

- TRIBUNALE DI CAMPOBASSO -

- ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 31/2024 -

- Promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa contro

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

PREMESSA:

Lo scrivente geom. Leonardo COLADANGELO, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Campobasso al n. 667, C.T.U. nella esecuzione immobiliare in epigrafe per nomina ricevuta dal Giudice Esecutore all'udienza del giorno 24 settembre 2024, ha accettato l'incarico con la proposta dei seguenti quesiti:

- 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 autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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.

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 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 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.

- RISPOSTA AI QUESITI -

- Quesito "A" - RISPOSTA -.

Dalla verifica della certificazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. dei beni oggetto del pignoramento si è accertato che gli stessi si identificano:

1) Piena proprietà dell'unità immobiliare destinata ad abitazione sita in **Vinchiatturo (CB), Via Camillo Cavour n. 3, identificata in Catasto Fabbricati al **foglio 34, particella 428, sub. 7, piano T e 1°**, della consistenza di 5 vani, categoria A/2, di classe 3, rendita catastale €. 568,10;**

Consultati i titoli di provenienza, i documenti catastali ed effettuate le opportune ispezioni sui certificati ipotecari ventennali, estese anche ai privilegi, fino al primo trasferimento anteriore al ventennio, consultati i registri della Conservatoria dei RR.II. di Campobasso, in relazione ai beni sopra indicati e descritti,

si è accertato:

In riferimento al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso in data 28-05-2024 al n. 5615 del registro generale e n. 4712 del registro particolare, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma cf. 09339391006, contro [REDACTED]



CERTIFICA QUANTO SEGUE DATI CATASTALI

Alla data del 26-11-2024 i suddetti immobili risultano in catasto fabbricati come segue:

1. In capo a [REDACTED] proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione di beni, [REDACTED] [REDACTED], proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione di beni, **Vinchiaturò, foglio 34 particella 428 sub. 7, Via Cavour n. 3, piano T-1, A/2, cl. 3, vani 5, rendita euro 568,10.**

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30-06- 1987.

Sugli immobili stessi a carico di Z [REDACTED] [REDACTED] e loro danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe GRAVANO a tutto il 26-11-2024 le seguenti formalità:

-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 10-10-2007 al n. 12238 del registro generale e al n. 2359 del registro particolare, di euro 168.000,00, Notaio Gamberale Giuseppe del 28-09-2007, rep. 214427, a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf. 006519905826 a fronte di un capitale di euro 84.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED], titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED], titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà

-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 17-11-2007 al n. 14259 del registro generale e al n. 2689 del registro particolare, di euro 168.000,00, Notaio Gamberale Giuseppe del 26-10-2007, rep. 214666, a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf. 00519905826 a fronte di un capitale di euro 84.000,00, a carico di [REDACTED] [REDACTED], titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale, [REDACTED] [REDACTED], titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale.

Nel quadro D di detta formalità: A rettifica della precedente iscrizione il cui titolo conteneva un piano di rimborso errato, per cui il piano di rimborso corretto è da intendersi quello allegato al presente atto. Si chiede l'applicazione del D.PR. 29-09-1973 n. 601 e successive modifiche.



-Ipoteca giudiziale iscritta il 20-10-2021 al n. 10726 del registro generale e al n. 918 del registro particolare di euro 60.000,00, sentenza di divorzio del Tribunale di Campobasso del 15-06-2017, rep. 376, a favore [REDACTED], a fronte di un capitale di euro 21.800,00, e contro [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Grava la quota di 1 / 2 di piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

-Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 28- 05-2024 al n. 5615 del registro generale e al n. 4712 del registro particolare, Corte d'App. di Campobasso– Unep di Campobasso del 13-05-2024, rep. 765, a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma c.f. 09339391006, a carico di [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

PROVENIENZA

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, [REDACTED], per la quota di 1 / 2 di piena proprietà in regime di comunione legale, da [REDACTED], titolare della quota di 1 / 2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED], titolare della quota di 1 / 2 di piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Gamberale Giuseppe, del 28-09- 2007, rep. 214426 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso il 10-10-2007 al n. 12237 del registro generale e al n. 8582 del registro particolare.

Si segnala provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale di Campobasso del 15-06-2017, rep. 376, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso il 01-08-2017 al n. 7465 del registro generale e al n.5512 del registro particolare.

Tale immobile era pervenuto a [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà e a [REDACTED], per la quota di 1 / 2 di piena proprietà, da [REDACTED] [REDACTED], titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Colalillo Gaetano del 31-10-1978, rep. 18892 e



trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso il **14-11-1978** al n. **8630** del registro generale e al n. **7504** del registro particolare.

