

TRIBUNALE DI ISERNIA

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 32/2019 R.G.Esec.
***CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PER LA STIMA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO NELL'AMBITO
DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 32/2019
R.G.Esec. PROMOSSA DA [REDACTED]***

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ***Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari***

C.T.U.: ***arch. Luisa Cutone***

INDICE

- 1.1.** Incarico
- 1.2.** Premesse
 - 1.2.1 Sopralluoghi
 - 1.2.2 Situazione catastale dell'immobile
- 1.3.** Risposte alle singole prescrizioni di cui all'incarico peritale
 - Punto 1)
 - Punto 2)
 - Punto 3)
 - Punto 4)
 - Punto 5)
 - Punto 6)
 - Punto 7)
 - Punto 8)
 - Punto 9)
 - Punto 10)
 - Punto 11)
 - Punto 12)
- 1.4.** Valutazioni conclusive
- 1.5.** Allegati

1.1 Incarico

La sottoscritta arch. Luisa Cutone, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia al n. 209 ed iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici del giudice presso il Tribunale di Isernia al n. 82, con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, per la procedura esecutiva immobiliare promossa dalla [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] veniva nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 32/2019 R.G.Esec. Trib. di Isernia, per procedere alla valutazione dei beni immobili oggetto di pignoramento, rispondendo al quesito riportato nel verbale di giuramento, suddiviso nei seguenti punti:

- 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 gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di eventuali istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di 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 sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di 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 redazione 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 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 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 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 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 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'art. 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, 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 di 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.

1.2 Premesse

1.2.1 Sopralluoghi

La sottoscritta, al fine di poter evadere il mandato affidatole e rispondere in maniera esauriente ai quesiti posti dal Giudice, alle ore 13,00 del 16 luglio 2020 ha dato inizio alle operazioni peritali recandosi sui luoghi sede dei beni oggetto del pignoramento, come da verbale allegato (All. 2), alla presenza dell'avvocato Nadia Romano, custode nominato dal Giudice dell'esecuzione, [REDACTED] dell'avvocato [REDACTED], difensore della società debitrice, e dell'avvocato [REDACTED]. Risultava assente il creditore pignorante [REDACTED].

Si è proceduto ad esporre alle parti le disposizioni impartite dal Giudice Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, a dare lettura dei quesiti posti dalla stessa, ad un esame de visu del compendio immobiliare oggetto del pignoramento e ad effettuare un rilievo fotografico sommario dello stesso, essendo, il CTU, ancora in attesa della documentazione tecnica indispensabile per effettuare tutte le verifiche richieste dal Giudice.

A seguito di numerosi solleciti da parte della scrivente, con note Prot. 3555 del 07.08.2020, 4483 del 05.10.2020 e 5564 del 02.12.2020 (All.3) il tecnico comunale del comune di Rocchetta al Volturno chiedeva ulteriore tempo per produrre la documentazione richiesta, “.....data la vastità e la complessità della documentazione di che trattasi”. In data 13 maggio 2021, venivano consegnati tre faldoni contenenti copiosa documentazione e numerosi elaborati tecnici relativi al progetto del complesso turistico residenziale “Vallefiorita s.r.l.”, che da un successivo attento esame non sono risultati minimamente esaustivi per il completo inquadramento della pratica.

In data 22 maggio 2021, alle ore 16,00, si è proceduto ad un secondo sopralluogo, come da verbale allegato (All. 2), alla presenza del custode, Avvocato Nadia Romano, della dipendente del Condominio [REDACTED] per procedere ad una ispezione dell'immobile e delle aree di pertinenza, per eseguire le necessarie misurazioni e verifiche dello stato dei luoghi, rispetto a quanto indicato negli elaborati di progetto.

Sopralluoghi successivi sono stati effettuati dalla scrivente in data 25 maggio 2021 con accesso alle ore 9,30 e fine operazioni alle ore 13,00, alla presenza dell'avv. Campanile e, il quale consegna copia di un rogito standard degli appartamenti con allegato il regolamento delle comunioni (All. 15) e di alcune copie di pagamenti di bollette delle

utenze del ristorante, della centrale termica e delle parti comuni (piscina, reception, etc) intestate al Condominio (All. 8), e in data 31 maggio 2021, con accesso alle ore 9,00 e fine operazioni alle ore 13,00, per continuare le operazioni di misurazione e verifica rispetto agli elaborati di progetto.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti dai servizi comuni di una struttura ricettiva turistico-alberghiera di tipo residenziale, distribuiti su tre piani, e, in particolare:

- al piano interrato: autorimessa collettiva, sala polivalente, cucina, sala ristorante e servizi;
- al piano seminterrato: reception con annessa ampia hall e servizi vari (bagni, uffici, depositi);
- al piano terra: ingresso- accettazione.

