



TRIBUNALE DI ISERNIA

SEZIONE UNICA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 17 / 2021

Giudice Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

C.T.U. : Arch. Giovanni Graziano

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e dei certificati di destinazione urbanistica (solo i terreni) di cui all'articolo 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;

Risposta al quesito 1):

A seguito dell'accesso effettuato presso il Catasto ed alla Conservatoria di Isernia, è stata verificata la completezza dei certificati delle trascrizioni e delle iscrizioni, prodotte dal creditore procedente, ed è stata controllata la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità degli stessi in capo al debitore esecutato. Alla luce del suddetto atto di identificazione catastale a rogito del Notaio Antonio Ventriglia di Venafro, in data 11 maggio 2019 rep. 69476, trascritto ad Isernia in data 30 maggio 2019 ai nn. 1701/1426, gli unici immobili che sembrano essere stati pignorati correttamente sono quelli contraddistinti dalla particella 668 sub. 13 (appartamento) e sub. 6 (deposito) del foglio n. 41 del Catasto fabbricati di Agnone, nel mentre quelli contraddistinti alla particella 668 sub. 9 e sub. 10 del foglio n. 41 del Catasto fabbricati di Agnone, risultano appartenere in comproprietà alla signora [REDACTED] per la quota di ½ (un mezzo) in regime di bene personale e al fratello germano [REDACTED] per la quota di ½ (un mezzo) in regime di bene personale in quanto derivanti dalla successione dei genitori (allegato 1,5).

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

Risposta al quesito 2):

Dopo aver effettuato vari sopralluoghi in sito, si riportano di seguito i dati degli immobili pignorati.

- Comune: Agnone, Provincia di Isernia
- Via: Traversa Castelnuovo I Traversa
- Numero Civico: 25
- Località: Civitelle
- Piano: Piano terra e Piano primo

- Intestati [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni: Nessuno
- Superficie (calpestabile) sub 13: 112 mq
- Superficie (calpestabile) sub 10: 4 mq
- Superficie (calpestabile) sub 9: 18 mq
- Superficie (calpestabile) sub 6: 8 mq
- Dati catastali e categoria catastale:
 - Sezione A Foglio n° 41 particella n° 668 sub n° 13 CATEGORIA A/3
 - Sezione A Foglio n° 41 particella n° 668 sub n° 10 CATEGORIA C/2
 - Sezione A Foglio n° 41 particella n° 668 sub n° 9 CATEGORIA C/6
 - Sezione A Foglio n° 41 particella n° 668 sub n° 6 CATEGORIA C/2
 -
- Confini catastali:
 - Sezione A Foglio n° 41 particella n° 313

I beni pignorati, siti nel comune di Agnone in Traversa Castelnuovo Traversa I n. 25, sono riportati nella mappa catastale al foglio n. 41 particella n. 668 (allegato 2) e si suddividono in quattro diversi sub: 6, 9, 10, 13. Come possiamo notare dall'aerofotogrammetria (allegato 3), il fabbricato è situato, poco fuori dal centro urbano in una posizione decentrata, nei pressi dello Stadio Comunale Civitelle (allegato 4). L'immobile è inserito in un complesso di case a schiera aventi un piccolo giardino esterno, caratterizzate da tre piani fuori terra, di cui un piano terra adibito a garage/autorimesse/deposito, il primo piano ed il secondo piano adibiti a civile abitazione ed un sottotetto. La struttura del fabbricato risulta essere in cemento armato, spessa circa 35 centimetri, con tamponature esterne del tipo a cassetta di laterizi con interposto strato d'isolante e camera d'aria. L'interno edificio ha una forma rettangolare di dimensioni 25,00 x 10,00 metri, i solai sono realizzati in latero cemento con altezza interpiano di circa 2,70 metri e la copertura è a doppia falda con manto di tegole alla marsigliese. L'ingresso principale è situato lungo la Traversa Castelnuovo I Traversa n. 25 sul lato sinistro del fabbricato. Il rilievo dell'immobile è stato eseguito il giorno 15 giugno 2021, come notificato al proprietario sig. [REDACTED] tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. Il piano terra (sub 6, 9, 10) è suddiviso in vari depositi e autorimesse. Risulta essere in pessimo stato in quanto vi è la presenza di vecchi mobili, elettrodomestici, attrezzi da lavoro, materiali da costruzione e rifiuti abbandonati (allegato 5). L'abitazione principale (sub 13) è