- Quesito "B" - RISPOSTA -.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti:

1) Appartamento, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, dislocato al primo piano e terra dello stabile, di vecchia costruzione, dichiarata nell'atto di acquisto del Comune di Vinchiaturò (Cb) antecedente a 01 settembre 1967 e destinato ad abitazione sito alla via Camillo Cavour n. 3, in centro urbano del comune di Vinchiaturò; composto da ingresso, corridoio, due camere da letto, soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con balconata adiacente, e piccolo ripostiglio al piano terra di pertinenza dell'abitazione; censito in Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 428, sub. 7, via Camillo Cavour n. 3, categ. A/2 di classe 3[^], consistenza 5 vani, rendita €. 568,10 in ditta a [REDACTED] prop. Per ½ e [REDACTED] prop. per ½ (atto di compravendita, Notaio Gamberale Giuseppe, del 28-09- 2007, rep. 214426 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso il **10-10-2007** al n. **12237** del registro generale e al n. **8582** del registro) in confine con prop. condominiale e strada comunale in due lati.

Altresi, si segnala l'esistenza di discordanze sulla planimetria catastale censita nella banca dati del Catasto Fabbricati dell'immobile censito al foglio 34, particella 428, sub. 7, rispetto allo stato attuale a seguito di piccole modifiche interne al piano primo e la mancanza del ripostiglio al piano terra.

Sulla base degli accertamenti effettuati, si ritiene di dover regolarizzare prima gli atti catastali con la redazione di una denuncia di variazione per ristrutturazione per poi procedere ai successivi adempimenti della procedura. La spesa per la regolarizzazione di tale rettifica ammonta a circa €. 1.200 (redazione denuncia di variazione).

- Quesito "C" - RISPOSTA -.

Gli immobili oggetto della procedura, per quanto riguarda l'unità immobiliare destinata abitazione censita in catasto fabbricati al foglio 34, particella 428, sub. 7, sono in possesso dell'esecutata [REDACTED].

- Quesito "D" - RISPOSTA -.

Dall'esame della documentazione ipocatastale e dei titoli di provenienza degli immobili pignorati si è accertata l'inesistenza di formalità, di vincoli e oneri di qualsiasi tipo e natura che creino limitazioni all'utilizzo degli stessi.

- Quesito "E" - RISPOSTA -.

Gli immobili a seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vinchiaturò essendo di vecchia costruzione si è accertato che sono privi di



agibilità e di abitabilità. Con PEC del 22/11/2024 prot. n. 9567 è stata richiesta all'Ufficio Tecnico i titoli abilitativi dell'immobile, l'ufficio con PEC del 02/12/2024 prot. 9835 comunicava che con i dati forniti, nulla era stato reperito.

Il fabbricato destinato ad abitazione, identificato al foglio 34, particella 428, sub. 7, ricade nella zona "B" -Ristrutturazione e completamento edilizio a carattere residenziale del vigente Regolamento Edilizio.

Dall'atto di compravendita per Notaio Gamberale Giuseppe, del 28-09-2007, rep. 214426 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso il **10-10-2007** al n. **12237** del registro generale e al n. **8582** del registro, è stato dichiarato che la sua costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

- Quesito "F" - RISPOSTA -.

L'immobile oggetto di pignoramento ubicato nel centro abitato di Vinchiaturo (Cb), pertanto è possibile la creazione di un comodo lotto, come di seguito descritto:

LOTTO N°. 1) Appartamento, facente parte di un più ampio complesso immobiliare, dislocato ai piani, terra e primo dello stabile di vecchia costruzione destinato ad abitazione sito alla via Camillo Cavour n. 3, in centro urbano del comune di Vinchiaturo; composto da ingresso, corridoio, due camere da letto, soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con balconata adiacente, e piccolo ripostiglio al piano terra di pertinenza dell'abitazione; censito in Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 428, sub. 7, via Camillo Cavour n. 3, categ. A/2 di classe 3[^], consistenza 5 vani, rendita €. 568,10 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED], prop. per ½ e [REDACTED]
[REDACTED] prop. per ½ (compravendita per Notaio Gamberale Giuseppe, del 28-09- 2007, rep. 214426 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso il **10-10-2007** al n. **12237** del registro generale e al n. **8582** del registro).

- Quesito "G" - RISPOSTA -.

Il criterio di stima adottato è basato essenzialmente sulla ricerca del valore venale dei beni, cioè di quel valore di mercato che gli immobili potrebbero avere in una libera contrattazione di compravendita, per la ricerca di tale valore, sono stati considerati tutti gli elementi che concorrono a costituirlo; elementi sia economici che materiali, sia potenziali che intrinseci: Si è tenuto conto della natura, consistenza, ubicazione e destinazione degli immobili e su tali presupposti si è avuto riguardo ai prezzi medi di mercato praticati per i beni considerati e per gli altri in analoghe condizioni.

Insomma, sono stati considerati tutti gli elementi atti ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in una libera contrattazione o eventuale procedura espropriativa per quelli soggetti a vincoli.



Pertanto, sulla base dei rilievi eseguiti e dagli accertamenti svolti, tenuto presente ogni elemento utile ai fini della valutazione, avendo avuto cura di consultare e prendere riferimenti anche dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari gestito dall'Agenzia del Territorio per il comune di Vinciatura nella zona interessata.

LOTTO N° 1

L'unità immobiliare in questione fa parte di un edificio condominiale composto da quattro piani, trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, realizzato con struttura portante in muratura e cemento armato, i solai di calpestio e di copertura sono in latero-cemento, le tramezzature interne in laterizio da cm 10. L'unità immobiliare allo stato attuale è destinata ad abitazione, trovasi in discreto stato di conservazione, con intonaci civili, pavimenti in gres ceramico, infissi in legno ed impianti tecnologici efficienti pertanto si ritiene equo attribuire ai predetti beni i seguenti valori.

