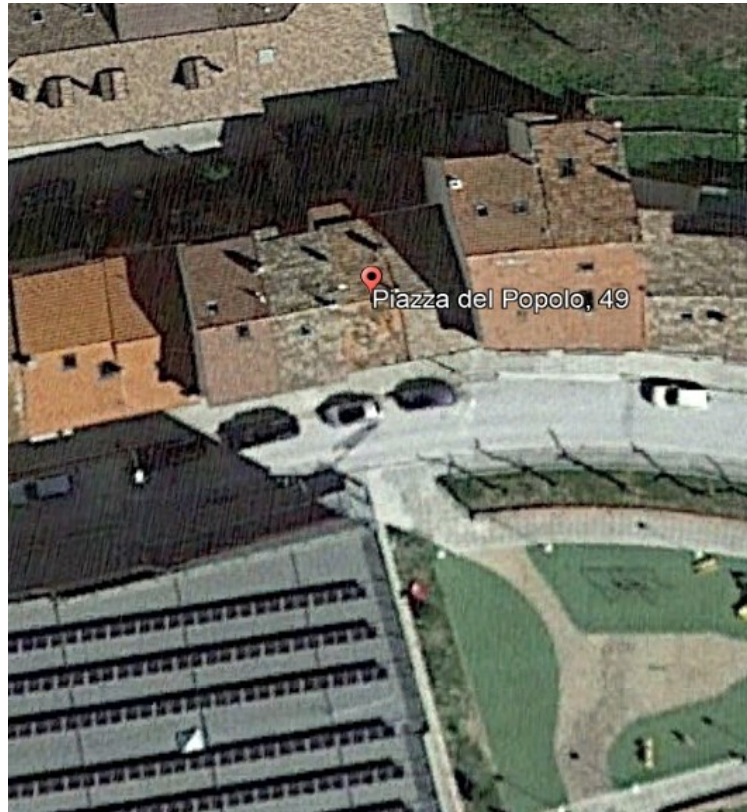


TRIBUNALE DI ISERNIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari Esecuzione immobiliare n° 26/2022



Giudice Istruttore: Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

Creditori	Gardant Liberty Servicing S.p.a.
Difensore	Avv. Andrea Davide Arnaldi – Avv. Simone Cutone
Debitori	[REDACTED]
Difensore	
Custode	Dott.ssa Meri Pellegrino
ELABORATO	Consulenza Tecnica d'Ufficio

Forlì del Sannio, 28 Gennaio 2023

Ing. Giuseppe ZANGARO

Handwritten signature of Giuseppe Zangaro in black ink.

Studio Tecnico via Sannita, 4 – 86084 Forlì del Sannio (IS) Tel/fax 0865.84514 cell. 333.7491531
e-mail: giuseppe.zangaro@tin.it
e-mail: giuseppe.zangaro@ingpec.eu

C.T.U. - Consulenza Tecnica d'Ufficio	
Premessa - Operazioni Peritali	pag. 3
Risposta ai quesiti	pag. 4
Criteri di stima adottati	pag. 15
Detrazioni	pag. 17
Conclusioni del processo estimativo	pag. 18

ALLEGATI

Allegato 1 - Documentazione fotografica	
Allegato 2 - Verbali	
Allegato 3 - Visure e planimetrie catastali	
Allegato 4 - Corrispondenza	
Allegato 5 - Concessioni edilizie	
Allegato 6 - Planimetria del bene	
Allegato 7 - Relazione di cui al punto n° 20	

1. PREMESSA

Io sottoscritto Ing. Giuseppe ZANGARO, nato a Rossano (CS) il 08.10.1962 e residente in Forlì del Sannio (IS) alla via Sannita, 4, codice fiscale ZNG GPP 62R08 H579L, partita IVA 0040 772 0945 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al numero 279, con studio in Forlì del Sannio alla Via Sannita, 4, a seguito di nomina del Giudice dott. Vittorio Cobianchi Bellisari del Tribunale di Isernia del 18.10.2022 e successiva accettazione dell'incarico con giuramento di rito avanti al Cancelliere del 26.10.2022, formulo la presente relazione rispondendo ai quesiti posti dal Giudice.

2. OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento, ho presentato il giorno 07 Novembre 2022 al Comune di Agnone una richiesta di informazioni e documentazione tecnica in merito al bene oggetto di pignoramento.

Il giorno 07 Novembre ho effettuato una prenotazione presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, con modalità appuntamento in presenza, accordatami per il giorno 09 Novembre dove ho reperito la dovuta documentazione catastale.

Il giorno 22 Novembre ho ricevuto tramite pec la documentazione richiesta al Comune di Agnone.

Le operazioni peritali si sono eseguite in un solo sopralluogo, previo avviso alle Parti a mezzo pec e raccomandata:

- il primo sopralluogo sul posto in data 05.12.2022, alle ore 10.00, alla presenza dei seguenti intervenuti:

Creditori	Gardant Liberty Servicing S.p.a	<i>Assente</i>
Difensore	Avv. Andrea Davide Arnaldi – Avv. Simone Cutone	<i>Assente</i>
Debitore	██████████i	<i>Presente</i>
Debitore	██████████	<i>Assente</i>
Difensore	-	-
Custode	Dott.ssa Meri Pellegrino	<i>Presente</i>
C.T.U	Ing. Giuseppe Zangaro	<i>Presente</i>

In tale sede, ho eseguito il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile, verificando la rispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la documentazione tecnico amministrativa in mio possesso.

Al termine ho redatto il relativo verbale sottoscritto dalle Parti intervenute (allegato 2)

RISPOSTA AI QUESITI

Letti gli atti e i documenti di causa, considerate le risultanze del sopralluogo ed in base agli studi successivi, posso affermare quanto segue:

QUESITO (rif. Punto1):

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;

Dall'analisi degli atti di causa è emersa la presenza del Certificato Notarile, redatto dal Notaio dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia.

Dalla predetta relazione Notarile è emerso quanto segue:

Il bene pignorato sito nel Comune di Agnone è di proprietà, per la quota pari (1/2) ciascuno della piena proprietà, del [REDACTED]

Si riporta di seguito, per estratto, la relazione Notarile del 10 Agosto 2022

- Agnone, NCEU Fgl. 60 p.lla 470 sub.4, Piazza Del Popolo n° 49, A/3, classe 1, vani 5, con rendita catastale di Euro 284,05, piano sotterraneo 1°, terra, 1°; variazione del 04/09/2013 in atti dal 04/09/2013 (n.005775/2013) l'immobile Fgl. 60 p.lla 470 sub.4 risulta variato in Piazza Del Popolo n° 49; variazione nel classamento del 06/09/2007 pratica n. is0147444 in atti dal 06/09/2007 variazione di classamento (n. 5165.1/2007) - annotazioni: classamento e rendita validati l'immobile Fgl. 60 p.lla 470 sub.4 risulta variato in a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5, rendita di Euro 284,05, classe 1; variazione del 29/06/2007 pratica n. is0120549 in atti dal 29/06/2007 fusione-ristrutturazione (n. 3922.1/2007) l'immobile Fgl. 60 p.lla 470 sub.4 risulta variato risulta variato in Piazza Del Popolo n° 49, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5, rendita di Euro 284,05, classe 1; deriva dalla soppressione degli immobili censiti al NCEU fgl.60 p.lla 470 sub 1-2-3.

