



Tribunale di Isernia
Esecuzione Immobiliare
R.G.E. N. 18/2023

Ing. Pasquale Canciello



Tribunale di Isernia

ESECUZIONE IMMOBILIARE – R.G.E N. 18/2023

DOVALUE S.P.A.

VS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. VITTORIO COBIANCHI BELLISARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : Ing. Pasquale CANCELLO



INDICE

Premessa	2
Preambolo	6
Operazioni peritali	6
Risposta ai quesiti – quesito 1)	7
Risposta ai quesiti – quesito 2)	9
Risposta ai quesiti – quesito 3)	11
Risposta ai quesiti – quesito 4)	11
Risposta ai quesiti – quesito 5)	14
Risposta ai quesiti – quesito 6)	15
Risposta ai quesiti – quesito 7)	17
Risposta ai quesiti – quesito 8)	17
Risposta ai quesiti – quesito 9)	17
Risposta ai quesiti – quesito 10)	18
Risposta ai quesiti – quesito 11)	18
Risposta ai quesiti – quesito 12)	19
Risposta ai quesiti – quesito 13)	26
Risposta ai quesiti – quesito 14)	26
Risposta ai quesiti – quesito 15)	26
Risposta ai quesiti – quesito 16)	26
Risposta ai quesiti – quesito 17)	27
Risposta ai quesiti – quesito 18)	27
Risposta ai quesiti – quesito 19)	28
Risposta ai quesiti – quesito 20)	28
Risposta ai quesiti – quesito 21)	28
Conclusioni	29
Allegati	30



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. VITTORIO COBIANCHI BELLISARI

C.T.U.: ING. PASQUALE CANCELLO

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Pasquale Canciello, libero professionista con studio in Carovilli (IS) in Via Napoli 56, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n° 579 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Isernia, in data 10/01/2024 veniva nominato esperto designato ex art. 568 c.p.c. dal Giudice Istruttore Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari del Tribunale di Isernia, e in data 19/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare nel verbale di giuramento dell'esperto poneva i quesiti e le relative disposizioni di seguito riportati:

- 1) *verificare, 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante eventuali lacune; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono*



erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. **In caso di opere abusive** dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e degli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (**art. 173bis n. 7 disp. att. c.p.c.**);*
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla realizzazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve cioè essere già individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;*



- 9) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 10) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 12) *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). In particolare ai sensi dell'art 568 comma secondo c.p.c., l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare 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;*
- 13) *riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta,*



schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

- 14) *inviare, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;*
- 15) *intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- 16) *depositare telematicamente, almeno cinque giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;*
- 17) *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 18) *allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia 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 ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- 19) *segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;*
- 20) *provvedere a redigere, quale allegato alla relazione, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- 21) *estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.*

Per la stesura della presente relazione di perizia, ci si è avvalsi dei documenti versati in atti, si sono svolte le necessarie indagini, assunte le adeguate informazioni e richieste ulteriori documentazioni ai vari soggetti interessati dalla vicenda.

Unitamente a quanto sopra, sono stati effettuati dei sopralluoghi presso i luoghi oggetto di esecuzione, analizzandone la consistenza, la qualità ed il relativo stato di conservazione e producendone adeguata testimonianza fotografica. In allegato alla presente e rilegati ad essa: documenti in originale e copia.



PREAMBOLO

In seguito al mandato di cui in premessa, il sottoscritto esperto stimatore CTU ha effettuato i seguenti sopralluoghi presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito a Isernia in Contrada Conocchia snc e censito in catasto fabbricati al foglio 24 particella 818 subalterno 11:

- **Sopralluogo n. 01**, il giorno sedici del mese di febbraio dell'anno duemilaventiquattro (16.02.2024) presso l'immobile oggetto di esecuzione. Risultava presente il custode, la Dott.sa Anna Ciampittiello. Non essendo stato possibile dare inizio alle operazioni peritali data l'impossibilità di entrare all'interno dell'immobile, si è proceduto successivamente alla richiesta di autorizzazione all'eccesso forzoso, in data 27.02.2024.
- **Sopralluogo n. 02**, il giorno ventinove del mese di marzo dell'anno duemilaventiquattro (29.03.2024) presso l'immobile oggetto di esecuzione. Risultava presente il custode, la Dott.sa Anna Ciampittiello. Non risultava presente il debitore ma risultava presente l'occupante, _____, la quale ha consentito di effettuare tutti i rilievi e le misurazioni per la redazione della perizia di stima. Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un attento rilievo fotografico e metrico dell'immobile. Non è stato più necessario effettuare l'accesso forzoso nell'immobile pignorato.