- Unità Immobiliare censita in Catasto Fabbricati al fg. 34, p.lla 428, sub. 7:

-Abitazione-

- piano primo (superficie di calpestio netta)

- corridoio mt. $9.70 \times 1.20 =$ mq. 11.64
- cucina mt. $3.93 \times 2.58 =$ mq. 10.14
- " mt. $1.12 \times 0.36 =$ mq. 0.40
- soggiorno-pranzo mt. $3.65 \times 4.20 =$ mq. 15.33
- camera mt. $3.59 \times 3.82 =$ mq. 13.71
- camera mt. $3.75 \times 3.65 =$ mq. 13.69
- " mt. $0.15 \times 1.05 =$ mq. 0.16
- w.c. mt. $1.61 \times 2.50 =$ mq. 4.02
- locale caldaia(40%) mt. $1.02 \times 1.72 =$ mq. 0.73
- balcone (40%) mt. $11.20 \times 1.02 =$ mq. 4.50
- balcone (40%) mt. $2.25 \times 1.02 =$ mq. 0.92

Sommano mq. 75.24 x €/mq. 1,000,00 = €. 75.240,00

-Annessi-

- piano terra (superficie di calpestio netta)
- ripostiglio mt. $1.98 \times 1.18 =$ mq. 2.34
- " mt. $0.56 \times 0.38 =$ mq. 0.21

Sommano mq. 2.55 x €/mq. 450,00 = €. 1.147,50

LOTTO N°. 1 Valore Totale in c.t €. 76.400,00

Inoltre, occorre precisare che l'immobile di cui alla presente consulenza, è soggetto alla certificazione energetica in quanto classificato A/2 (abitazione) ma allo stato attuale lo stesso ne è sprovvisto.

La presente consulenza tecnica d'ufficio viene trasmessa tramite PEC e firmata digitalmente agli esecutati sig. [REDACTED],



nonché al creditore procedente (BNL Spa) per il tramite dei suoi procuratori Avv. Federica Oronzo e Avv. Alberto Oronzo nel pieno rispetto della normativa sui documenti informatici o teletrasmessi.

La consulenza viene trasmessa mediante invio telematico con relativi allegati tramite PEC e firmata digitalmente nel registro informatico SIECIC.

Tanto doveva lo scrivente in ottemperanza all'incarico conferitogli e rassegna la presente consulenza nelle mani dell'Ill.mo Sig. Giudice, consta di sedici pagine con allegati:

- Documentazione fotografica (allegato "A");
- Visure catastali (allegato "B");
- Stralcio planimetrico catastale rapp. 1: 1000 (allegato "C");
- Piantina catastale rapp. 1:200 (allegato "D");
- Copia atto di compravendita (allegato "E");
- Copia nota Ufficio Tecnico Comune di Vinchiaturo (allegato "F");
- Copia Verbale di sopralluogo (allegato "G");
- Copia foglio informativo consegnato all'esecutato (allegato "H");
- Scheda sintetica riassuntiva (allegato "I").

Addì, 26/11/2024

Il C.T.U.

(Geom. Leonardo COLADANGELO)

Documento firmato digitalmente



-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Stato dei luoghi)
Immobile censito in Catasto Fabbricati nel comune di Vinchiatturo (CB)
(Fg .34, P.lla 428, sub. 7).



Foto n. 1 (Vista prospettica)



Foto n. 2 (Vista prospettica)





Foto n. 3 (Vista prospettica)



Foto n. 4 (Vista interni abitazione piano primo)





Foto n. 5 (Vista interni abitazione piano primo)



Foto n. 6 (Vista interni abitazione piano primo)





Foto n. 7 (Vista interni abitazione piano primo)



Foto n. 8 (Vista interni abitazione piano primo)





Foto n. 9 (Vista interni abitazione piano primo)



Foto n. 10 (Vista accesso ripostiglio piano terra)





Foto n. 11 (Vista interni ripostiglio piano terra)



Foto n. 12 (Vista interni ripostiglio piano terra)





Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Allegato “B”

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2024

Dati della richiesta	Comune di VINCHIATURO (Codice:M057)		
Catasto Fabbricati	Provincia di CAMPOBASSO		
	Foglio: 34 Particella: 428 Sub.: 7		

INTESTATI

1				(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
2				(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 12/08/2024

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			34	428	7			A/2	3	5 vani	Totale: 92 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 86 m ²	Euro 568,10	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2024 Pratica n. CB0052047 in atti dal 12/08/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52047.1/2024)
Indirizzo		VIA CAMILLO CAVOUR n. 3 Piano T - I											
Notifica		Partita						Mod.58		-			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M057 - Foglio 34 - Particella 428

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	428	7			A/2	3	5 vani	Totale: 92 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 86 m ²	Euro 568,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2024