1.2.2 Situazione catastale dell'immobile

I beni oggetto di pignoramento sono individuati in catasto al foglio 11, part.IIa 359 – sub. 55 e p.IIa 370 – sub 14, del Comune di Rocchetta a Volturno (All. 4).

Gli immobili di che trattasi sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Rocchetta a Volturno come in appresso:

FABBRICATO								
FGL	PART	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA	INDIRIZZO
11	359	55	D/2				€13.400,00	Via Annunziata, P.T-S1.-S2
	370	14						

I servizi comuni del complesso ricettivo godono di accesso autonomo su Via Annunziata. Nell'ambito del procedimento unico di approvazione del progetto originario fu approvata anche la Variante al Programma di Fabbricazione Vigente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 25 luglio 2003 (All. 5).

1.3 Risposta alle singole prescrizioni di cui all'incarico peritale

Punto 1)

Espletati gli adempimenti indicati nel provvedimento di delega, preliminari alla redazione della CTU, si rappresenta quanto segue:

- 1) Non risultano prodotte né in formato cartaceo né elettronico, le mappe censuarie cui ha provveduto la sottoscritta (All. 6);

- 2) La sottoscritta ha provveduto anche all'acquisizione delle trascrizioni e iscrizioni, richiedendole in data 26.09.2018 alla Conservatoria Prov.le dei Registri Immobiliari (All. 7) e delle visure (All.4).

Circa la continuità delle trascrizioni nel ventennio, relative ai beni de quo, si precisa quanto segue:

I beni pignorati, attualmente individuati nel C.E.U. al foglio 11 - part.Illa 359 – sub. 55 più 370 – sub. 14, cat.D/2, relativamente alla part.Illa 359 sono stati generati dall'originaria part.Illa 238 di 9430 mq, in Catasto Terreni con la qualità di seminativo, poi soppressa con frazionamento del 18/05/1994 in atti dal 18.05.1994 (n. 693.1/1994) che ha generato le particelle 349 e 350. Quest'ultima particella, con frazionamento del 19/12/1996 in atti dal 02/01/1997 (n. 1930.3/1996) ha generato le particelle 354 e 355. Con tipo mappale del 08/11/2000 prot. n. 58827 in atti dal 08.11.2000 (n. 1352.1/2000) è stata generata la part.Illa 359 di mq. 1720 con la qualità di ente urbano. Relativamente alla part.Illa 370 è stata generata dalle orginarie part.Ille 238, 351 e 353. Con frazionamento del 18/05/1994, in atti dal 18/05/1994 (n. 693.1/1994) furono generate le part.Ille 349 e 350. Con frazionamento del 19/12/1996, in atti dal 02/01/1997 (n. 1230.3/1996) fu soppressa la part.Illa 250 e furono generate le part.Ille 354 e 355. Con tipo mappale del 08/11/2000 prot. n. 58827 in atti dal 08.11.2000 (n. 1352.1/2000) fu soppressa la part.Illa 354 e furono generate le part.Ille 358 e 359. Con tipo mappale del 25/07/2002 prot. n. 43603 in atti dal 25.07.2002 (n. 657.1/2002) fu soppressa la part.Illa 358 e furono generate le part.Ille 369 e 370, quest'ultima dell'estensione di 193 mq. e qualità ente urbano. (All. 4).

La continuità nel ventennio risulta verificata, in quanto i terreni sono pervenuti alla società [REDACTED]

[REDACTED] in data 02.04.2000 con atto Notaio GALATI A. da Cutrofiano (LE) rep. 594. registrato UR Lecce n. 2293 del 21.04.2000 (n. 29574.1/2000). La [REDACTED] aveva acquistato, a sua volta, i terreni in data 27.12.1996 con atto Notaio IACCARINO C. da Napoli rep. 242264. registrato UR Napoli n. 1418 del 15.01.1997 (n. 66043.1/2000).