Oltre a tali accessi presso l'immobile interessato, sono stati effettuati altri accessi agli atti presso il Comune di Isernia (IS) e presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Isernia.

OPERAZIONI PERITALI

Così come già evidenziato in precedenza, al **Sopralluogo n. 01**, tenutosi in data 16.02.2024 alle ore 09:00 presso l'immobile oggetto di esecuzione, era presente, oltre al sottoscritto CTU, il custode, la Dott.sa Anna Ciampittiello. Nel sopralluogo non è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali data l'impossibilità di entrare all'interno dell'immobile. Alle ore 10:00 sono state dichiarate chiuse le operazioni relative al sopralluogo, valutando l'eventualità di effettuare l'accesso forzoso, giusto verbale che si allega alla presente. Successivamente si è proceduto a fissare un ulteriore sopralluogo presso l'immobile, in data 29.03.2024.

Al **Sopralluogo n. 02**, tenutosi in data 29.03.2024 alle ore 09:00 presso l'immobile oggetto di esecuzione, era presente, oltre al sottoscritto CTU, il custode, la Dott.sa Anna Ciampittiello. Non



risultava presente il debitore ma risultava presente l'occupante, , la quale ha consentito di effettuare tutti i rilievi e le misurazioni per la redazione della perizia di stima. Nel corso del sopralluogo si è proceduto ad una visita dei luoghi, acquisendo informazioni e dati, nonché ad un rilievo metrico. Alle ore 09:30 sono state dichiarate chiuse le operazioni relative al sopralluogo, giusto verbale che si allega alla presente. Si precisa quindi che non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso nell'immobile pignorato.

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 1)

“verificare, 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante eventuali lacune; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta;”

Per quanto attiene al presente punto, sulla scorta del certificato notarile, a firma del Notaio Dott.sa Giulia Barbagallo e redatto a Palermo il 10/10/2023, il sottoscritto ha provveduto a controllare la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c..

Nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze:

- A , la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Isernia Foglio 24 Particella 818 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 09/05/2006 Numero di repertorio 37680/10735 Notaio Scattone Mario Sede Roma trascritto il 22/05/2006 nn. 2558/2017 da potere di [REDACTED]



- A [REDACTED] la quota pari a 1/2 della proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 07/06/1982 Rep. 53848 Notaio Hèna Quaranta Sede Isernia trascritto il 06/07/1982 ai nn. 1819/1996 da potere di [REDACTED]
- A C [REDACTED] la quota pari ad 1/2 ciascuno dell'immobile è pervenuta mediante atto di compravendita Notaio Quaranta, trascritto a Campobasso il 30/06/1964 ai nn. 8885/8400 da potere di [REDACTED]

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

- **Iscrizione nn. 2559/338 del 22/05/2006** Ipoteca Volontaria nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 09/05/2006 Numero di repertorio 37681/10736 Notaio Scattone Mario Sede ROMA
A favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. Sede Milano Codice fiscale 13263030150 (Domicilio ipotecario eletto Milano Via Tortona n.33),
contro [REDACTED] Codice [REDACTED]
capitale € 144.800,00 Totale € 289.600.00 Durata 20 anni
Grava su Isernia Foglio 24 Particella 818 Sub. 11
- **Trascrizione nn. 4814/4052 del 20/12/2012** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/06/2012 Numero di repertorio 23883/2012 emesso da TRIBUNALE ORDINARIO Sede Isernia
A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA Codice Fiscale 00348170101
contro [REDACTED]
Grava su Isernia Foglio 24 Particella 818 Sub. 11
- **Trascrizione nn. 3093/2621 del 28/08/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/05/2023 Numero di repertorio 14472 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O LA CORTE D'APPELLO Sede ROMA
A favore di PRISMA SPV S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05028250263 (Richiedente: [REDACTED]) contro [REDACTED]
Grava su Isernia Foglio 24 Particella 818 Sub. 11



L'immobile, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, risulta essere così censito:

- Catasto fabbricati di ISERNIA Foglio 24 Particella 818 Subalterno 11 Natura A4 Classe 1 Consistenza 4 vani Totale: 60 mq Totale escluse aree scoperte 56 mq Rendita catastale Euro 227,24 Indirizzo CONTRADA CONOCCHIA Piano 1 in ditta a:

proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2006 Pratica n. IS0041094 in atti dal 20/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2241.1/2006) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 28/03/2006 in atti dal 28/03/2006 (n.000807/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 28/03/2006 Pratica n. IS0014497 in atti dal 28/03/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 807.1/2006) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

Infine si è proceduto ad acquisire le planimetrie catastali degli immobili, per la corretta identificazione dei beni eseguiti (allegati alla presente).