Indirizzo	VIA CAVOUR n. 3 Piano T - I				Partita	Mod.58	-
Notifica							

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	428	7			A/2	3	5 vani		Euro 568,10	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2011 Pratica n. CB0063300 in atti dal 21/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5510.1/2011)
Indirizzo												
VIA CAVOUR n. 3 Piano T - I												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
-												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	428	7			A/2	3	5 vani		L. 1.100.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo												
VIA CAMILLO CAVOUR n. 3 Piano T - I												
Notifica												
Partita							939		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			34	428	7			A/2	3	5 vani		Euro 0,56 L. 1.080	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA CAMILLO CAVOUR n. 3 Piano T - I											
Notifica							Partita		939		Mod.58		-





Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/09/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in resime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in resime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA Atto del 28/09/2007 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 214426 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8582.1/2007 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 11/10/2007			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 28/09/2007
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 28/09/2007
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MOD. B (Various Concrete Building Units)

**Live
20**

Discussion

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di 17.24.46.550

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1.100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 2
PROT. N°

PROT. N°

1972

Compilata dal **DR. D. D. D. D. D.**
(Chilo, sono a signoria del tecnico)
CIRCOLLO

Iscritto all'Albo del 22/12/1901
della Provincia di 60/10/1901

DATA 6372

Firma. *[Signature]*

Rep. N.

214426

Racc. N.

51781

COMPRAVENDITA

REPUBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno Vendole del mese Settembre

28 Settembre 2007

In

Campobasso alla Via Gossini n. 14
Offici Bruno Vassallo del Lavoro

Davanti a me Avv. Giuseppe Gamberale, Notaio in Isernia, iscritto ai Collegi Notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino,
no,

sono comparsi:

Registro n. ISE/2007

Sens. IT 2978

Add. 08.10.2007

CIATTO EURO 2535,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TRASCritto il 10.10.2007

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Art. 1 - [REDACTED], come sopra costi-
tuiti, vendono a [REDACTED], che ac-
cettano ed acquistano, quanto segue:

Fabbricato in Vinchiaturio riportato in N.C.E.U. al foglio 34
particella 428 sub 7 ubicato alla via Camillo Cavour n.3 pia-
no T-1 Cat.A/2 cl 3 vani 5.0 RC.euro 568,10;

Art. 2 - La vendita comprende ogni diritto accessorio, acces-
sione, adiacenza, dipendenza, pertinenza e servitù attiva e
passiva, nulla escluso ed eccettuato, e con tutti i propor-
zionali diritti sulle parti comuni dell'intero fabbricato di
cui fa parte la consistenza immobiliare venduta e su tutto
ciò che, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice
civile, è ivi destinato all'uso ed al godimento comune.

Art. 3 - La parte venditrice, garantisce ed assicura la pie-
na, unica ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto
venduto e che lo stesso non è gravato da oneri reali e non
reali, trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e
da qualsiasi tipo di privilegio speciale, anche fiscale,

Art. 4 - Il prezzo di pieno accordo fissato tra le parti,
nella somma di Euro *7400,00 (settemilaquattrocento)*
viene pagato con le modalità di cui all'articolo successivo
dalla parte acquirente alla parte venditrice la quale, come
sopra costituita, rilascia quietanza liberatoria, rinuncia
all'ipoteca legale, dà garanzia per l'evizione e trasferisce
il possesso da oggi.



Art. 5 - Ai sensi dell'art.35 comma 22 del DL n.223 del 04
luglio 2006 ed ogni effetto di legge le parti del presente
atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai
sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità
penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di
accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzio-
ne amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o
mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra conve-
nuto è corrisposto come segue *mediante parole*

*incasso del MUTUO di Santa Cristina
Sist. Top. con la Posca Nucleo del
Largo fronte T. Campione.*

e che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza
l'intervento di alcun mediatore ai sensi degli artt. 1754 ss.
c.c.

Art. 6 - Le spese del presente atto sono a carico della parte
acquirente.

Art. 7 - La parte venditrice non è parente in linea retta al-
la parte acquirente.

Art. 8 - Le parti contraenti, dispensano il Conservatore dei
Registri Immobiliari competente da ogni iscrizione d'Ufficio.

Art. 9 - Ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicem-
bre 2000, n.445, la parte venditrice da me Notaio ammonita
sulle sanzioni penali cui può andare incontro in caso di di-
chiarazioni false o tendenziose, sotto la propria personale

del D.P.R. 06 giugno 2001

a) la parte acquirente dichiara:

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile con il presente atto acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa o dal coniuge, non avendo mai acquistato altra casa;

b), entrambe le parti dichiarano che il trasferimento ha per
oggetto casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di
cui al D.M. 2 agosto 1969. _____

Art. 11 - Le parti dichiarano che il loro codice fiscale,
stato civile e regime patrimoniale sono quelli indicati in

Enrico G
Joachim Palant
@Riccardo Rossi

costituzione ed ai fini della voltura catastale si precisa
che ciascuno immobile in contratto sarà volturato a nome del-
la parte acquirente per le consistenze sopra indicate; l'a-
lienante dichiara che non vi sono formalità pregiudizievoli.

Art. 12 - Si chiede l'applicazione art.1 comma 497 legge
266/2005 essendo il valore fiscale di Euro 65617,00

(semplice vendita)

Richiesto io Notaio, ho redatto il presente atto, scrit-
to su due fogli per *quattro* facciate intere e la *quinta* solo in
parte, parte a mano e parte a macchina, parte da me e parte da
persona di mia fiducia; di esso ho dato lettura alle parti
comparenti, che dichiarano di approvarlo in ogni sua parte.