CATASTALMENTE COSI' INTESTATI:

██████████ nato a Agnone (IS) il 21-10-1967 Codice fiscale ██████████,
██████████ nata a Agnone (IS) il 06-05-1969 Codice fiscale
██████████ Quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

STORICO VENTENNALE

PROVENIENZE

• Isernia rp 999 rg 1269 del 22-03-2007, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 137 del 28-02-2007 notaio Iadecola Fabio di Agnone C.F. DCLFBA75B03D708I, in rettifica su titolo, atto soggetto voltura catastale; atto di riferimento: Isernia Tra rg 562 rp 477 del 07-02-2004 atto tra vivi compravendita. Unità negoziale 1. Agnone NCEU fgl.60 p.lla 470 sub.1, PIAZZA DEL POPOLO n° 49, a/6 - appartamento di tipo rurale, vani 1; posto ai piani terreno, Agnone NCEU fgl.60 p.lla 470 sub.2, PIAZZA DEL POPOLO n° 49, a/6 - appartamento di tipo rurale, vani 2,5; posto ai piani 1°, Agnone NCEU fgl.60 p.lla 470 sub.3, PIAZZA DEL POPOLO n° 49, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 33; posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà ██████████ (favore) nato a Agnone il 21-10-1967 ██████████ 1/2 di piena proprietà ██████████ nata a Agnone il 06-05-1969 C.F.

██████████ piena proprietà ██████████ (contro) nato a Agnone il 19-11-1948 C. ██████████ in comunione legale per 1/4 di piena proprietà con ██████████ nata a Pineto il 07-02-1950 C.F.

██████████ 1/4 di piena proprietà ██████████, ██████████ (contro) nata a Agnone il 14-09-1947 ██████████ in separazione per 1/2 di piena proprietà. **N.B.:** nel quadro D della nota è riportato: Rettifica: il fabbricato in oggetto della compravendita, catastalmente identificato oltre che dai subalterni 2 e 3 anche dal subalterno 1 che per mero errore non è stato riportato nell'atto che si va oggi a rettificare; pertanto il fabbricato compravenduto con atto ricevuto dal notaio Antonio Centriglia di Venafro il 4 febbraio 2004, repertorio n. 48679, registrato ad Isernia il 6 febbraio 2004, n. 228, serie 1t e trascritto in Isernia il 7 febbraio 2004, ai nn.562 r.g. e 477 r.p. e quello descritto nel quadro b;

• Isernia rp 477 rg 562 del 07-02-2004, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 48679/18063 del 04-02-2004 notaio Ventriglia Antonio di Venafro C.F.

██████████ atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Agnone NCEU fgl.60 p.lla 470 sub.2, PIAZZA DEL POPOLO n° 49, a/6 - appartamento di tipo rurale, vani 2,5; posto ai piani terreno, 2°, Agnone NCEU fgl.60 p.lla 470 sub.3, PIAZZA DEL POPOLO n° 49, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 33; posto al piano sotterraneo 1°. Quote di ██████████

██████████ 1/2 di piena proprietà, B ██████████ (contro) nato a Agnone il 19-11-1948 C.F.

██████████, in comunione legale per 1/4 di piena proprietà con ██████████ a, ██████████ (ro) nata a Pineto il 07-02-1950 C.F. ██████████, in comunione legale per 1/4 di piena proprietà con ██████████ (contro) nata a Agnone il 14-09-1947 C. ██████████ in separazione per 1/2 di piena proprietà;

• **Isernia rp 2431 rg 2697 del 05-07-1990, atto tra vivi, compravendita, atto del 16-06-1990 notaio Antonio Ventriglia di Venafro.** Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nato a Agnone il 19-11-1948 [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (favore) nata a Agnone il 14-09-1947 [REDACTED] in separazione per 1/2 di piena proprietà [REDACTED] (contro) nato a Jugoslavia il 02-10-1948 C.F. [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nata a Agnone il 13-01-1960 C.F. [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà.