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 2)

“descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);”

L'appartamento pignorato si trova catastalmente al piano primo di un fabbricato sito in Contrada Conocchia nel Comune di Isernia (nelle pratiche urbanistiche l'appartamento è indicato al piano quarto). L'immobile si trova in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre, ad eccezione delle facciate esterne, intonacate, le quali in alcuni punti presentano un distacco dell'intonaco.

Per quanto attiene alla descrizione dell'appartamento pignorato, censito in catasto fabbricati al Foglio 24 Particella 818 Sub. 11, lo stesso può essere individuato come segue:

- In merito alle caratteristiche esterne, così come l'intero corpo di fabbrica risultano totalmente intonacati e in discreto stato di conservazione;



- In merito alle caratteristiche interne, l'immobile è adibito a civile abitazione, e così come facilmente riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata, allo stato attuale risulta composto come di seguito riportato:
 - Ambiente 1: ballatoio, della superficie calpestabile di 8,59 mq c.a.;
 - Ambiente 2: deposito, della superficie calpestabile di 21,68 mq c.a.;
 - Ambiente 3: camera, della superficie calpestabile di 8,14 mq c.a.;
 - Ambiente 4: disimpegno, della superficie calpestabile di 2,73 mq c.a.;
 - Ambiente 5: camera, della superficie calpestabile di 17,42 mq c.a.;
 - Ambiente 6: balcone, della superficie calpestabile di 5,57 mq c.a..

L'appartamento ha un'altezza media di 2.75 m circa e si sviluppa su un solo livello. In merito alle finiture presenti, la pavimentazione è in gres, le pareti risultano intonacate e tinteggiate con tonalità diverse, gli infissi esterni sono in alluminio.

Per quanto attiene ai dati catastali attuali, così come facilmente riscontrabile dalla visura allegata alla presente relazione, risultano essere:

Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	24	818	11	2		A/4	1	4 vani	Totale: 60 m ² Totale: escluse aree scoperte: 56 m ²	Euro 227,24
Indirizzo			CONTRADA CONOCCHIA n. SNC piano: 1							

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Non risultano presenti pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.



RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 3)

“accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;”

Dagli accertamenti effettuati in merito alla conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento è stata rilevata l’esatta corrispondenza dei dati di riferimento.

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 4)

“procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;”

Prima di effettuare il sopralluogo il sottoscritto ha provveduto ad identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali (vedi visure allegate).

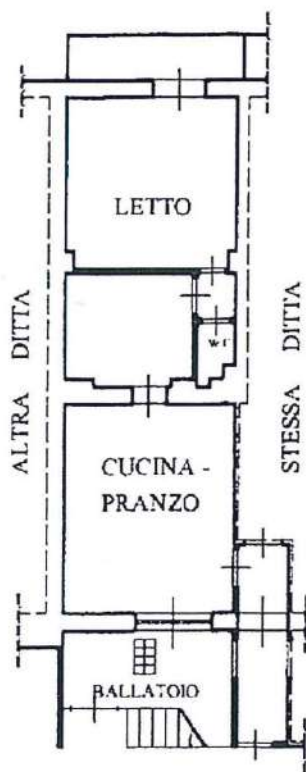
Nell’archivio degli atti edilizi del Comune di Isernia sono presenti i seguenti documenti riguardante l’immobile pignorato:

- Certificato di idoneità statica e sismica, con deposito certificato idoneità statica del 08/07/1994;
- Richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 28-02-1985 N. 47 e successive modifiche, presentato in data 13/07/1994, approvato in sanatoria in data 22/05/1998;
- Concessione edilizia in sanatoria, rilasciata in data 22/05/1998;
- Dichiarazione di agibilità, rilasciata in data 31/08/1998 prot. n. 15674/2560E;
- D.I.A. Denuncia di inizio attività (D.P.R. 380/01 art.22 e 23), presentata in data 07/04/2008, protocollo n. 12344/2039 del 17/04/2008.



Lo stato di fatto dell'appartamento è stato raffrontato con la planimetria catastale acquisita presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Isernia.