[Redacted signature area]

[Handwritten signature]






AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE

Ufficio Provinciale del Territorio di CAMPOBASSO

Data richiesta: 10/10/2007 N.pres. 13
Nota presentata con modello unico

Reg. gen. 12237 Reg. part. 8582

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione : ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data : 28/09/2007
 Pubblico Ufficiale : GAMBERALE GIUSEPPE
 C.F. : GMB GPP 33D15 A080 0
 Sede : ISERNIA

N. Rep.: 214426
 Cat. : 1
 Prov. : IS

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie dell'atto : ATTO TRA VIVI
 Descrizione : COMPRAVENDITA
 Codice : 112
 Soggetto a voltura catastale : Si
 Foglio informativo per voltura automatica : -
 Presenza di condizione : No
 Data di morte : -
 Rinunzia o morte di un chiamato: No

Differita: No
 Presenza di termini di efficacia dell'atto: No
 Successione testamentaria: No

ALTRI DATI

Formalità di riferimento Data: - Numero registro particolare: -
 Quadro D : Presenza di parti libere relative al: quadro A: No quadro B: No quadro C: No
 Richiedente: -
 Indirizzo: -

LIQUIDAZIONE

Unità negoziali	:	1	Imposta ipotecaria	:	€.	-
Soggetti a favore	:	2	Sanzioni amm.ve	:	€.	-
Soggetti contro	:	2	Imposta di Bollo	:	€.	CUMULATIVO
Liquidazione contestuale			Tassa ipotecaria	:	€.	90,00
			Totale generale	:	€.	90,00

ESEGUITA LA FORMALITÀ. Importi versati ai sensi del D.LGS N.9/2000 e succ. mod.
 ESATTI EURO: *novanta e zero centesimi*

BOLLO RISCOSSO IN MODO VIRTUALE



IL CONSERVATORE
 IL CONSERVATORE DELEGATO
 (Marcella FATICA)

TIMBRO A CALENDARIO

Tras. GMBGPP33D15A0800
Data richiesta: 10/10/2007

N. rep. 214426
N.pres. 13

Prog. 1
Reg. gen. 12237

Vers. 1
Reg. part. 8582

QUADRO B - IMMOBILI

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 1
Identificazione attuale:

Comune di VINCHIATURO Prov. CB

Cod. PIED Catasto U Sez. - Fgl. 34 Part. 428 Sub. 7 Fondo: -
Nat. A2 Ettari: - Are: - Centiare: - M.quadri: - N.vani: 5 M.cubi: -

Indirizzo: VIA CAMILLO CAVOUR

Nr.3 Sc.- Int.- Piano T Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

QUADRO C - SOGGETTI

A FAVORE

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Cognome

No

Cod. f. Prov. FR 11

me: ne di beni con il soggetto n. 2

1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

Progressivo Soggetto: 2 Riga: 1

Cognome:

Nome:

nata a CA

Codice fiscale

Regime: Comunione di beni - bene personale

Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

CONTRO

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Cognome:

Nome:

nata a V

Codice fiscale

Regime: Comunione di beni - bene personale

Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

Progressivo Soggetto: 2 Riga: 1

Cognome:

Nome:

nato a J

Codice fiscale

Regime: Comunione di beni - bene personale

Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

QUADRO D

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare ovvero ai fini catastali

IL RICHIEDENTE: GAMBERALE GIUSEPPE

Tras. GMBGPP33D15A0800
Data richiesta: 10/10/2007

N. rep. 214426
N.pres. 13

Prog. 1
Reg. gen. 12237

Vers. 1
Reg. part. 8582

RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI

Data	N. Particolare	Descrizione e Firma





COMUNE DI VINCHIATURO

(PROV. DI CAMPOBASSO)

urbanistica@comune.vinchiaturino.cb.it

Ufficio Tecnico

Piazza Municipio, 1 - 86019 VINCHIATURO (CB) - Tel. 0874/34132 int.2

VINCHIATURO, 02 DICEMBRE 2024

Prot.: 9835
Rif. N.: 9567/2024

Alla Cortese Attenzione
Geom. Coladangelo Leonardo
leonardo.coladangelo@geopec.it

comunicazione trasmessa solo via email
SOSTITUISCE L'ORIGINALE
(art.45, comma 1, D.Lgs. n.82/2005)

OGGETTO: Richiesta accesso agli atti (nota acquisita al n.prot.9567/2024) – Comunicazione.

Con riferimento alla Vostra nota prot.n. 9567 del 22 novembre 2024, con la quale si chiede copia dei titoli abilitativi relativo alla unità immobiliare identificata presso il locale catasto al foglio n.34 particella n.428 subalterno n.7, con la presente si comunica che agli atti di questo Ente, eseguendo la ricerca presso l'archivio comunale mediante gli identificativi catastali, nulla è stato reperito.

Ai fini collaborativi Vi chiediamo, qualora ne foste a conoscenza, il "nominativo" del soggetto al quale sia stato rilasciato il titolo abilitativo, per poter eseguire una nuova ricerca.

