



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PREMESSA

Con provvedimento del 28/09/2021 il sottoscritto [REDACTED] libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n° [REDACTED] ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Isernia al [REDACTED] è stato nominato esperto estimatore dal Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari nell'ambito della Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 32/2021 R.G.E.

DATI DELLE PARTI

Creditore procedente:

[REDACTED]
[REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Nel verbale di giuramento del 05/10/2021 il Giudice dell'Esecuzione immobiliare poneva i seguenti quesiti e relative disposizioni:

- 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;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in 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 dichiarazione 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 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 dell'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. 173 bis 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 e 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 facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano 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 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



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla sola 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 per le eventuali spese condominiali insolute.

QUESITO 1)

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c.

Dall'analisi della nota di iscrizione nel Ruolo Generale delle espropriazioni immobiliari e dell'Atto di pignoramento presente agli atti, i beni immobili sottoposti a pignoramento vengono così individuati:

- **Descrizione:** unità immobiliare al piano seminterrato;
- **Indirizzo:** Viale Marconi snc - 86095 Frosolone (IS);
- **Tipo Catasto:** Urbano;
- **Classe/tipologia:** Categoria A/2;
- **Identificazione:** Foglio 60 Particella 591 Sub 24

Nella documentazione presente agli atti non è stata rilevata la presenza di visure catastali e di planimetrie catastali aggiornate; si è proceduto pertanto ad acquisire visure catastali storiche e planimetrie catastali degli immobili pignorati, nonché estratto di mappa catastale.

L'immobile individuato al Foglio 60 Particella 60 Sub 24 è stato soppresso con variazione catastale del 14/01/2009 Protocollo n. IS0003715 generando il subalterno 91 ed il subalterno 92; successivamente il subalterno 92 è stato soppresso con variazione catastale del 29/12/2011 Protocollo n. IS0142672 generando il subalterno 96. Quanto appena asserito si evince dalle visure catastali storiche acquisite e trova conferma nella certificazione notarile presente agli atti.

In merito alla titolarità degli immobili pignorati si rileva nel ventennio precedente quanto segue.

l'area censita al foglio 60 particella 591 sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui le porzioni oggetto di pignoramento fanno parte, figura di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] A seguito di sentenza dichiarativa di



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

[REDACTED], il subalterno 24 della particella 591 è stato aggiudicato a [REDACTED], quale titolare dell'omonima impresa [REDACTED] con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Isernia in [REDACTED]

Con atto di compravendita a rogito [REDACTED] del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Da quanto sopra esposto risulta che il compendio immobiliare pignorato è di seguito definito:

- 1) Unità immobiliare sita nel comune di FROSOLONE, Via Guglielmo Marconi, identificata catastalmente al **Foglio 60 Particella 591 Sub 91** - Categoria catastale A/2 - vani 10;
- 2) Unità immobiliare sita nel comune di FROSOLONE, Via Guglielmo Marconi, identificata catastalmente al **Foglio 60 particella 591 Sub 96** - Categoria catastale A/2 - vani 16.

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze delle ispezioni ipotecarie richieste presso l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Isernia si predispongono l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli per ciascun immobile pignorato:

IPOTECA VOLONTARIA RG 4860 RP 627 del 02/10/2006

derivante da contratto di apertura credito - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE RG 1651 RP 1352 del 18/05/2016

Tribunale di Isernia (IS) rep. N. 459/2016 del 22/04/2016

A favore: [REDACTED]
[REDACTED];

IPOTECA GIUDIZIALE RG 3229 RP 317 del 16/10/2018

derivante da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE RG 1677 RP 172 del 28/05/2019

derivante da decreto ingiuntivo Giudice di Pace Campobasso (CB) Tribunale di Campobasso [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

[REDACTED]

QUESITO 2)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

- **Immobile Foglio 60 Particella 591 Sub 91** - Categoria catastale A/2

L'immobile è sito all'interno di un edificio condominiale, nel comune di Frosolone alla Via Guglielmo Marconi 17, posto al piano seminterrato; ad esso si accede direttamente dall'unità immobiliare adiacente identificata al sub 96 e in alternativa attraverso l'utilizzo di ascensore condominiale. L'edificio condominiale risulta avere struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio. L'immobile in oggetto risulta avere categoria catastale A/2 ma risulta attualmente adibito ad ufficio e magazzino. Il pavimento è costituito da piastrelle di gres smaltato, le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Risulta presente impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da una caldaia a gas metano posta in un ambiente dell'unità immobiliare. L'impianto elettrico risulta funzionante e l'illuminazione dei locali è garantita da plafoniere con tubi fluorescenti. Gli infissi esterni risultano essere in alluminio con vetro singolo, con prestazioni termiche scadenti, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Nel complesso le finiture interne presentano un discreto stato di conservazione. L'immobile, nell'ambito del condominio in cui risulta inserito, precisamente il [REDACTED] risulta avere 101,93 millesimi. L'edificio condominiale risulta avere facciate esterne intonacate con presenza diffusa di strati di intonaco incoerenti ed efflorescenze connesse ad infiltrazioni di acqua piovana.