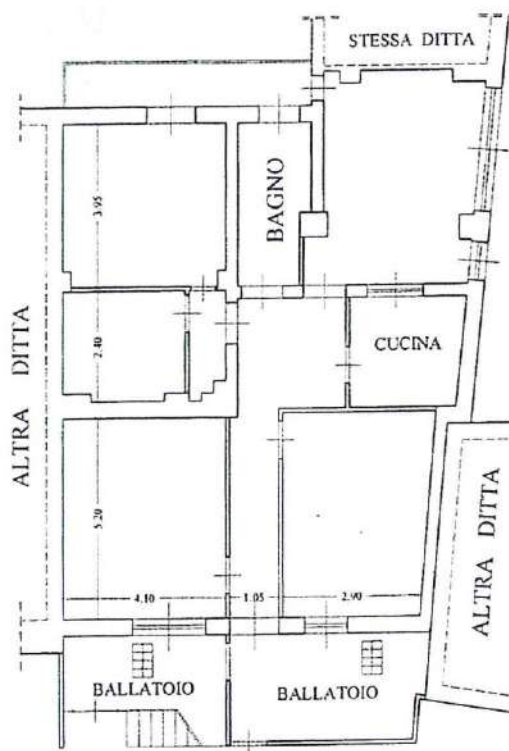
Dal confronto si riscontrano alcune discordanze per alcune aperture e tramezzi dell'appartamento. Inoltre l'appartamento oggetto di pignoramento censito in catasto fabbricati al foglio 24 particella 818 subalterno 11 non è indipendente, bensì costituisce con il subalterno 12 adiacente un'unica unità immobiliare indicata catastalmente con il sub. 8, che in data 28/03/2006 a seguito di variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni è stato soppresso e generato il sub. 11 e sub. 12.



Planimetria catastale

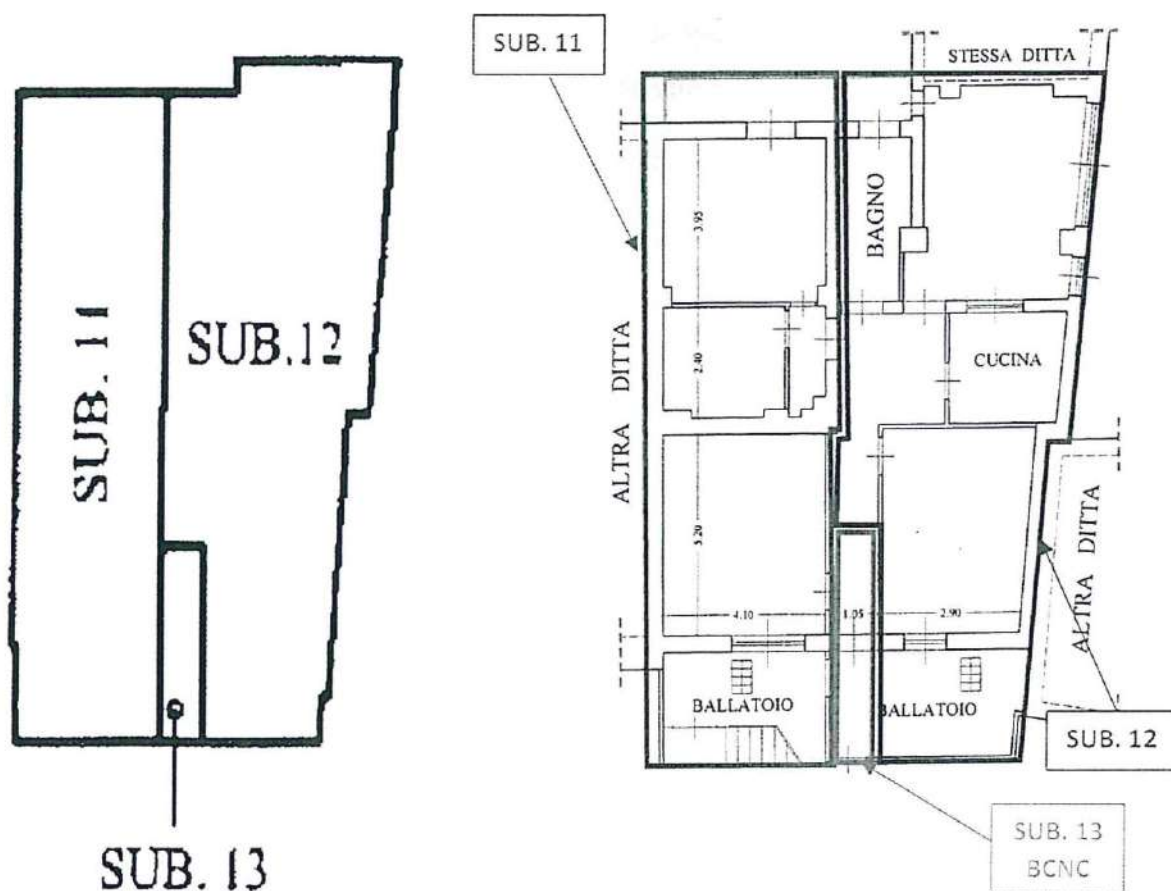
Foglio 24 part. 818 sub. 11

Appartamento pignorato



Planimetria urbanistica (D.I.A.)