collocata al primo piano ed è raggiungibile tramite una scala condominiale priva di ascensore. Essa è costituita da tre camere da letto, due bagni, un corridoio, una cucina, un soggiorno ed ha una superficie calpestabile di circa 112 mq, inclusi i balconi (allegato 6). Tutti i vani si presentano ammobiliati e rifiniti con infissi in legno, di spessore 5 centimetri e doppi vetri, porte interne in legno, pavimenti in ceramica di discreta fattura. All'interno dell'immobile gli impianti principali sono in discreto stato: impianto elettrico, impianto idraulico e fognario, impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. L'interno dell'immobile presenta delle criticità quali ponti termici e fessurazioni strutturali. Mentre l'esterno dell'immobile, caratterizzato da pareti tinteggiate con tempera lavabile e pluviali discendenti in plastica, necessita di interventi di manutenzione (allegato 7). Si riporta di seguito la consistenza analitica calcolata al lordo dello spessore dei muri e suddivisa per ambienti:

Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Sub	Categoria catastale
PRIMO	Soggiorno	23,15 mq	13	A/3
PRIMO	Cucina	12,15 mq	13	A/3
PRIMO	Camera da letto	16,80 mq	13	A/3
PRIMO	Camera da letto	15,50 mq	13	A/3
PRIMO	Camera da letto	9,80 mq	13	A/3
PRIMO	Bagno	7,50 mq	13	A/3
PRIMO	Bagno	5,45 mq	13	A/3
PRIMO	Corridoio	3,80 mq	13	A/3
PRIMO	Balconi	18,00 mq	13	A/3

La superficie totale del Sub 13 è circa 112 mq (allegato 8).

Piano	Destinazione	Superficie (mq)	SUB	CATEGORIA CATASTALE
TERRA	Deposito	8	6	C/2
TERRA	Autorimesse	18	9	C/6
TERRA	Deposito	4	10	C/2

La superficie totale dei Sub 6, 9, 10 è circa 30 mq (allegato 9).

3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano,

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;

Risposta al quesito 4):

Dopo aver verificato l'esatta corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento, posso affermare che non c'è alcuna difformità o mancanza di idonea planimetria del bene nell'accatastamento dell'unità immobiliare rispetto allo stato dei luoghi.

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Risposta al quesito 5):

L'immobile ricade poco fuori dal centro urbano in una posizione decentrata in un'area individuata nel programma di fabbricazione vigente del Comune di Agnone redatto negli anni '80 come zona B - completamento edilizio – riservata all'edilizia economica e sovvenzionata (allegato 12).

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 gli 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.**);

Risposta al quesito 6):

Attraverso un'attenta analisi ed un controllo degli atti amministrativi presenti nell'archivio del Comune di Agnone è stato riscontrato che l'immobile è in regola con le autorizzazioni amministrative. Gli immobili pignorati sono stati realizzati attraverso un programma di edilizia

economica e popolare per la realizzazione di ventidue alloggi dalla [REDACTED] di Agnone, con delibera consiliare n. 136/18 del 14/12/1987 (allegato 13). Il progetto è stato approvato dalla Commissione edilizia tramite la concessione edilizia n. 41/1988 del 19/03/1988 con protocollo n. 1792/88. Il 25/07/1988 è stata presentata la denuncia di inizio lavori, il progettista dell'opera ed il direttore dei lavori è stato l'arch. Salomone Carmelo (allegato 14). Inserire la parte del piano terra.

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 redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito 7) :

Si ritiene che la vendita sia fatta in un unico lotto affinché risulti più proficua, data l'ubicazione e la consistenza dei beni pignorati, cioè il fabbricato insieme ai depositi.

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;

Risposta al quesito 8):

L'immobile non è pignorato pro quota, quindi non è possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore, infatti esso risulta totalmente pignorato e quindi indivisibile.

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 risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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

punibili 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;

Risposta al quesito 9):

Attraverso un'attenta analisi, e dopo il sopralluogo in sito, è stato possibile riscontrare che attualmente l'immobile pignorato è abitato dal [REDACTED]
[REDACTED] Inoltre non risultano registrati contratti di locazione presso l'ufficio del registro degli atti privati.