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità':

GRAVAMI

• **Isernia rp 2419 rg 2796 del 21-07-2022, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 414/2022 del 15-06-2022 pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale Di Isernia di Isernia** [REDACTED] Unità negoziale 1. Agnone NCEU fgl.60 p.lla 470 sub.4, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5 . Quote di proprietà: Banco Bpm s.p.a. (favore) sede di Milano C.F. [REDACTED] di piena proprietà [REDACTED] (contro) nato a Agnone il 21-10-1967 [REDACTED] 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] di piena proprietà;

• **Isernia rp 526 rg 4751 del 15-10-2009, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile numero 59263/23321 del 09-10-2009 notaio [REDACTED] i Venafro C.F. [REDACTED] importo totale 151.760,00 Euro, importo capitale 75.880,00 Euro, tasso annuale del 5,220%, durata anni 25.** Unità negoziale 1. Agnone NCEU fgl.60 p.lla 470 sub.4, PIAZZA DEL POPOLO, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5; posto al piano sotterraneo. Quote di proprietà: Banca Popolare di Novara s.p.a. (favore) sede di Novara C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto Novara Via Negroni 12), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) nato a Agnone il 21-10-1967 [REDACTED] /2 di piena proprietà, [REDACTED] a Agnone il 06-05-1969 [REDACTED] 1/2 di piena proprietà.

QUESITO (rif. Punto2):

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.);

Riferimento Immobile Fg 60 part. 470 sub. 4 Cat. A/3 ([REDACTED]
[REDACTED]

- Comune: Agnone
- Località/via: Piazza del Popolo, 49
- Scala: No
- Piano: Seminterrato, Terra e Primo
- Interno: No
- Caratteristiche interne ed esterne:

Il fabbricato con accesso dal civico n° 49 di Piazza del Popolo è contiguo cioè in linea con altri fabbricati, adiacenti per contatto su un lato, ma con diverse dimensioni e caratteristiche architettoniche.

È costituito da un corpo di fabbrica su tre livelli, piano seminterrato, Terra e Primo con struttura in muratura, solai in ferro e voltine e copertura a falde con struttura in legno con caratteristiche costruttive ed architettoniche del tempo, con destinazione d'uso (Terra e Primo) residenziale.

Le uniche due facciate visibili sono quella principale (anteriore) e quella posteriore.

Dalla facciata principale sono visibili solo il piano terra ed il primo, mentre dalla facciata posteriore sono visibili tutte e tre i piani.

Le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate, con infissi in legno e vetro camera quelli della facciata principale, mentre quelli della facciata posteriore sono in ferro al piano seminterrato, in alluminio con vetro camera al piano terra e in legno e vetro camera al piano primo.

Il portone di ingresso è in legno, rialzato dal marciapiede stradale di circa 20 cm.

Il piano terra ed il primo sono collegati da una scala interna a soletta rampante in c.a., mentre il piano seminterrato è raggiungibile dalla parte posteriore del piano terra tramite scala esterna con struttura mista in ferro e muratura.

Sul lato posteriore è presente un cortile con pavimentazione in cls di superficie calpestabile di circa 24.03 mq, sfalsato su due livelli e recintato con muretti in cls e rete metallica, senza uscita sulla strada.

Dal cortile tramite porticina in ferro si accede al piano seminterrato costituito da due ambienti con murature in pietra a vista e soffitto a volta non intonacato, oltre a presentare uno stato di scarsa manutenzione ordinaria, presenta umidità diffusa ed una pavimentazione costituita da un

battuto in pietra/cls/terra. L'impianto elettrico del seminterrato è costituito da un filo di corrente volante non conforme alla normativa vigente.

L'unità abitativa si sviluppa solo sul piano terra e primo con la seguente distribuzione:

al piano terra si trova la zona giorno costituita da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un piccolo disimpegno da cui si accede ad un ripostiglio ed un bagno, dal soggiorno tramite scala interna a soletta rampante in c.a. si accede alla quota superiore (piano primo) dove è presente la zona notte costituita da due camere, un bagno e un disimpegno/corridoio. Inoltre, in una camera è presente una porta in legno di accesso ad un piccolo ripostiglio dove è ubicata una scala in ferro a pioli (movibile) per raggiungere il sottotetto non abitabile e con scarse condizioni manutentive.

L'altezza dei locali è in media di circa 2.30 m in tutti i locali del piano terra, mentre è in media di circa 2.65 m in tutti i locali del primo piano, tranne il bagno del primo piano, che presentando una struttura a sbalzo dal fabbricato con copertura a falda presenta una altezza interna media di 2.30 m.