Le superfici calpestabili degli ambienti costituenti l'immobile sono di seguito specificate:



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

FABBRICATO - FOGLIO 60 P.LLA 591 SUB 91			
Descrizione Locale	Superficie calpestabile [mq]	Altezza utile [m]	Condizioni di manutenzione
<u>PIANO SEMINTERRATO</u>			
<i>WC</i>	6,29	2,50	discrete
<i>Bagni</i>	14,72	3,70	discrete
<i>Aula</i>	34,84	3,70	discrete
<i>Locale caldaia</i>	9,20	3,70	discrete
<i>Segreteria</i>	10,67	3,70	discrete
<i>Aula informatica</i>	60,48	3,70	discrete
<i>WC</i>	13,70	3,70	discrete
<i>Ufficio</i>	8,73	3,70	discrete
<i>Disimpegno</i>	63,90	3,70	discrete
TOTALE interno	222,53		

La descrizione dei locali è riferita alle definizioni degli stessi riportate nella planimetria catastale dell'immobile.

- **Immobile Foglio 60 Particella 591 Sub 96** - Categoria catastale A/2

L'immobile è sito all'interno di un edificio condominiale, nel comune di Frosolone alla Via Guglielmo Marconi 17, posto al piano seminterrato; ad esso si accede direttamente dall'esterno con accesso indipendente e in alternativa attraverso l'utilizzo di ascensore condominiale. L'immobile confina con l'unità immobiliare identificata al sub 91 alla quale risulta connessa senza la presenza di alcun divisorio. L'edificio condominiale nella quale l'immobile è inserito risulta avere struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio. L'immobile in oggetto risulta avere categoria catastale A/2 ma risulta attualmente adibito ad ufficio e magazzino. Il pavimento è costituito da piastrelle di gres smaltato, le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Risulta presente impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da una caldaia a gas metano posta in un ambiente dell'unità immobiliare. L'impianto elettrico risulta funzionante e l'illuminazione dei locali è garantita da plafoniere con tubi fluorescenti. Gli infissi esterni risultano essere in alluminio con vetro singolo, con prestazioni termiche scadenti, mentre le porte interne sono in legno tamburato. In diversi ambienti le finiture interne, quali intonaci, tinteggiature e pavimenti, presentano un accentuato stato di degrado connesso alle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura a terrazzo che insiste sull'immobile. L'immobile, nell'ambito del condominio in cui risulta inserito, precisamente il [REDACTED],



TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

risulta avere 101,93 millesimi. L'edificio condominiale risulta avere facciate esterne intonacate con presenza diffusa di strati di intonaco incoerenti ed efflorescenze connesse ad infiltrazioni di acqua piovana.

Le superfici calpestabili degli ambienti costituenti l'immobile sono di seguito specificate:

FABBRICATO - FOGLIO 60 P.LLA 591 SUB 96			
Descrizione Locale	Superficie calpestabile [mq]	Altezza utile [m]	Condizioni di manutenzione
<u>PIANO SEMINTERRATO</u>			
<i>Ufficio</i>	25,60	3,70	discrete
<i>Ufficio</i>	21,87	3,70	mediocri
<i>Ufficio</i>	28,02	3,70	mediocri
<i>Ufficio</i>	38,34	3,70	mediocri
<i>Ufficio</i>	40,13	3,70	discrete
<i>Ufficio</i>	40,55	3,70	discrete
<i>WC</i>	12,79	3,70	discrete
<i>Caldaia</i>	4,82	3,70	mediocri
<i>Archivio</i>	27,07	3,70	mediocri
<i>Archivio</i>	12,52	3,70	mediocri
<i>Ripostiglio</i>	49,71	3,70	discrete
<i>Ripostiglio</i>	28,26	3,70	discrete
<i>Disimpegno</i>	106,26	3,70	discrete
TOTALE interno	435,94		

La descrizione dei locali è riferita alle definizioni degli stessi riportate nella planimetria catastale dell'immobile.

QUESITO 3)

CONFORMITA' TRA BENI ATTUALI E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento sono relativi al sub 24 della particella 591, dal quale nell'ultimo ventennio sono stati generati gli attuali sub 91 e sub 96;

L'immobile individuato al Foglio 60 Particella 60 Sub 24 è stato soppresso con variazione catastale del 14/01/2009 Protocollo n. IS0003715 generando il subalterno 91 ed il subalterno 92; successivamente il



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

subalterno 92 è stato soppresso con variazione catastale del 29/12/2011 Protocollo n. IS0142672 generando il subalterno 96.