- 3) Dall'esame effettuato sulla documentazione in atti, sui beni oggetto della procedura risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI

Foglio 11 - part.lla 359, sub. 55 – Foglio 11 p.lla 370, sub. 14

1. TRASCRIZIONE del 14/06/2013 – Registro Particolare 2150 Registro Generale 3605
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3690/2013 del
27.03.2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 17/07/2019 – Registro Particolare 1873 Registro Generale 2271
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA – UNEP Repertorio 703 del 25.06.2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONI

Foglio 11 - part.lla 359, sub. 55 – Foglio 11 p.lla 370, sub. 14

1. ISCRIZIONE del 06/10/2011 – Registro Particolare 354 Registro Generale 3605
Pubblico ufficiale MONOSI STEFANIA Repertorio 25304 del 16/09/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Punto 2)

In data 16.07.2020, la scrivente di concerto con il custode, avv. Nadia Romano, fissava l'inizio delle operazioni peritali avvisando il creditore procedente e il debitore.

A seguito di accesso programmato con la nota di cui sopra, la scrivente ha verificato la coincidenza "fisica" tra gli immobili oggetto di perizia e la loro descrizione nell'atto di pignoramento e nelle risultanze catastali (All. 4 e 6), nonché l'occupazione dei beni da parte del "Condominio [REDACTED]", amministratore del Condominio, consegna copia delle utenze degli spazi comuni oggetto di pignoramento, luce, gas, telefono, intestate al Condominio stesso (All.8).

L'immobile è sito nel Comune di Rocchetta a Volturno (IS), alla Via Annunziata, s.n.c., ed è costituito dai servizi comuni di una struttura ricettiva turistico-alberghiera di tipo residence.

Si sviluppa su tre piani, ed in particolare (All.16.1, 16.2):

- al piano terra, con accesso da Via Annunziata, trovasi l'ingresso, che costituisce anche il vano accettazione, con annesso il vano scala e l'ascensore. Ha una forma rettangolare irregolare e dimensioni nette in pianta pari a circa m. 7,45x5,05, per un'altezza netta di m. 2,40 e superficie lorda complessiva pari a 46 mq.
- Attraverso il vano scala e/o l'ascensore si accede al primo piano seminterrato che è costituito da una sala polifunzionale di forma trapezoidale, con annessi tre

gruppi di servizi igienici e due depositi, la reception con annesso ufficio per direzione, ampia sala di attesa e intrattenimento, due depositi ed un locale destinato a bazar. La sala polifunzionale presenta una superficie netta di circa 190,00 mq con altezza pari a m. 3,05; il gruppo bagni e depositi presenta una superficie complessiva netta di circa 36,00 mq; la reception con annesso salotto presenta una superficie netta di circa 85,00 mq ed altezza in parte pari a m. 2,25 ed in parte pari a m. 2,70; l'ufficio di direzione presenta una superficie netta di circa mq 12,00 e H=2,70 m; il primo deposito presenta una superficie netta di circa mq 12,00 e H=2,70 m; il secondo deposito una superficie netta di circa 9,00 e H=2,70 m; il bazar una superficie netta di circa mq 20,00 e H=2,70 m. La superficie lorda complessiva dei servizi posti al primo piano seminterrato è pari a 570 mq.

- Attraverso il vano scala e/o l'ascensore dal primo piano seminterrato si accede al secondo piano seminterrato. Questo è costituito da una zona ristorazione e da una zona servizi. La zona ristorazione consta di una sala ristorante, costituita da due locali posti su due livelli e collegati da una scala con 6 alzate, una cucina, con annessi servizi igienici, ed una sala polivalente, ugualmente con annessi servizi igienici. La zona servizi consta di un ampio locale adibito in un primo momento a rimessa auto e, in seguito, trasformato in semplice deposito, di tre locali deposito, rispettivamente per biancheria pulita e sporca e per le attrezzature; di un locale centrale termica; di una dispensa ed una legnaia, di una sala TV; di una sala fitness con annessi spogliatoi e WC, e di un monolocale per alloggio animazione. La sala ristorante è costituita da un vano più ampio posto a quota maggiore, di forma trapezoidale, che presenta una altezza di 3,60 m, ed un vano più piccolo con altezza pari a 3,80 mt. La superficie lorda dell'intera sala è pari a 210,00 mq. Annessa alla sala ristorante si trova la cucina, che presenta una superficie lorda di 100,00 mq, compreso i servizi igienici, e H=3,00 m. Anche la cucina è suddivisa in due zone con pavimento a quota diversa. La sala polivalente è costituita da due vani comunicanti e presenta una superficie lorda di circa 107,00 mq, compreso i servizi igienici, ed H=3,00 m. Il deposito (ex autorimessa), presenta una superficie lorda complessiva di circa 1060,00 mq ed un'altezza variabile fra m. 4,10 e m. 2,80. Il pavimento si presenta in parte piano e in parte inclinato, tanto che un ingresso è situato al secondo piano seminterrato e l'altro ingresso è situato al primo piano seminterrato. I tre depositi presentano una superficie complessiva