Tanto si doveva ad evasione della Vostra richiesta.


dott. Carlo Maddaluni
Responsabile Ufficio Tecnico



ulteriore comunicazione accesso atti geom.coladangelo prot.9567-2024

PER OGNI ALTRA INFORMAZIONE SU SERVIZI ED ATTIVITÀ DEL COMUNE DI VINCHIATURO

Piazza Municipio, 1 - 86019 Vinci (CB)

Telefono 0874 34132

www.comune.vinchiaturino.cb.it - comune@comune.vinchiaturino.cb.it



FOGLIO INFORMATIVO
DA CONSEGNARE AL DEBITORE
AL MOMENTO DELL'ACCESSO

SI RENDE EDOTTO IL DEBITORE ESECUTATO DATRICE
DI POTER -

- CHE L'UDIENZA EX ART. 569 CPC A SEGUITO DELLA QUALE VERRÀ DISPOSTA LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE È FISSATA PER IL GIORNO 09/01/2025;
- CHE È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA;
- CHE A TAL FINE ^{L'ESECUTATO} ~~IL DEBITORE ESECUTATO~~ DEVE CONTATTARE TEMPESTIVAMENTE SIA L'AVVOCATO DEL CREDITORE PROCEDENTE SIA GLI AVVOCATI DEI CREDITORI INTERVENUTI PER UN EVENTUALE ACCORDO, POTENDO ESSERE RICHIESTA LA SOSPENSIONE DELL'ESECUZIONE, AI SENSI DELL'ART. 624-BIS C.P.C., SINO ALLA DURATA DI 24 MESI;
- CHE È NEL SUO INTERESSE PERVENIRE A UN ACCORDO NEL PIÙ BREVE TERMINE POSSIBILE, E CIÒ AL FINE DI EVITARE ULTERIORI SPESE DELLA PROCEDURA;
- CHE FINO AL GIORNO DELL'UDIENZA, È POSSIBILE ACCEDERE AL BENEFICIO DELLA **CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO** PRESENTANDO, ANCHE PERSONALMENTE, UN'ISTANZA CON CUI SI CHIEDE LA SOSTITUZIONE DEL BENE PIGNORATO CON UNA SOMMA DI DENARO PARI ALL'IMPORTO DELLE SPESE DI ESECUZIONE E DELLE SOMME DOVUTE AL CREDITORE PIGNORANTE E A QUELLI INTERVENUTI, COMPRENSIVE DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DELLE SPESE SOSTENUTE ANTECEDENTEMENTE ALL'INSTAURAZIONE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO. L'ISTANZA DI CONVERSIONE DEVE ESSERE ACCOMPAGNATA DAL VERSAMENTO DI UNA SOMMA DI DENARO NON INFERIORE AD UN SESTO DELL' IMPORTO DEL CREDITO PER IL QUALE È STATO ESEGUITO IL PIGNORAMENTO E DEI CREDITI DEGLI INTERVENUTI, COME INDICATI NEI RISPETTIVI RICORSI, MENTRE IL RESIDUO DOVRÀ ESSERE VERSATO NEL TERMINE MASSIMO DI 48 RATE. L'ISTANZA NON PUÒ ESSERE PROPOSTA PIÙ DI UNA VOLTA, A PENA DI INAMMISSIBILITÀ;



- CHE POTRÀ RICHIEDERE, AI SENSI DELL'ART. 568-BIS C.P.C., CON ISTANZA DA DEPOSITARSI IN CANCELLERIA NON OLTRE DIECI GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, A PENA DI INAMMISSIBILITÀ E PER UNA SOLA VOLTA, **LA VENDITA DIRETTA DEL COMPENDIO STAGGITO**, AD UN PREZZO NON INFERIORE A QUELLO INDICATO NELLA PERIZIA DI STIMA, DEPOSITANDO, A PENA DI INAMMISSIBILITÀ, UNITAMENTE ALL'ISTANZA, L'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO, NONCHÉ UNA CAUZIONE NON INFERIORE AL DECIMO DEL PREZZO OFFERTO. IN TAL CASO, L'ISTANZA E L'OFFERTA DOVRANNO ALTRESÌ ESSERE NOTIFICATE, A CURA DELL'OFFERENTE O DEL DEBITORE, ALMENO CINQUE GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI DI CUI ALL'ART. 498 C.P.C. E A QUELLI INTERVENUTI PRIMA DEL DEPOSITO DELL'OFFERTA MEDESIMA;
- CHE, SE NON VI HA GIÀ PROVVEDUTO, DEVE EFFETTUARE, PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, LA DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O L'ELEZIONE DI DOMICILIO IN UNO DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI CAMPOBASSO, GIACCHÈ IN MANCANZA, OVVERO IN CASO DI IRREPERIBILITÀ PRESSO LA RESIDENZA DICHIARATA O IL DOMICILIO ELETTO, LE SUCCESSIVE NOTIFICHE O COMUNICAZIONI A LUI DIRETTE **SARANNO EFFETTUATE PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.**

L'esperto stimatore attesta che la data 23/11/2024 ha consegnato al debitore sig. [REDACTED] che sottoscrive per ricezione, copia del presente documento, il cui originale viene depositato agli atti della procedura.