Descrizione	Condizioni	Esposizione	Altezza media interna (m)	Superficie netta (mq)
Piano terra zona giorno:	Buone		2.30	
Ingresso		S.E.		2.28
Cucina/Sogg		S.E.		19.51
Disimpegno		-		2.45
Ripostiglio		N.O.		2.50
Bagno		N.O.		6.06
Piano Primo Zona notte	Buone		2.65	
Camera 1		S.E.		17.29
Disimpegno		-		1.16
Camera 2		-		11.54
Bagno		N.O.		6.60
Ripostiglio		-		0.87
Piano Seminterrato Cantina	Scarse		1.95	
		N.O.		31.37
			Totale	101.63

Tutto l'interno è rifinito ad intonaco civile tinteggiato, con i due bagni che presentano un rivestimento in maioliche non a tutta altezza, le porte interne sono in legno.

I pavimenti al piano terra sono in cotto e piastrelle di gres di colore chiaro nel bagno, inoltre il ripostiglio presenta un foro nel pavimento coperto con una piastra metallica, mentre al primo piano sono piastrelle di gres di colore chiaro.

Tutti gli ambienti principali ricevono luce dalle aperture poste sul lato anteriore e posteriore del fabbricato, tranne il piccolo ambiente di servizio della zona giorno.

Gli impianti sono quello elettrico, idrico (carico e scarico) – sanitario.

Lo smaltimento delle acque luride avviene tramite fognatura pubblica.

L'unità abitativa è munita di impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia murale a gas, mentre il locale cucina/sogg. è dotato anche di un camino. Il fabbricato è in uno stato di buona manutenzione ordinaria al piano terra e primo, presentando tracce di umidità diffusa al soffitto di alcuni ambienti del piano primo dovuta ad infiltrazione di acqua da parte della copertura, la quale essendo costituita da una struttura portante in legno, presenta evidenti segni di ammaloramento con puntellamento di una delle travi, oltre ad uno stato di scarsa manutenzione ordinaria di tutto il sottotetto.

- Superficie totale interna netta SIN (calpestabile): circa 70.26 mq, rispettivamente 32.80 mq al piano terra, 37.46 mq al piano primo.

- Confini: Il fabbricato presenta due lati confinanti con altri fabbricati di altra proprietà, mentre sul lato anteriore confina con la strada comunale e sul lato posteriore presenta un piccolo cortile di proprietà confinante con altra proprietà privata.

- Dati catastali: Comune di Agnone, Fg 60 part. 470 sub. 4 Categoria A/3.

- Pertinenze/accessori: Le pertinenze esterne a servizio dell'unità immobiliare sono: un piccolo cortile posto sul lato posteriore del fabbricato.

Descrizione pertinenze

Cortile esterno

Questo piccolo cortile posto sul lato posteriore del fabbricato, presenta una forma trapezoidale con pavimentazione in cls, di superficie calpestabile di circa 24.03 mq, sfalsato su due livelli di circa 65 cm e recintato con muretti bassi in cls e rete metallica, confinante su tre lati con altra proprietà.

QUESITO (rif. Punto 3)

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;

Riferimento Immobile Fg 60 part. 470 sub. 4 (

Il bene pignorato è sito in Agnone, Piazza del Popolo, 49, riportato in catasto al foglio 60 part. 470 sub. 4, Categoria "A/3", Abitazione di tipo economico, Consistenza di 5 vani, Superficie Catastale totale di 115 mq escluse aree scoperte di 115 mq, Rendita di € 284,05.

Fg	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo	Proprietà
60	470	4	A/3	1	5 vani	115 mq	284,05	Piazza del Popolo, 49	██████████ ████ ██████████ ████

Il fabbricato è contiguo con altri fabbricati presentando solo il lato anteriore prospiciente la pubblica via e il lato posteriore prospiciente il cortile di pertinenza confinante con altra proprietà.

