Comune di San Massimo – foglio 17, particella 163, subalterno 164, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 3.0, interno 164, piano 2 con rendita di € 302,13;
  - l'appartamento confina con corridoio condominiale - scala – proprietà interno 165 – cortile condominiale;
  - la superficie commerciale è di mq 46,00;

- 2) Il condominio si divide in quattro corpi di fabbrica, A, B, C, D, e otto scale, tutte dotate di ascensore, mentre le parti comuni dell'appartamento sono proporzionali ai diritti di condominio.  
La proprietà condominiale completa comprende i seguenti 21 subalterni:

foglio	particella	categoria	subalterni	piano
17	163	A/2	26, 27	P.T.
17	163	C/6	13, 14, 15, 16, 17, 28, 29, 30, 31, 32, 115, 116, 117, 118, 134, 135, 136, 137, 138	P.T.

- 3) Non esistono altri terreni che non siano pertinenziali al fabbricato. Si allega planimetria catastale dell'area comprendente il fabbricato.

**Identificazione pregressa dei beni**

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

- i dati catastali sono gli stessi fino al primo titolo anteriore al ventennio;
- i dati catastali sono gli stessi risultanti dal titolo di provenienza del debitore;
- i dati catastali sono gli stessi indicati nell'atto di pignoramento;
- non ci sono pignoramenti pregressi.

Si allegano le visure catastali storiche, estratto di mappa e le planimetrie catastali attuali e pregresse (non sono cambiate).

**2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate .....**

- Il pignoramento è corretto al tempo della sua trascrizione;
- Non sono intervenute modifiche urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario;
- L'edificio è stato costruito con Concessione Edilizia n. 205/1983 e n. 224/1983; al titolare delle Concessioni Edilizie, per opere eseguite in **difformità**, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 318/1985 ai sensi della Legge 47/85; successivamente, con provvedimento prot. n. 2330 del 06.06.2002 è stata annullata la Concessione Edilizia n.318/85. A seguito di ricorso, con Ordinanza n. 310/2002 il **TAR Molise** ha accolto la domanda cautelare della parte ricorrente al solo fine di consentire la **regolarizzazione del procedimento di sanatoria**. Successivamente, con sentenza n. 219/2012, il **TAR** si è pronunciato in via definitiva e ha **annullato i provvedimenti impugnati**, tra cui il provvedimento n. 2330 del 06.06.2002. **La proprietaria, tuttavia, non ha provveduto alla regolarizzazione dell'immobile mediante Permesso di Costruire in Sanatoria, come sarebbe stato possibile in forza dell'Ordinanza n. 310/2002.** Di conseguenza, **l'immobile risulta insanabile.** Pertanto, l'intervento può essere qualificato come **abuso sostanziale**, ossia una difformità rilevante e significativa rispetto al titolo edilizio originario; la planimetria catastale dell'appartamento risulta conforme allo stato dei luoghi.

- Inoltre è rispondente ai dati dei registri immobiliari.

- C -

**Stato di possesso**

**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.**

- 1) L'immobile è libero;

- 2) Non risultano registrati atti di locazione;
- 3) Il valore locativo del bene, essendo situato in zona turistica invernale, non si presta a locazione di lunga durata, per cui il bene viene utilizzato dal proprietario.

- D -

#### Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) **Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito,**  
.....
  - non esistono diritti reali quali usufrutto, superficie enfiteusi sul bene;
  - non esistono servitù attive e passive, mentre esistono formalità ipotecarie come indicato nei "gravami immobili";
  - non vi sono domande giudiziali e giudizi in corso;
  - non esistono vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
  - non esistono sequestri penali ed amministrativi;
  - non esistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, non vi è affrancazione da tali pesi pertanto il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà;

- Ispezioni presso l'ufficio tributi del Comune di San Massimo hanno evidenziato pendenze in materia di IMU/TASI/TARI, alla data del 19/11/2025, pari a circa €. 5.609,00.
- 2) L'importo annuo delle spese fisse di gestione condominiale riferite all'anno 2025 è pari ad € 496,48 pari a una quota condominiale in millesimi di 37.032; non ci sono spese straordinarie già deliberate.  
Il debito contratto con il condominio ammonta ad Euro 9.507,09, oltre l'annualità in corso di Euro 496,48 per un totale di Euro 10.003,57.  
È stato acquisito il Regolamento condominiale dove non esistono limitazioni all'utilizzo dei beni pignorati, mentre esistono dei beni condominiali come elencato al punto "B " del presente atto.