*(Foglio 24 part. 818 sub. 8 soppresso
che ha generato il sub. 11 e sub. 12)*



Elaborato planimetrico

Foglio 24 part. 818

Planimetria urbanistica (D.I.A.)

con indicazione dei vari subalterni

Come è possibile osservare dalle immagini sovrastanti:

- per poter accedere all'appartamento oggetto di pignoramento censito in catasto fabbricati al foglio 24 particella 818 subalterno 11 risulta necessario utilizzare il bene comune non censibile (censito in catasto al foglio 24 particella 818 sub. 13);
- per poter accedere ad alcuni ambienti dell'appartamento oggetto di pignoramento risulta necessario utilizzare un'altra unità intestata ad altra ditta e non oggetto di pignoramento (censito in catasto al foglio 24 particella 818 sub. 12).



Per poter rendere l'appartamento oggetto del pignoramento indipendente sarà indispensabile modificare lo stato attuale, attraverso la realizzazione di alcuni interventi edilizi che permetteranno di ottenere un appartamento indipendente, rispettando quanto rappresentato nella planimetria catastale attuale. Tali interventi per poter essere realizzati necessitano dapprima di una regolamentazione dal punto di vista urbanistico e di un aggiornamento catastale. Ad ogni buon fine si rimette al Giudice ogni decisione in merito.

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 5)

“indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Il Comune di Isernia ha come regolamento edilizio una variante generale al P.R.G. in vigore dal 01 ottobre 2004. Il fabbricato, in cui è ubicato l'appartamento, ricade in zona C4 - completamento delle frazioni.

- In particolare il regolamento edilizio prevede, per tale zona, i seguenti parametri urbanistici:
 - U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq
 - H = altezza massima = 7,50 ml
 - N_p = numero dei piani = 2 piani fuori terra oltre il seminterrato o interrato
- Le nuove costruzioni dovranno essere localizzate, in caso di più aree edificabili della stessa proprietà, in quelle edificabili più prossime agli assi stradali esistenti e di progetto;
- Al fine di scoraggiare l'edificazione sparsa in zona agricola e il conseguente aggravio di costi per i servizi pubblici e al fine di accentrare il più possibile i nuovi interventi in ambiti già serviti da infrastrutture pubbliche, tenuto conto del frazionamento della proprietà fondiaria esistente in tali aree, è consentito, in aggiunta alle superfici utili generate dal lotto di intervento, il trasferimento di superfici utili residenziali generate dalle zone agricole E1, E2, E3, E4 ed E5 del territorio comunale, derivanti dall'applicazione dell'indice fondiario definito per tali zone agricole, anche di proprietà diverse dalla ditta richiedente dimostrandone la titolarità a mezzo di regolare atto pubblico che riporti, oltre alla cessione di superficie, anche il vincolo di inedificabilità sulle aree cedenti le dette superfici. Naturalmente tale trasferimento è consentito anche per aree di proprietà della ditta richiedente situate in zone E1, E2, E3, E4 ed E5 del territorio comunale che produrrà in tal caso il solo atto pubblico con vincolo di inedificabilità sulle aree cedenti dette superfici;



- In entrambi i casi, i terreni da cui pervengono tali superfici utili, non devono essere stati utilizzati nel passato per fini edificatori a qualsiasi titolo compreso l'accorpamento di volumi o altri tipi di asservimento a fini edificatori;
- Tale trasferimento, nel rispetto delle stesse condizioni sopra riportate ma riguardante tutte le destinazioni d'uso consentite, è ammesso anche tra le aree ricadenti nella zona C4 della frazione dove si situa l'intervento;
- L'applicazione della presente disposizione è subordinata alla cessione gratuita delle aree destinate a spazi pubblici e servizi di cui all'art.3 e art.4, comma 3, (zone C) del D.M. 1444/68 calcolata sull'intero volume edificabile e quindi anche sulla quota parte proveniente dal trasferimento di cubatura dalle zone agricole. Pertanto tali zone sono assimilate a zone agricole speciali;
- In ogni caso, fermo restando il rispetto della altezza max ed il numero di piani di cui al punto precedente, dovrà essere rispettato il rapporto di copertura massimo del 40% sul lotto interessato dalla nuova costruzione, al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione ed in particolare delle strade di servizio;
- Il lotto minimo di intervento non può avere una superficie catastale di proprietà inferiore a 300 mq;
- Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE) mantenendo il volume esistente; sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) nel rispetto e con l'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici sopra riportati.

Il fabbricato rispetta le caratteristiche previste dal regolamento edilizio comunale.