La descrizione del bene in atto di pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene.

Nell'atto di pignoramento non è riportato l'indirizzo ed il numero civico del fabbricato.

Ad ogni modo, la suddetta incongruenza ricade nel caso b), irrilevante, poiché consente comunque l'identificazione dell'immobile.

QUESITO (rif. Punto 4)

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;

Riferimento Immobile Fg 60 part. 470 sub. 4

Poiché agli atti del Comune di Agnone a partire dal 1967, non risulta nessuna istanza per il rilascio di titoli edilizi (allegato n 5), dal raffronto dello stato di fatto e quanto riportato in catasto, sono emerse delle incongruenze dimensionali, non è riportato il piccolo ripostiglio al piano primo che consente (attraverso l'immissione di una scala a pioli) di ispezionare il sottotetto, non è rappresentata nella planimetria dell'unità immobiliare l'area pertinenziale del fabbricato posta sulla parte posteriore, oltre ad una incongruenza sulla consistenza dell'immobile.

Ad ogni modo, l'aggiornamento catastale non risulta opportuno eseguirlo nell'immediatezza, rimandando ad una eventuale manutenzione ordinaria/straordinaria dell'immobile con relativa richiesta di titolo edilizio.

In merito si resta a disposizione per qualsiasi decisione il Giudice dell'Esecuzione voglia prendere.

QUESITO (rif. Punto 5)

5) INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La destinazione d'uso prevista dal Piano Regolatore è "B1" cioè "Conservazione dei volumi e Ristrutturazione.

QUESITO (rif. Punto 6)

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'art.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. 173 bis n. 7 disp.att.c.p.c.)

Non sussistono le condizioni di cui sopra, infatti in data 07/11/2022, ho formulato al comune di Agnone, la richiesta di copia di tutta la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'immobile oggetto di esecuzione. (Allegato 4)

A partire dal 1967, non risulta nessun rilascio di titoli edilizi (allegato n 5), per il fabbricato oggetto di stima.

Dal punto di vista economico le difformità catastali, dell'unità abitativa incidono mediamente, comprensivi di oneri, per circa **1.000,00 € (diconsi euro mille/00)**.

QUESITO (rif. Punto 7)

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;

Il sottoscritto C.T.U. sulla base della documentazione in atti e sulla scorta del sopralluogo effettuato, ha individuato un unico lotto, costituito dal fabbricato con relativa area di pertinenza come di seguito descritto:

LOTTO 1 costituito da:

- Unità immobiliare sita in Agnone, in Piazza del Popolo, 49, in catasto censita al foglio 60 part. 470 sub. 4 “A/3”, Abitazione di tipo economico, Consistenza di 5 vani, Superficie Catastale totale di 115 mq escluse aree scoperte di 115 mq, Rendita di € 284,05.

Fg	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo	Proprietà
60	470	4	A/3	1	5 vani	115 mq	284,05	Piazza del Popolo, 49	██████████ ████ ██████████ ██████████ ████

QUESITO (rif. Punto 8)

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;

Trattandosi di stima per l'intera quota, non necessita dividere il bene in quote.

QUESITO (rif. Punto 9)

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;

L'unità abitativa allo stato attuale risulta occupata dai coniugi esecutati, ossia da ██████████
██████████ quali, ci vivono ed hanno la propria residenza.

QUESITO (rif. Punto 10)

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

Non sussistono le condizioni di cui sopra.

QUESITO (rif. Punto 11)

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;

Sul bene oggetto di pignoramento non esistono vincoli storici, artistici, alberghieri e di inalienabilità o di indivisibilità non esistono oneri di natura condominiale né diritti demaniali ed usi civici.

QUESITO (rif. Punto 12)

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;

Schema consistenza dell'unità:

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale del manufatto edilizio oggetto di pignoramento. La superficie commerciale è stata calcolata a seguito di verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica con il programma Autocad e omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare.