- E -

#### Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) **Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria** .....
- 1) Il complesso edilizio denominato "Residenza San Nicola Tre" è stato assentito con i seguenti titoli:
  - a) Concessioni edilizie n. 205/1983 e n. 224/1983;
  - b) Al titolare delle succitate concessioni edilizie, per opere eseguite in difformità, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 318/1985 ai sensi della Legge 47/85;
  - c) Con provvedimento prot. n. 2330 del 06.06.2002 è stata annullata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 318/1985 in mancanza del requisito di ultimazione dei lavori;
  - d) A seguito del ricorso, con Ordinanza n. 310/2002 il TAR Molise ha accolto la domanda cautelare della parte ricorrente al limitato fine di consentire la regolarizzazione del procedimento di sanatoria;
  - e) Con sentenza n. 219/2012, il TAR si è pronunciato in via definitiva e ha **annullato i provvedimenti impugnati**, tra cui il provvedimento n. 2330 del 06.06.2002.
  - f) **La proprietaria NON ha usufruito della procedura di sanatoria prevista per ottenere la regolarizzazione urbanistica dell'immobile tramite Permesso di Costruire in Sanatoria, pur avendone la possibilità ai sensi dell'Ordinanza n. 310/2002.**
  - g) Di conseguenza, **l'immobile risulta INSANABILE.**
  - h) Non esiste il certificato di agibilità dell'appartamento.
- 2) L'appartamento ha una **destinazione residenziale compatibile** con quella prevista dal Programma di Fabbricazione Comunale in quanto costruito in "Zona C", **Aree destinate all'edilizia residenziale, ricettiva e commerciale**, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.
- 3) L'appartamento è conforme solo alla planimetria catastale, mentre **NON è conforme** al progetto approvato.
- 4) L'appartamento è **sprovvisto di APE.**
- 5) Esistono irregolarità urbanistiche, **NON sanabili.**
- 6) L'immobile è un fabbricato.

STUDIO TECNICO

Geom. Nicola FRATANGELO - Piazza Nicola Santangelo n. 52/A - 86010 Basso (CB)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- F -

**Formazione dei lotti**

- 1) Il bene pignorato non può essere venduto in più lotti, poiché, l'unità abitativa, essendo molto piccola non si presta a divisioni, e quindi è unica e indivisibile.
- 2) I beni pignorati sono per l'intera proprietà essendo unico l'intestatario dell'appartamento.

- G -

**VALORE DEL BENE E COSTI**

- 1) Nella determinazione del valore di mercato bisogna tener conto della superficie netta interna e lorda (commerciale) degli immobili:
  - a) appartamento è composto da un ingresso-soggiorno-tinello, una camera, un bagno ed un disimpegno con l'area netta è di mq 40,38:
 

- ingresso-soggiorno-tinello .....	mq	20,86
- disimpegno .....	mq	5,68
- camera .....	mq	10,00
- bagno .....	mq	3,84
<b>Superficie complessiva netta appartamento</b>		<b>mq 40,38</b>

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 46,00 (dati catastali).

Per definire il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto si possono utilizzare sia i valori parametrici riportati nelle banche dati di settore, ossia la banca dati dell'OMI, sia quella del Borsino Immobiliare oppure si può utilizzare il metodo di stima comparativo in quanto è basato sulla comparazione o confronto con altri fabbricati aventi le stesse caratteristiche costruttive e di finiture. Il sottoscritto CTU ha fatto una media derivante dai tre valori, poiché, a mio parere, rispondono in modo più appropriato e aderente al più probabile Valore di Mercato.

I valori delle Banche Dati sono i seguenti:

**Valori OMI**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		minimo	massimo	
ABITAZIONI CIVILI	normale	400	600	L

**Valori Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili di fascia media)**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		minimo	media	massimo	
ABITAZIONI CIVILI	normale	398	533	667	L

**Valori di mercato Agenzie Immobiliari**

I valori riscontrati negli annunci di vendita di immobili simili nella stessa zona, e in particolare all'interno del Residence San Nicola Tre, hanno consentito — anche considerando l'elevato numero di appartamenti e box che compongono il Condominio — di determinare un prezzo medio di riferimento pari a € 540,00/mq.