lorda di 142,00 mq. La centrale termica è adiacente ai tre depositi di cui sopra e si sviluppa per una superficie lorda di 27,00 mq. La dispensa e la legnaia si trovano in posizione baricentrica rispetto al vano deposito (ex autorimessa) e presentano una superficie lorda complessiva di 36,00 mq. La sala tv si presenta con accesso diretto dall'esterno sul piazzale a servizio della piscina ed ha una superficie lorda di 44,00 mq. Anche la sala fitness e l'alloggio animazione hanno accesso diretto sullo spazio a servizio della piscina e presentano, rispettivamente, superfici lorde di 62,00 mq. e 34,00 mq.

Come già evidenziato, i beni oggetto di perizia sono parte di un più esteso complesso turistico-ricettivo, realizzato con una struttura portante costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e copertura a padiglione.

Il complesso è dotato di impianto elettrico, di illuminazione, idrico – sanitario, del gas, di riscaldamento.

La pavimentazione del locale accettazione al piano terra è in gres porcellanato color grigio, tinteggiatura con idropittura a colori tenui e presenta pareti vetrate con struttura metallica, quella della sala polifunzionale con i servizi di reception ed uffici sita a al primo piano seminterrato è in gres porcellanato color cotto, tinteggiatura con idropittura a colori tenui e disegni su alcune pareti, quella della sala ristorante, così come dei locali siti al secondo piano seminterrato è in gres porcellanato color cotto e tinteggiatura con idropittura a colori tenui, quella del locale garage al secondo piano seminterrato è in battuto di cemento, con pareti rifinite con intonaco civile.

I locali risultano riscaldati, ad eccezione del locale destinato deposito (ex autorimessa).

I servizi igienici sono dotati sia di acqua fredda sia di acqua calda.

Il collegamento tra i vari livelli, avviene tramite un ascensore e una scala con ringhiera in ferro di colore grigio, e rivestimento in pietra naturale.

I bagni sono dotati di finestre, di tutti i sanitari e sono regolarmente rivestiti con piastrelle in gres ceramico.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio preverniciato.

Il complesso oggetto di perizia non presenta pertinenze, accessori, né parti comuni e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione dei corridoi che dai locali servizi portano all'esterno, nei quali si notano vistose infiltrazioni d'acqua e del

locale deposito.

Il piazzale di accesso alla struttura è pavimentato in parte con lastre di pietra naturale e parte con gres. Presenta una ringhiera in ferro che consente l'affaccio a sud-est sullo spazio piscina.

Catastalmente il fabbricato è riportato al N.C.E.U. del Comune di Rocchetta al Voltorno al foglio 11, part.lla 359 – sub 55 (graffata con la part.lla 370 sub 14). L'area di pertinenza è costituita, dalla particella 369 che occupa anche il fronte lungo Via Annunziata con una striscia di circa 7 metri. Le porzioni di fabbricato su descritte sono oggetto della procedura esecutiva immobiliare di che trattasi, mentre restano escluse dalla procedura tutte le altre particelle di pertinenza del complesso turistico (All. 6).

Il complesso confina a nord-ovest con la particella 369 che si affaccia lungo strada comunale Via Annunziata; a sud-ovest con la particella 369 che si affaccia lungo una piccola strada comunale, a sud-est con la part.lla 369, sulla quale insistono (insieme alla part.lla 349) i servizi del residence quali piscina, campi da tennis, anfiteatro e a nord-est, parte con la 369 e con le part.lle 364 e 365. La part.lla 369 è di proprietà della

la 365 risulta essere ente urbano.