Descrizione	Superficie esterna lorda SEL (mq)	Coeffic. di omogeneiz. (%)	Superficie complessiva Commerciale (mq)
Piano terra costituito da: Vani principali e accessori diretti (Ingresso, Cucina/Sogg, Ripostiglio e Bagno)	41.95	100	41.95
Piano primo costituito da: Vani principali e accessori diretti (Camera 1, Camera 2, Ripostiglio e Bagno)	45.46	100	45.46
Piano seminterrato costituito da: Accessori a servizio indiretto non comunicanti: (Cantina)	41.62	25	10.41
Area scoperta (Cortile) 25.78 mq		10% 2%	2.58 -
		Totale	100.40

Per cui la superficie commerciale da considerare è di mq 100.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali.

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

La 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 dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Grado di commerciabilità e considerazioni sul mercato immobiliare:

Nonostante il mercato immobiliare risulta in un momento di sali e scendi dovuto all'incertezza del momento (guerra, inflazione, difficoltà di accesso al credito ecc.), con aspettative non affatto ottimistiche, pur trattandosi di zona centrale, la potenzialità commerciale della zona è bassa.

Criteri di stima adottati:

Esaminato lo stato dei luoghi e dell'unità immobiliare, valutata la consistenza della stessa, si è arrivati al più probabile valore di mercato dell'immobile mediante tre metodi di stima, ossia mediante:

- metodo del confronto di mercato;
- metodo della capitalizzazione dei redditi futuri;
- utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Metodo del confronto di mercato

Inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente.

Da indagini di mercato eseguite in loco svolte per beni simili, e confrontatomi con diversi operatori del settore della zona è emerso che il prezzo a mq (€/mq) varia tra un **minimo di 430 €/mq a un massimo di 470 €/mq** in riferimento alla superficie commerciale, per cui si è ritenuto congruo assumere un prezzo unitario di **450 euro /mq**, che applicato alla superficie del bene da stimare, ne determina un valore ordinario di:

Superficie commercial mq	€/mq	€
100	450	45.000,00
diconsi euro quarantacinquemila/00		

Metodo della capitalizzazione dei redditi futuri

La capitalizzazione converte i redditi (netti o lordi) in una stima del valore di mercato attraverso un saggio di capitalizzazione estratto dal mercato immobiliare.

Il valore di mercato è calcolato attraverso il rapporto tra il reddito annuo dell'immobile e il saggio di capitalizzazione.

Per il calcolo del canone di locazione, visto la scarsa disponibilità nel mercato immobiliare di locazioni di immobili simili, si è considerato un valore minimo del 10 % del valore catastale dell'immobile (accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate).

Il valore catastale dell'immobile è pari a $284,05 \cdot 126 = 35.790,30$ €, con il canone annuo di 3.579,03 €

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio

ricavato da analisi statistiche su dati rilevati a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

Il metodo con cui si è determinato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, corretto in funzione di alcuni parametri, che rappresentano le caratteristiche di localizzazione (posizione, tipologiche e produttive) del complesso edilizio e dell'ambiente circostante.

Per cui si ha:

Canone annuale €	Reddito lordo totale
3.579,03	3.579,03

Assunto mediamente il valore del 29,25% del reddito per le spese di gestione, manutenzione, tributi ecc., si ha:

$B_f(\text{Reddito lordo totale} - 29.25\%)$	r	Valore ($V = B_f/r$)
	%	€
2.532,16	4,31	58.750,90
in tondo diconsi euro cinquantottomilasettecentocinquanta/90		

Stima sintetica mediante elaborazione dei dati delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio

Utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al primo semestre 2022 accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e fanno riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio, risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni di tipo economico ubicate nel Comune di Agnone in stato conservativo normale (più frequente nella zona), oscilla tra un valore min. di 500 €/mq ed un valore max di 750 €/mq in riferimento alla superficie coperta lorda.