L'esperto stimatore
[REDACTED]

Il debitore
[REDACTED]



- TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO -

PROCEDURA N. 31 /2024- Promossa da BANCA NAZIONALE DEL

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto Geom. Leonardo COLADANGELO C.T.U. nella
Vertenza in epigrafe, a seguito di avviso trasmesso alle parti in causa,
il giorno 23 novembre 2024 alle ore 10:30,
si portava sui luoghi oggetto della vertenza in via Camillo Cavour n. 3
Vinchiaturo (CB) e qui erano presenti i sig.ri :

[REDACTED]
(ESECUTIVA);

- AVV. GIOVANNI COLOMBO (CONSIGLIO GIUDIZIARIO)

- [REDACTED] (FIDUCIARIO)

Ritenuto necessario ed indispensabile, ai fini dei rilievi, l'apporto di
aiutanti di concetto, con lo scrivente hanno collaborato:

Geom. GIOVANNI COLADANGELO

Il C.T.U. da inizio alle operazioni di sopralluogo, procede con la scorta
delle mappe e planimetrie catastali alla constatazione dello stato dei
luoghi, esegue gli accertamenti di carattere generale, rilievi,
misurazioni e fotografie degli immobili interessati.

Le parti dichiarano :

[REDACTED]
MANIFESTA LA VOLENTA' DI COMPORRE BONARIAMENTE
LA VERTEENZA.

L'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE
E' OCCUPATO A [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Viene consegnato il foglio informativo rendendo edotta la parte
~~debitrice~~ esecutata.



Alle ore 12,50, accertamenti e le operazioni connesse vengono ultimate, del che si è redatto il presente verbale.

II C.T.U.

[Handwritten signature]

Le parti presenti :

[Redacted names and signatures]



TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 31/2024.
PROMOSSA DA Banca Nazionale del Lavoro Spa

DATI DELL'ESPERTO STIMATORE

Generalità	Geom. Leonardo COLADANGELO
Indirizzo	Via Cipranense 52. 86010 Busso (CB).
Tel	0874 447528 – 338 4473113
Fax	
Email	leocoladangelo@gmail.com
Conferimento incarico	25/09/2024

PIGNORAMENTO	
NOTA DI TRASCRIZIONE	Numero di Repertorio dell'atto: 4712 Presentazione N. del 05/07/2021 Registro Generale N. 5615 Registro Particolare N. 4712 a favore di BANCA NAZIONALE DEL AVORO Spa contro 1) per diritto di proprietà quota 1/2; 2) per diritto di quota 1/2; 3) per diritto di quota



PIGNORAMENTI PRECEDENTI:	
☐ SI ☒ NO	
NOTA DI TRASCRIZIONE	Numero di Repertorio dell'atto:
	Presentazione N. del
	Registro Generale N.
	Registro Particolare N.
	a favore di
	contro
	1) per diritto di quota ;
	2) per diritto di quota ;
	3) per diritto di quota
PROCEDURA ESECUTIVA ORIGINATA DAL PRECEDENTE PIGNORAMENTO	RG
	CREDITORE
	DEBITORE
	GIUDICE
	STATO DELLA PROCEDURA



IMMOBILE/I PIGNORATO/I

UNITA' N. 1	
DIRITTO REALE PIGNORATO	proprietà
QUOTA PIGNORATA	1/1

LOCALIZZAZIONE	Via Camillo Cavour n. 3 Vinciatiuro (CB)
-----------------------	--

DESCRIZIONE IMMOBILE	Immobile destinato ad abitazione.
-----------------------------	-----------------------------------

DATI CATASTALI ATTUALI	Comune di Vinciatiuro (Cb), foglio 34, particella 428, sub. 7.
-------------------------------	--

CONFINI:	Strada comunale in due lati e scala di prop. condominiale.
-----------------	--

CRONISTORIA DATI CATASTALI ANTERIORI AL PIGNORAMENTO

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
2023		Foglio 34, p.lla 428, sub. 7

CONFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE ATTUALE DEL BENE E LA DESCRIZIONE CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

☐ sussiste conformità oggettiva e/o soggettiva

☐ non sussiste conformità

Eventuali difformità oggettive e/o soggettive rilevate



Eventuali aggiornamenti catastali autorizzati dal GE

EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI:	
EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI:	
DESTINAZIONE URBANISTICA (per i terreni)	Zona B di completamento edilizio.
NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001	
VINCOLI ED ONERI	Vincoli urbanistici e storico- artistici
	Vincolo ambientale
	Vincolo archeologico
	Vincolo protezione bellezze naturali
	Altri vincoli o oneri (censi o livelli, usi civici ecc.
	Oneri condominiali od altro
STATO DI OCCUPAZIONE	Bene in uso alla comproprietaria.