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

Risposta al quesito 10):

Attualmente l'immobile pignorato è occupato abitato [REDACTED]
[REDACTED] dunque non vi sono provvedimenti 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 servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito 11):

L'immobile pignorato non presenta nessun tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità. Sull'immobile pignorato non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, essendo un'abitazione unica senza parti comuni. Infine su di esso non risultano diritti demaniali o usi civici quindi non risultano nemmeno 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 di 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 le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al quesito 12):

Il criterio di stima applicato risulta essere quello della stima sintetica, ovvero quello basato essenzialmente sulla ricerca del valore venale del bene, cioè di quel valore di mercato che l'immobile potrebbe 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, della consistenza, dell'ubicazione e della destinazione dell'immobile. Questi fattori sono stati intrecciati con i prezzi medi del mercato, praticati sia per gli immobili e sia per i terreni considerati in rapporto ad altri in analoghe condizioni. Quindi nella stima dell'immobile si è tenuto conto della sua commerciabilità, della grandezza, dello stato di conservazione, delle rifiniture. È stato considerato come riferimento di partenza il valore di mercato unitario medio pari a 600,00 €/mq, indicato dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari-Agenzia delle Entrate" per il II semestre 2020, essendo una zona periferica D1 con micro zonizzazione catastale n.2 con una tipologia prevalente di tipo abitazione civile con destinazione residenziale (allegato 15). La stima dell'immobile è riferita ad un tipo di abitazione di tipo economico con uno stato di conservazione discreto ma necessita di opere di manutenzione straordinaria. Per questo motivo è stata applicata una riduzione percentuale del 15 %, in quanto vi sono sia forti presenze di ponti termici e sia evidenti fessurazioni strutturali. I ponti termici sono dovuti ad un salto termico particolarmente elevato per effetto della diminuzione della temperatura superficiale con una forte dispersione energetica, dovuta alla mancanza di isolamento termico dell'intero edificio. La loro presenza provoca un aumento del flusso termico attraverso la struttura e una diminuzione della temperatura superficiale interna in corrispondenza delle discontinuità con

formazione di condensa. Le fessurazioni strutturali sono state causate sia dalla presenza nell'arco del tempo di azioni sismiche, essendo Agnone in un'area con pericolosità sismica media, e sia dal degrado strutturale per corrosione delle armature metalliche interne alla struttura in cemento armato (allegato 16). Mentre nella stima dei depositi è stato considerato come riferimento di partenza il valore di mercato unitario medio pari a 380,00 €/mq, indicato dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari-Agenzia delle Entrate" per il II semestre 2020, essendo una zona periferica D1 con micro zonizzazione catastale n.2 con una tipologia prevalente di tipo abitazione civile con destinazione residenziale. La stima dei depositi è stata ribassata del 30 % in quanto vi è la presenza di vecchi mobili abbandonati, elettrodomestici, oggetti vecchi. Considerando infine tutti gli elementi atti ad individuare il più probabile valore di mercato, ritengo che il valore dei beni pignorati sia di 65.100 €.

Valore dell'immobile:

Descrizione	Superficie (mq)	Valore medio (€)	Riduzione (%)	Stima globale (€)
Immobile	112,00	600,00	-15%	57.120,00

Valore dei depositi:

Descrizione	Superficie (mq)	Valore medio (€)	Riduzione (%)	Stima globale (€)
Depositi	30,00	380,00	-30%	7.980,00

Stima globale dell'immobile

57.120 €

Stima globale dei depositi

7.980 €

Stima globale dei beni pignorati

57.120 € + 7.980 € = 65.100 €

Elenco allegati:

Allegato n° 1

- Ispezioni ipotecaria

Allegato n° 2

- Mappa catastale

Allegato n° 3

- Aerofotogrammetria

Allegato n° 4

- Carta tecnica regionale

Allegato n° 5

- Documentazione fotografica (Piano Terra)

Allegato n° 6

- Documentazione fotografica (Piano Primo)

Allegato n° 7

- Documentazione fotografica (Esterno)

Allegato n° 8

- Pianta piano primo

Allegato n° 9

- Pianta piano terra

Allegato n° 10

- Visure catastali

Allegato n° 11

- Planimetrie catastali

Allegato n° 12

- Piano di fabbricazione del Comune di Agnone

Allegato n° 13

- Concessione edilizia n. 41/1988 del 19/03/1988 con protocollo n. 1792/88
- Delibera n. 12 del 13/06/1988
- Estratto di mappa catastale
- Richiesta di concessione per la esecuzione dei lavori edili
- Denuncia di inizio lavori
- Attestato di inizio lavori

Allegato n° 14

- Progetto di insediamento residenziale per l [REDACTED]

Allegato n° 15

- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - II Semestre 2020

Allegato n° 16

- Documentazione fotografica (Lesioni e fessurazioni strutturali)

Isernia, 03/10/2021

In fede il C.T.U. :