Pur in presenza di un mercato abbastanza irregolare, gli alloggi di ordinaria costruzione senza particolari gradi di finitura sono comunque apprezzati e variano a seconda della posizione in cui si trovano, della loro età e dal grado di conservazione per cui si è ritenuto congruo assumere un

prezzo unitario di 500 euro /mq, che applicato alla superficie del bene da stimare, ne determina un valore ordinario di

mq	€/mq	€
100	500,00	50.000,00
diconsi euro cinquantamila/00		

Riepilogando i risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dal metodo del confronto di mercato: 45.000,00 €
- Valore risultante dal metodo della capitalizzazione dei redditi futuri: 58.750,90 €
- Valore risultante dall'elaborazioni dati dell'Agenzia del Territorio: 50.000,00 €

Sulla base dei dati e delle considerazioni fin qui riportate, posso concludere affermando che il più probabile valore che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione, sia rappresentato dal valore medio tra i tre valori precedentemente determinati, quindi

$$(45.000,00+58.750,90+50.000,00) /3 = \mathbf{51.250,30 \text{ €}}$$

(ossia euro cinquantunomiladuecentocinquanta/30)

Detrazioni:

In generale vengono detratti i costi per risanare le difformità urbanistico – edilizio e catastali, nonché eventuali spese per le demolizioni di opere non sanabili dal punto di vista urbanistico – edilizio.

Nel caso in esame abbiamo:

- difformità catastali
dovute a incongruenze dimensionali, non è riportato il piccolo ripostiglio al piano primo che consente (attraverso l'immissione di una scala a pioli) di ispezionare il sottotetto, non è stata rappresentata nella planimetria dell'unità immobiliare l'area pertinenziale del fabbricato posta sulla parte posteriore, oltre ad una incongruenza sulla consistenza dell'immobile.

Seguirà nuovo accatastamento.

Dal punto di vista economico le difformità catastali, incidono mediamente, comprensivi di oneri, per circa 1000,00 € (diconsi euro mille/00).

Adeguamenti e correzione della stima:

Presentando l'immobile al piano seminterrato ed al sottotetto uno stato conservativo con un livello di manutenzione scarso (caratteristica che influisce negativamente sul prezzo di mercato), al valore dell'immobile sarà applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 15%.

Conclusioni del processo estimativo:

Sulla base dei dati e delle considerazioni fin qui riportate, posso concludere affermando che il più probabile valore che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione è di 51.250,30 €

Inoltre, sarà detratto il valore di 1000,00 €, per risanare le difformità catastali

€ 51.250,30 – 1.000,00 = € 50.250,30

oltre alla detrazione del 15% per lo scarso stato di conservazione e manutenzione

quindi:

$50.250,30 - 0.15 * 50.250,30 = 42.712,76 \text{ €}$

Per cui il valore del compendio costituente il lotto 1 è di:

€ 42.712,76 (diconsi euro quarantaduemilasettecentododici/76).

Quindi il prezzo base di vendita del Lotto 1 è in tondo:

Lotto 1 = € 42.713,00 (diconsi euro quarantaduemilasettecentotredici/00).

QUESITO (rif. Punto 13)

13) RIFERIRE i risultati dell'indagine svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

Si legga la presente relazione.

QUESITO (rif. Punto 14)

*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;*

La presente relazione e i relativi allegati sarà inviata alle Parti il 30.01.2023 tramite posta elettronica certificata e raccomandata A/R

QUESITO (rif. Punto 15)

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;

QUESITO (rif. Punto 16)

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;

Sarà depositata in cancelleria entro il 02.03.2023

QUESITO (rif. Punto 17)

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);

Vedi allegato n ° 1

QUESITO (rif. Punto 18)

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;

Vedi relazione con allegati.

QUESITO (rif. Punto 19)

19) SEGNALARE tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;

Non si sono avuti ostacoli all'accesso al compendio pignorato durante il sopralluogo.

QUESITO (rif. Punto 20)

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;

Vedi allegato n° 7

QUESITO (rif. Punto 21)

21) ESTRARRE copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.

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

Forlì del Sannio, lì 28 Gennaio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Giuseppe ZANGARO