Punto 3)

Circa la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, si fa presente che non esistono difformità che non consentano l'univoca identificazione del bene. Nell'atto di pignoramento sono indicate le part.lle 359 sub 55 e 370 sub 14, esattamente così come dalle risultanze catastali. Pertanto i dati indicati nel pignoramento, individuano compiutamente l'immobile (All. 4)

Punto 4)

Le planimetrie catastali corrispondono in genere allo stato di fatto dell'immobile, tranne il mancato aggiornamento delle modifiche effettuate con gli ultimi atti autorizzativi, dei quali agli atti è stata reperita la richiesta, ma non il titolo (vedi successivo punto 6), che in ogni caso non andrebbero a modificare la rendita catastale. Ritenendo opportuno valutare una suddivisione in lotti degli immobili oggetto di stima, che si andrà in seguito meglio a definire, la sottoscritta ha ritenuto opportuno non procedere all'aggiornamento catastale per non duplicare inutilmente i relativi costi, che vista la complessità risulterebbero alquanto

D.I.A del 29.03.2007. Dagli atti non risulta rilasciato il permesso di costruire di cui innanzi (All. 12). Sarà, pertanto, necessario regolarizzare la realizzazione degli ambienti di cui innanzi con idoneo titolo a Sanatoria.

Le opere strutturali risultano regolarmente collaudate.

Le irregolarità di cui sopra sono tutte sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, con un costo stimabile in € 3000,00 oltre IVA e Cassa Professionale.

Punto 7)

Dall'esame della documentazione in atti si evince che parte degli immobili pignorati costituiscono beni comuni per l'intero complesso turistico, parte di essi sono stati promessi in vendita, a prezzo zero, agli acquirenti delle unità immobiliari cedute in multiproprietà e parte sono liberi da vincoli di sorta (All. 15).

Considerato che i beni pignorati sono gestiti in maniera unitaria dal condominio, per consentire il mantenimento di tale una gestione sarebbe opportuno che la vendita degli stessi venisse effettuata in un unico lotto, anche in virtù del fatto che i locali siti al secondo piano seminterrato (depositi e locali polifunzionali) necessiterebbero, in caso di vendita frazionata, di una servitù di passaggio sulla stradina di accesso e su parte del piazzale a servizio della piscina, esistenti sulle particelle 349 e 369 ed esclusi dal pignoramento. (All. 17).

Considerato, però, il rilevante valore di stima e, alla luce di quanto innanzi, ai soli fini di una vendita più agevole si potrebbe procedere alla formazione di più lotti, distinti innanzitutto in base alle caratteristiche di cui innanzi per addivenire ad una vendita più agevole degli stessi.

Una possibile suddivisione è la seguente:

1. il primo costituito dai locali commerciali siti al secondo piano seminterrato (cucina e ristorante);
2. il secondo costituito dai locali per depositi vari;
3. il terzo costituito dagli ambienti polifunzionali siti sempre al secondo piano seminterrato;
4. il quarto costituito dai beni comuni alla multiproprietà (reception con annessi uffici e depositi) siti al primo piano seminterrato.
5. il quarto costituito dai beni comuni a tutte le unità immobiliari (ingresso, scale, ascensore, corridoi vari), siti al piano terra e al primo e secondo piano

seminterrato;

6. il quinto costituito dalla centrale termica e dal disimpegno comune alla sola reception e al ristorante.

Vedi gli allegati 17 e seguenti riportanti la suddetta suddivisione.

Si precisa che una eventuale vendita in lotti, considerata la complementarità delle destinazioni d'uso dei vari ambienti ed il loro specifico carattere di servizi condominiali rispetto all'intero complesso turistico-ricettivo, non farebbe lievitare il prezzo complessivo di vendita ma, come già evidenziato in precedenza, potrebbe semplicemente agevolare quest'ultima.

Per procedere alla vendita in lotti nella maniera ipotizzata, sarebbe necessario accatastare gli immobili pignorati nella loro interezza, previo rilievo dettagliato degli stessi. La relativa ammonta a circa € 12.000,00 oltre IVA e Cassa Professionale.

Punto 8)

L'immobile è pignorato nella sua interezza.

Punto 9)

L'immobile pignorato è costituito dai locali comuni del complesso turistico – recettivo di che trattasi e lo stesso è attualmente gestito dal costituito Condominio Valle Fiorita.

Non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro altri atti privati di contratti di locazione, come da nota PEC dell'Agenzia delle Entrate in data 15.09.2020, a firma del Direttore dell'Ufficio Territoriale Rita Iannelli (All. 14).