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 6)

“indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di opere abusive dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e degli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173bis n. 7 disp. att. c.p.c.);”

Per quanto attiene al presente quesito, si precisa che la costruzione è conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative, come da concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Isernia il 22.05.1998, la cui copia è allegata alla presente.

Nell'archivio degli atti edilizi del Comune di Isernia sono inoltre presenti il certificato di idoneità statica e sismica, con deposito certificato idoneità statica del 08/07/1994, e la dichiarazione di agibilità, rilasciata in data 31/08/1998 prot. n. 15674/2560E. Le copie del certificato di idoneità statica e del certificato di agibilità sono allegate alla presente.

Come specificato nella risposta al quesito 4), dal confronto tra la planimetria catastale acquisita presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Isernia e la planimetria restituita a seguito dei rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo risultano alcune discordanze per alcune aperture e tramezzi dell'appartamento. Inoltre l'appartamento oggetto di pignoramento censito in catasto fabbricati al foglio 24 particella 818 subalterno 11 non è indipendente, bensì costituisce con il subalterno 12 adiacente un'unica unità immobiliare indicata catastalmente con il sub. 8, che in data 28/03/2006 a seguito di variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni è stato soppresso e ha generato il sub. 11 e sub. 12.

Nell'archivio degli atti edilizi del Comune di Isernia non risulta alcuna altra pratica edilizia che legittimi le modifiche riscontrate nel sopralluogo.

Per poter rendere l'appartamento oggetto del pignoramento indipendente sarà indispensabile modificare lo stato attuale, attraverso la realizzazione di alcuni interventi edilizi che permetteranno di ottenere un appartamento indipendente, rispettando quanto rappresentato nella planimetria catastale attuale. Tali interventi per poter essere realizzati necessitano dapprima di una regolamentazione dal punto di vista urbanistico. Trattandosi di sole modifiche interne detti interventi sono comunque realizzabili con apposita pratica edilizia (CILA o SCIA). Allo stesso tempo bisognerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Il costo di detta pratica comprensiva degli interventi edilizi necessari ammonta a circa € 5000,00.



RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 7)

“dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla realizzazione del frazionamento; l’Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;”

Lo scrivente ritiene che non si debba procedere alla vendita del bene pignorato in più lotti, ma in un unico lotto, in virtù delle caratteristiche dell’immobile, ampiamente descritto in risposta al quesito 2). Pertanto il lotto unico risulta individuato come appresso:

	DESCRIZIONE	COMUNE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI
LOTTO UNICO:	APPARTAMENTO	ISERNIA	C.DA CONOCCHIA	FOGLIO 24 PART. 818 SUB. 11

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 8)

“dire, se l’immobile è pignorato solo pro quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve cioè essere già individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell’ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l’Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell’intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;”

Gli immobili risultano pignorati per intero e non *pro quota*.

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 9)

“accertare se l’immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;



verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;"

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla [redacted] come da verbale di sopralluogo 02 allegato alla presente relazione, senza titolo, la quale non è in possesso di un contratto regolare di affitto.

Il bene è pervenuto al debitore per atto di compravendita del 09/05/2006 Numero di repertorio 37680/10735 Notaio Scattone Mario Sede Roma trascritto il 22/05/2006 nn. 2558/2017 da potere di [redacted]

[redacted] on data quindi anteriore alla trascrizione del pignoramento.

[redacted] la quota pari a 1/2 della proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 07/06/1982 Rep. 53848 Notaio Hèna Quaranta Sede Isernia trascritto il 06/07/1982 ai nn. 1819/1996 da potere di [redacted]

A [redacted] la quota pari ad 1/2 ciascuno dell'immobile è pervenuta mediante atto di compravendita Notaio Quaranta, trascritto a Campobasso il 30/06/1964 ai nn. 8885/8400 da potere di [redacted]

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 10)

"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;"

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 11)

"indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale



(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"

Dal sopralluogo effettuato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Isernia, sui beni oggetto del pignoramento non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e non esistono diritti demaniali o usi civici.

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 12)

"determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). In particolare ai sensi dell'art 568 comma secondo c.p.c., l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare 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;"

Al fine di determinare il valore dell'immobile bisogna procedere in primis alla valutazione della superficie commerciale dell'immobile esecutato, e successivamente si può procedere alla stima vera e propria del più probabile valore di mercato dello stesso.



12.1 Calcolo delle superfici commerciali

Il calcolo della superficie commerciale è stato valutato secondo le disposizioni contenute nella norma UNI 10750:2005 e nel D.P.R. n. 138 del 1998.

La **norma UNI 10750**, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.



Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Il **DPR n.138 del 1998** afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);



- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Di seguito si riporta, in forma tabellare, il calcolo delle superfici commerciali.



Ambiente	Superficie calpestabile [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata [m ²]
Ambiente 1	8,59	9,92	0,25	2,48
Ambiente 2	21,68	24,19	1,00	24,19
Ambiente 3	8,14	9,69	1,00	9,69
Ambiente 4	2,73	3,68	1,00	3,68
Ambiente 5	17,42	19,96	1,00	19,96
Ambiente 6	5,57	6,29	0,25	1,57
Totali	64,13	73,73		61,57

La superficie commerciale da considerare per l'appartamento risulta pari a **62 m²**.

12.2 Valore dell'immobile

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato valutato attraverso un procedimento di stima sintetica mono-parametrica, con valutazione sintetica comparativa diretta sull'immobile stesso, una volta esaminato lo stato, le condizioni al contorno e calcolata la superficie commerciale dell'unità immobiliare. Sono state applicate due metodologie di stima.

- METODOLOGIA DI STIMA A); stima derivante dall'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI). Attraverso questo metodo di valutazione è stato possibile rapportare la consistenza superficiale del bene ad un valore unitario frutto di una estesa indagine implementata da un modello statistico, prodotto delle analisi dell'Agenzia delle Entrate.
- METODOLOGIA DI STIMA B); stima derivante dall'utilizzo dei valori di mercato rilevati ed applicati dalle Agenzie Immobiliari della zona. Attraverso l'utilizzo di questo metodo di valutazione è stato possibile individuare e puntualizzare meglio gli aspetti caratteristici del posto/luogo (a livello quasi puntuale). Colloquiando con alcuni agenti immobiliari della zona, chiedendo loro le motivazioni e/o le giustificazioni circa i valori prospettati è stato possibile portare in conto molteplici aspetti e/o elementi che sfuggono ad un'analisi peritale standardizzata.

Di seguito vengono riportati dettagliatamente le valutazioni sintetiche effettuate attraverso le due metodologie di stima.



12.2.1 METODO DI STIMA A): STIMA SINTETICA DEL VALORE DELL'IMMOBILE MEDIANTE L'ELABORAZIONE DEI DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI).

Utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi al secondo semestre dell'anno 2023, accessibili tramite il sito <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0>, risulta che il valore di mercato per abitazioni ubicati nel Comune di Isernia – zona frazione in stato conservativo normale, oscilla tra un valore min di 340,00 €/m² ed un valore max di 510,00 €/m² in riferimento alla superficie commerciale. Detti valori unitari di mercato fanno riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale. Si è ritenuto congruo assumere un prezzo unitario di **425,00 Euro/m²** ottenuto come valore medio tra i due valori precedentemente menzionati.

Tale valore va calibrato alla situazione attuale del bene, considerando alcuni parametri quali: piano, orientamento, esposizione, affaccio, distribuzione, luminosità, finitura, manutenzione interna, manutenzione fabbricato, riscaldamento, efficienza energetica, locazione, parcheggio, trasporti, traffico, zona, e infine oneri di regolarizzazione urbanistica. La considerazione di detti parametri porta ad applicare un coefficiente correttivo pari a 0,98.

Moltiplicando il coefficiente correttivo con la superficie commerciale e con il valore unitario, si ottiene il valore di mercato dell'appartamento:

SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO [€]
62	425,00	0,98	25.823,00

12.2.2 METODO DI STIMA B): STIMA SINTETICA DEL VALORE DELL'IMMOBILE MEDIANTE LE VALUTAZIONI ELABORATE DALLE AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA.

Sono stati effettuati dei colloqui con alcuni agenti immobiliari della zona, in modo da effettuare un'analisi puntuale e analizzare meglio gli aspetti caratteristici del luogo. Dalle analisi effettuate risulta che il valore di mercato per abitazioni ubicati nel Comune di Isernia in C.da Conocchia oscilla tra un valore min di 400,00 €/m² ed un valore max di 700,00 €/m² in riferimento alla superficie



commerciale. Detti valori unitari di mercato fanno riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale.