IL DIRITTO PIGNORATO APPARTIENE AL DEBITORE? ☒ SI ☐ NO	
TITOLARITÀ DEL DIRITTO PIGNORATO	
Titolo di acquisto della proprietà in capo al debitore eseguito:	☒ Compravendita ☐ Donazione ☐ Successione ☐ Usucapione ventennale Altro:
Data del titolo di acquisto:	28/09/2007
Dati della trascrizione	Presentazione del 10/10/2007 Registro Generale N. 12237 Registro Particolare N. 3772 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i per diritto di proprietà quota 1/1;

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE		
Stato civile del debitore		☐ celibe/nubile
☐ Divorziato	Generalità coniuge	[REDACTED] [REDACTED]
	Regime patrimoniale del debitore coniugato	☐ separazione dei beni ☒ comunione legale
Il bene ricade in comunione legale? ☒		
☒	data notifica pignoramento o atto di avviso ex art. 599	10/05/2024
	creditore iscritto contro il coniuge	
	formalità	
	notifica avviso ex art. 498 cpc ai creditori	



<u>COMPROPRIETARI</u>	
Nome	
Residenza /Sede	
Quota	

I BENI SONO SEPARABILI IN NATURA?	
☐ SI	
☒ NO	



CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	
DOCUMENTI PRODOTTI DAL CREDITORE	☒ estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni per il periodo dal 1978 al 2024
	☐ estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di _____
	☐ certificato di stato libero del debitore
	☐ ALTRI DOCUMENTI:
CERTIFICATO NOTARILE	certificato del Notaio Francesco CASARINI attestante: a) la titolarità del diritto pignorato in capo all'esecutato in forza di atto di compravendita per notaio Giuseppe Gamberale del 28/09/2007, trascritto in data 10/10/2007 ai n. 12237/8582; b) le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate con riguardo ai beni oggetto del presente procedimento: b1) nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] b2), a decorrere dal 1978 al <u>2024</u>
LA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE È COMPLETA? ☒ SI ☐ NO	

TITOLI TRASLATIVI NEL VENTENNIO DAL <u>2004</u> AL <u>2024</u>	
1	Trascrizione del 14/11/1978 n.ri 8630/7504 in virtù di atto di compravendita del 31/10/1978 per Notaio Colalillo Gaetano col quale i sig.ri [REDACTED] acquistavano l'immobile oggetto del pignoramento da [REDACTED]



	erogazione il _____ ai n.ri frazionamento il _____ ai n.ri in virtù del quale sull'immobile in oggetto individuato con il lotto nr. _____ grava una quota di mutuo di lire/euro _____ garantita da una quota di ipoteca di lire/euro _____
3	Iscrizione del n.ri _____ di ipoteca giudiziale per lire/euro _____ contro _____ ed a favore di _____ elettivamente domiciliato in _____ avvisato ex art. 498 cpc con atto notificato il _____ in virtù di decreto ingiuntivo del _____ nr. _____ emesso dal Tribunale di _____ accesa a garanzia del pagamento di lire/euro _____, oltre accessori e spese da parte di _____
4	Iscrizione del n.ri _____ di ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 per euro _____ contro _____ ed a favore di _____ elettivamente domiciliata in _____ avvisato ex art. 498 cpc con atto notificato il _____ in virtù di atto amministrativo del _____ nr. _____, accesa a garanzia del pagamento di euro _____ oltre accessori e spese

ALTRE FORMALITÀ PER IL MEDESIMO PERIODO

DAL _____ AL _____

(domande giudiziarie, sequestri, ecc.)

1	
----------	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

GRAVANTI SULLA QUOTA DEI COMPROPRIETARI

1	
----------	--



FORMAZIONE DEI LOTTI DA PARTE DELL'ESPERTO

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà (o altro diritto) su immobile residenziale, ubicato in centro urbano di Vinciatiuro (Cb), alla via Camillo Cavour n. 3, dislocato al piano primo di uno stabile condominiale, destinato ad abitazione sito alla via Camillo Cavour n. 3, in centro urbano del comune di Vinciatiuro; composto da ingresso, corridoio, due camere da letto, soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con balconata adiacente, e piccolo ripostiglio al piano terra di pertinenza dell'abitazione; confina con via comunale in due lati e scala condominiale; censito in Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 428, sub. 7, via Camillo Cavour n. 3, categ. A/2 di classe 3[^], consistenza 5 vani, rendita €. 568,10 in ditta a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] prop. per 1/2 e [REDACTED] [REDACTED], prop. per 1/2.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto non è stato riportato sugli elaborati catastali il ripostiglio dislocato al piano terra, giusta relazione peritale del CTU Geom. Leonardo COLADANGELO depositata in atti il 02/12/2024, per quanto riguarda la conformità urbanistica dagli atti di compravendita risulta dichiarato l'inizio dei lavori antecedente al 01 settembre 1967, inoltre a seguito di richiesta fatta all'Ufficio Tecnico del comune di Vinciatiuro (CB), lo stesso ufficio ha comunicato con nota PEC prot. 9835 del 02/12/2024 l'impossibilità di ricerca con gli identificativi catastali, in quanto l'intervento è molto datato;

ricade in zona "B" di Completamento Edilizio.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita (per Notaio Gamberale Giuseppe, del 28-09- 2007, rep. 214426 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso il 10-10-2007 al n. 12237 del registro generale e al n. 8582 del registro).

PREZZO-BASE: euro 76.400,00 (settantaseimilaquattrocento/00)

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

domande giudiziali	
--------------------	--



atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	
altri pesi o limitazioni d'uso	
ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE	
1	Per la regolarizzazione dell'aggiornamento catastale bisogna redigere una denuncia di variazione.