Punto 10)

Non ricorre il caso di immobile occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Punto 11)

Sui beni pignorati non esistono vincoli di sorta (vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici)

Punto 12)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Criterio e metodo di stima

Trattandosi di un immobile facente parte di un più vasto complesso immobiliare si ritiene opportuno procedere alla stima dello stesso adottando il metodo “comparativo” anziché un metodo di stima di tipo analitico, ossia il bene da valutare viene comparato con altri similari di cui sono noti i prezzi unitari di mercato più recenti.

Seguendo tale criterio sono state esperite, pertanto, delle indagini di mercato intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro normalmente utilizzato nelle compravendite) di immobili similari, siti nell’intero circondario del comune di Rocchetta al Volturno. Da un’attenta ricerca di mercato è stato possibile reperire i richiesti valori di mercato nel solo Comune di Castel di Sangro che è risultata la cittadina più prossima al comune di Rocchetta al Volturno in cui è più fiorente un turismo simile a quello cui è deputata la struttura in oggetto.

Dalla ricerca di cui innanzi è risultato che il prezzo di mercato di immobili a destinazione commerciale siti nella periferia della città, varia da € 1200,00 a € 1400,00 al mq. di superficie lorda e il prezzo di mercato di immobili a destinazione artigianale (laboratori) con caratteristiche similari, sempre siti nella periferia della città, varia da € 800,00 a € 1000,00 al mq. di superficie lorda. Inoltre si è riscontrato che capannoni prefabbricati a destinazione artigianale vengono venduti con un prezzo al mq. variabile da € 350,00 a € 500,00.

I dati suddetti sono confermati anche dalla ricerca ed analisi dei valori tratti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI). (All. 16)

Sulla determinazione del valore dell’immobile bisogna tenere conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

Sotto il profilo estimativo, infatti, si può constatare che il valore dell’intero complesso immobiliare è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche (ubicazione degli immobili stessi), sia dalle caratteristiche estrinseche, come la vicinanza a luoghi di notevole attrattiva turistica (il complesso sorge in una zona del Comune di Rocchetta al Volturno distante pochi Km dalle Sorgenti e dalle Cascate del Volturno, dal complesso Monumentale di San Vincenzo nella Piana di Rocchetta al Volturno, così come dalla Riserva del Parco Nazionale d’Abruzzo e dalle piste sciistiche dell’Aremogna a Roccaraso), la presenza, all’interno del complesso stesso di piscina, campi da tennis, etc.

C’è inoltre da tener presente che l’intero complesso si presenta in un buono stato di conservazione e mantenuto correttamente nel tempo.

Vanno tenute, inoltre, in debito conto le opere impiantistiche presenti all’interno del

complesso, ossia l'impianto igienico-sanitario, di riscaldamento, elettrico, di illuminazione e del gas.

Valutazione del bene

E' necessario, innanzitutto, premettere che secondo uno dei principi base dell'estimo "contemporaneo", il giudizio di stima dipende anche dalle dimensioni o quantità del bene da stimare, ossia maggiore è la consistenza del bene da valutare e minore è il suo valore unitario.

Premesso quanto innanzi per la determinazione del valore degli immobili oggetto di stima può essere preso in considerazione il valore di immobili similari siti nel comune di Castel di Sangro adeguatamente modificati con l'applicazione di coefficienti correttivi che tengano conto delle diversità commerciali intercorrenti tra i due comuni.

A tal proposito si ritiene congruo determinare il valore base pari alla media dei valori riscontrati sul mercato ed applicare ad esso una riduzione pari al 30%, equivalente alla minore appetibilità degli immobili siti nel centro del comune di Rocchetta al Volturno rispetto a quelli siti nelle zone periferiche del comune di Castel di Sangro.

Seguendo tale criterio il valore unitario degli immobili destinati ad attività commerciale (cucina e ristorante) risulta così determinato:

$$\text{Valore Base} = ((1200,00 + 1400,00) / 2 + (800,00 + 1000,00) / 2) = 1100,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore stimato} = 1100,00 - 1100,00 * 0,30 = 770,00 \text{ €/mq}$$

Per determinare il valore degli immobili destinati a servizi e ad usi comuni si può partire dal valore di cui sopra ed applicare ad essi i seguenti coefficienti correttivi:

- Locali polifunzionali siti al secondo piano seminterrato: -40%;
- Locali deposito siti al secondo piano seminterrato: -70%;
- Reception con annessi uffici e depositi: -50%
- Beni comuni all'intero complesso immobiliare: -60%
- Beni comuni ai soli immobili pignorati: -60%