Si è ritenuto congruo assumere un prezzo unitario di 550,00 Euro/m² ottenuto come valore medio tra i due valori precedentemente menzionati, che moltiplicato per la superficie del bene da stimare e per il coefficiente correttivo, ne determina un valore ordinario di:

SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO [€]
62	550	0,98	33.418,00

12.2.3 VALORE CAPITALE MEDIO

Applicando le due metodologie di stima precedentemente descritte, si sono ottenuti i seguenti valori di mercato:

- METODO SI STIMA A) – Valore di mercato: **€ 25.823,00**
- METODO SI STIMA B) – Valore di mercato: **€ 33.418,00**

In conclusione, è possibile stabilire che il più probabile valore che l'appartamento avrebbe avuto in una libera contrattazione nelle condizioni attuali, sia rappresentato dal valore medio tra i due valori precedentemente determinati, e cioè:

$$V_{cm} = (25.823,00 + 33.418,00) / 2 = € 29.620,50$$

ossia euro ventinovemilaseicentoventi/50,

VALORE CAPITALE MEDIO = € 29.600,00

Il valore sopra rappresentato è da considerarsi conclusivamente il valore dell'appartamento oggetto di esecuzione, e a detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato (lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli, oneri e/o pesi).



RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 13)

“riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;”

Si legga la presente relazione.

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 14)

“inviare, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;”

La presente relazione comprensiva degli allegati verrà inviata tramite Posta Elettronica al creditore ed al custode, e tramite raccomandata al debitore, almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata per il giorno 18.06.2024 alle ore 10:30.

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 15)

“intervenire all’udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;”

Il sottoscritto CTU interverrà all’udienza fissata per il giorno 18.06.2024 alle ore 10:30.

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 16)

“depositare telematicamente, almeno cinque giorni prima dell’udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;”

L’elaborato peritale sarà depositato in cancelleria almeno cinque giorni prima dell’udienza, fissata per il giorno 18.06.2024 alle ore 10:30.



RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 17)

“allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);”

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad allegare alla presente relazione la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato (ALLEGATO A).

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 18)

“allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia 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 ritenuta di necessario supporto alla vendita;”

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad allegare alla presente relazione la documentazione di seguito elencata:

- ALLEGATO B: Planimetria catastale dell'immobile;
- ALLEGATO C: Planimetria attuale dell'immobile;
- ALLEGATO D: Visura catastale attuale;
- ALLEGATO E: Estratto di mappa catastale attuale;
- ALLEGATO F: Copia del certificato di idoneità statica e sismica, della richiesta di condono edilizio, della concessione edilizia in sanatoria, della dichiarazione di agibilità, della denuncia di inizio attività;
- ALLEGATO G: Copia delle ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO H: Copia dei titoli legittimanti il possesso del bene;
- ALLEGATO I: Risultato consultazione banca dati delle quotazioni immobiliari – O.M.I.;
- ALLEGATO L: Verbali di sopralluogo;
- ALLEGATO M: Scheda di sintesi (quesito 20);
- ALLEGATO N: Avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate al debitore, così come le ricevute di accettazione e consegna delle pec inviate al creditore e al custode, relative alle comunicazioni dei sopralluoghi.



RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 19)

“segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all’accesso;”

L’accesso all’immobile è stato possibile grazie all’occupante, la Sig.ra Serricchio Emilia, la quale ha consentito di effettuare tutti i rilievi e le misurazioni per la redazione della perizia di stima.

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 20)

“provvedere a redigere, quale allegato alla relazione, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all’ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;”

Si veda l’allegato M.

RISPOSTA AI QUESITI – QUESITO 21)

“estrarre copia del fascicolo dell’esecuzione eventualmente anche su supporto informatico”

Il sottoscritto CTU ha estratto la copia del fascicolo dell’esecuzione.



CONCLUSIONI

In conclusione è possibile riepilogare il valore del compendio immobiliare esecutato così come riepilogato nella tabella seguente:

Descrizione	Comune	Indirizzo	Dati catastali	Valore
Appartamento	Isernia	C.da Conocchia - Piano: 1	Foglio 24 p.lla 818 sub 11	€ 29.600,00

Il valora sopra rappresentato è da considerarsi conclusivamente il valore dell'appartamento oggetto di esecuzione, e a detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato.

Come descritto in relazione, l'appartamento oggetto di pignoramento censito in catasto fabbricati al foglio 24 particella 818 subalterno 11 non è indipendente, bensì costituisce con il subalterno 12 adiacente un'unica unità immobiliare.

Per poter rendere l'appartamento oggetto del pignoramento indipendente sarà indispensabile modificare lo stato attuale, attraverso la realizzazione di alcuni interventi edilizi che permetteranno di ottenere un appartamento indipendente, rispettando quanto rappresentato nella planimetria catastale attuale. Tali interventi per poter essere realizzati necessitano dapprima di una regolamentazione dal punto di vista urbanistico. Allo stesso tempo bisognerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Ad ogni buon fine si rimette al Giudice ogni decisione in merito.

Il sottoscritto C.T.U. ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto rassegna la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione dell'illustrissimo G.E. del Tribunale di Isernia per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Carovilli, 18 maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Pasquale CANCELLO