Considerando lo stato di conservazione degli immobili che si possono considerare nella media, si è proceduto a mediare i valori di mercato delle Banche Dati e delle Agenzie Immobiliari, pertanto i valori medi risultano i seguenti:

**- Valore medio dell'appartamento**

Valore OMI [(€ 400 + 600)/2] + Valore Borsino € 533,00 + Valore Agenzie € 540,00] : 3 = € 524,33/mq

(valore arrotondato a € 525,00/mq)

**Pertanto il valore complessivo del singolo bene pignorato è il seguente:**

- appartamento    mq 46,00 x € 525,00/mq = € 24.150,00

Valore totale del bene = € 24.150,00

**Il valore di mercato complessivo dell'immobile è di € 24.150,00**  
(diconsi Euro ventiquattromilacentocinquanta/00)

Al suddetto valore di mercato del bene fa riscontro un debito relativo ad IMU/TASI/TARI presso il Comune di San Massimo (CB), alla data del 19/11/2025, pari a €. 5.609,00, ed un debito verso il Condominio San Nicola Tre, compreso l'annualità in corso, pari ad Euro 10.003,57.

Per cui, alla data di novembre 2025 il debito complessivo della proprietaria dell'immobile è pari ad **EURO 15.612,57**



In sintetico riepilogo dei punti che precedono e salvi, naturalmente, gli eventuali adattamenti del caso, l'esperto descriva ogni formato lotto secondo il seguente schema:

"LOTTO n. 33/2025 - piena ed esclusiva proprietà su appartamento ubicato in SAN MASSIMO (CB), Località Campitello Matese, Condominio "San Nicola Tre", scala D, piano 2, interno 164; l'appartamento è composto da un vano ingresso-soggiornotinello, una camera, un disimpegno ed un bagno, la superficie netta è di mq 40,38, mentre quella commerciale è di mq 46,00; confina con corridoio condominiale, appartamento interno 165 e cortile condominiale; è riportato nel NCEU, in ditta [REDACTED] (propr. 1/1), al foglio 17, p.lla 163, sub.164, cat. A/2, cl.2, cons. 3 vani, rendita €. 302,13; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla planimetria catastale;

Il Residence è stato costruito con Concessioni Edilizie n.205/83 e n.224/83 e Concessione Edilizia in Sanatoria n.318/1985.

A seguito del ricorso, con Ordinanza n. 310/2002 il TAR Molise ha accolto la domanda cautelare della parte ricorrente al limitato fine di consentire la regolarizzazione del procedimento di sanatoria.

Con sentenza n. 219/2012, il TAR si è pronunciato in via definitiva e ha annullato i provvedimenti impugnati, tra cui il provvedimento n. 2330 del 06.06.2002.

La proprietaria NON ha usufruito della procedura di sanatoria prevista per ottenere la regolarizzazione urbanistica dell'immobile tramite Permesso di Costruire in Sanatoria, pur avendone la possibilità ai sensi dell'Ordinanza n. 310/2002.

Di conseguenza, **l'immobile risulta INSANABILE.**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale.

Manca il certificato di agibilità.

Ricade in "zona C" (area destinata per l'edilizia residenziale, ricettiva e commerciale).

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di vendita per notaio CUNZOLO Giuseppe, sede di Salerno, repertorio n.8141 del 16.12.1991, trascritto nei RR.II. della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 08.01.1992 ai nn. 287 r.g. e 261 r.p..

**PREZZO-BASE: euro 24.150,00** (euro ventiquattromilacentocinquanta/00).

**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico quali:

- ispezione e sopralluoghi sugli immobili oggetto di stima;
- effettuazione visure e ricerche online con l'Ufficio del Territorio e la Conservatoria di Campobasso;
- ricerche nel Comune di San Massimo (CB), sia presso l'Ufficio Tecnico, sia presso l'Ufficio Tributi per le informazioni urbanistiche e amministrative;
- stima del valore previo comparazione dei valori OMI, Borsino Immobiliare ed indagine di mercato;
- risposta ai singoli punti dei quesiti posti;

ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione completa di allegati, restando a disposizione del Sig. Giudice Delegato alla procedura fallimentare per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Campobasso, li 02/12/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Studio Tecnico Geom. Nicolino FRATANGELO  
Piazza Nicola Santangelo n.52/A - 86010 Busso (CB)  
nicolino.fratangelo@geopec.it  
Tel/fax 08741963083- 338 2428797