Vengono pertanto determinati i valori unitari dei seguenti immobili:

- Locali polifunzionali siti al secondo piano seminterrato:

$$770,00 - 770,00 * 0,40 = 462,00 \text{ €/mq.}$$

- Locali deposito siti al secondo piano seminterrato: -70%;

$$770,00 - 770,00 * 0,70 = 231,00 \text{ €/mq.}$$

- Reception con annessi uffici e depositi: -50%

$$770,00 - 770,00 * 0,50 = 385,00 \text{ €/mq.}$$

- Beni comuni all'intero complesso immobiliare: -60%

$$770,00 - 770,00 * 0,60 = 308,00 \text{ €/mq.}$$

- Beni comuni ai soli immobili pignorati (centrale termica e disimpegno ristorante, depositi e reception): -60%

$$770,00 - 770,00 * 0,60 = 308,00 \text{ €/mq.}$$

I coefficienti correttivi sono stati applicati valutando anche la metratura delle unità immobiliari e, nel caso dei depositi, lo stato di finitura.

Applicando i prezzi unitari innanzi determinati ai singoli elementi da valutare, risulta (All. 15):

	Descrizione	unità di misura	consistenza	valore per unità di misura	valore singoli elementi
A	Cucina e Ristorante (mq. 225+100)	mq	325	770	€ 250.250,00
C	Locali deposito siti al 2° piano seminterrato (mq 1060+36+142)	mq	1238	231	€ 285.978,00
B	Locali polifunzionali siti al 2° piano seminterrato (mq 107+44+34+62)	mq	247	462	€ 114.114,00
D	Reception con annessi uffici e depositi	mq	412	385	€ 158.620,00
E	Beni comuni all'intero complesso immobiliare (mq 56+53+96+38)	mq	205	308	€ 63.140,00
F	Beni comuni ai soli immobili pignorati (mq 27+14)	mq	41	308	€ 12.628,00
	Valore complessivo				€ 884.730,00

Nel caso si volesse procedere alla vendita in lotti, così come ipotizzato al punto 7), i valori dei singoli lotti sono i seguenti:

VALORE SINGOLI LOTTI					
	Descrizione	unità di misura	consistenza	valore per unità di misura	valore singoli elementi
A	LOTTO 1	mq	325	770	€ 250.250,00
C	LOTTO 2	mq	1238	231	€ 285.978,00
B	LOTTO 3	mq	247	462	€ 114.114,00
D	LOTTO 4	mq	412	385	€ 158.620,00
E	LOTTO 5	mq	205	308	€ 63.140,00
F	LOTTO 6	mq	41	308	€ 12.628,00
	Valore complessivo				€ 884.730,00

1.4 Valutazioni conclusive

La sottoscritta C.T.U., avendo eseguito tutte le operazioni sopra descritte ritiene di aver espletato il mandato conferitole e pertanto rassegna la presente relazione ringraziando il Giudice per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità.

1.5 Allegati

Si allega:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Verbali di sopralluogo;
- 3) Note prot. comunicazioni Ufficio Tecnico comune di Rocchetta al Volturno;
- 4) Visure catastali dei beni;
- 5) Copia di Delibera di Consiglio Comunale per Variante al P.d.F.
- 6) Elaborati planimetrici e planimetrie catastali dei beni;
- 7) Iscrizioni e trascrizioni Conservatoria dei registri immobiliari;
- 8) Copia di utenze dei locali comuni;
- 9) Volturazione Concessione Edilizia 1996;
- 10) Copia Concessione Edilizia 2001;
- 11) D.I.A. 29.03.2007
- 12) Richiesta P.d.C. 07.05.2007;
- 13) Attestazione SUAP 30.08.2005;
- 14) Copia nota Agenzia delle Entrate;
- 15) Copia rogito;
- 16) Dati OMI;
- 17) Elaborati grafici vari - da 17) a 17.6)

Isernia, 12 giugno 2021

Il C.T.U.

arch. Luisa Cutone

La sottoscritta CTU, così come da disposizione nel conferimento di incarico, ha trasmesso copia della bozza della relazione peritale alle parti a mezzo PEC, in data 13.06.2021. Non sono pervenute, alla sottoscritta, osservazioni in merito alla relazione

peritale, che viene trasmessa in via definitiva alle parti costituite.

Isernia, 30 giugno 2021

Il C.T.U.
arch. Luisa Cutone