Pertanto i dati inseriti nel pignoramento, anche se non corrispondono a quelli attuali, consentono di identificare univocamente gli attuali immobili oggetto di pignoramento.

QUESITO 4)

VARIAZIONI CATASTALI DA APPORTARE

Le planimetrie catastali acquisite, per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti presentano alcune difformità rispetto alle attuali tramezzature rilevate in fase di sopralluogo dal CTU, e inoltre non è stata rilevata in loco la tramezzatura di divisione tra le due unità immobiliari che invece risulta riportata nelle planimetrie catastali.

Infatti, dal sopralluogo effettuato dal CTU è emerso che gli immobili individuati al sub 91 e sub 96 risultano materialmente comunicanti e quindi costituenti una unica unità immobiliare; si ritiene pertanto necessario dover procedere alla fusione dei sub 91 e 96 ad oggi presenti in quanto il sub 91 non presenta accesso diretto dall'esterno, questo presente invece solamente per il sub 96.

Considerata l'attuale destinazione degli immobili necessita apportare a livello catastale un aggiornamento della categoria catastale; infatti dalle attuali visure catastali gli immobili risultano essere registrati con categoria catastale A/2 – Abitazioni di tipo civile – mentre analizzando l'attuale destinazione dei locali costituenti gli immobili pignorati risulta congrua la categoria catastale A/10 - Uffici e studi privati.

Le difformità catastali e le relative spese necessarie per gli aggiornamenti catastali da eseguire saranno evidenziate nella presente perizia nel paragrafo relativo alla determinazione del valore degli immobili.

QUESITO 5)

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'area in cui risultano ubicati gli immobili pignorati risulta classificata in zona B "di completamento" del vigente strumento urbanistico comunale; tale zona contraddistingue parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone di tipo A queste ultime contraddistinte da agglomerati urbani di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

QUESITO 6)

CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Frosolone sono state acquisiti i titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione del fabbricato del quale gli immobili pignorati fanno parte, nonché i titoli edilizi relativi ad interventi effettuati sugli immobili identificati al sub 94 e sub 96 della particella 591:



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- Concessione edilizia [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione, garages e depositi;
- Concessione edilizia [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di modifiche prospettiche ad un fabbricato per civili abitazioni e attività commerciali;
- DIA ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 6 giugno 2001, n.380, [REDACTED] relativa a lavori di realizzazione di un bagno sull'immobile identificato al foglio 60 particella 591 sub 91;
- DIA ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 6 giugno 2001, n.380, [REDACTED] relativa a lavori di realizzazione di un bagno e divisione interna di una stanza sull'immobile identificato al foglio 60 particella 591 sub 92;

Risulta inoltre presente agli atti dello Sportello Unico Edilizia comunale la dichiarazione di agibilità del fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte.

Dall'analisi dei titoli edilizi acquisiti e dal sopralluogo effettuato dal CTU presso gli immobili pignorati si rilevano alcune difformità consistenti in:

- Sub 91: diversa distribuzione interna
- Sub 96: diversa distribuzione interna e difformità dimensionale della porta di accesso all'unità immobiliare

Le difformità edilizie vengono illustrate nelle planimetrie relative agli ultimi titoli edilizi presenti nell'archivio del SUE comunale.

Le difformità rilevate, non comportando variazioni a livello di volumetria e non incidendo sui parametri urbanistici dell'area in cui le unità immobiliari sono situate, possono essere sanate mediante la predisposizione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR n. 380/01.

Il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria sarà esplicitato nella presente perizia nel paragrafo relativo alla determinazione del valore degli immobili.

La documentazione acquisita relativa ai titoli edilizi acquisiti risulta allegata alla presente perizia.

QUESITO 7)

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerata la conformazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, e visto nello specifico che l'unità immobiliare identificata con il sub 91 non presenta accesso diretto dall'esterno e pertanto per accedere alla stessa unità è obbligatorio il passaggio attraverso l'unità immobiliare di cui al sub 96, si ritiene dover procedere alla formazione di unico lotto di vendita. Si fa presente che le due unità immobiliari individuate rappresentano nello stato di fatto una unica unità immobiliare non essendo presente alcuna separazione di fatto tra le stesse unità.

Pertanto si procede alla individuazione del lotto di vendita così come di seguito specificato:



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

LOTTO UNICO

- Unità immobiliare sita nel comune di FROSOLONE, Via Guglielmo Marconi, identificata catastalmente al **Foglio 60 Particella 591 Sub 91** - Categoria catastale A/2 - vani 10;
-
- Unità immobiliare sita nel comune di FROSOLONE, Via Guglielmo Marconi, identificata catastalmente al **Foglio 60 particella 591 Sub 96** - Categoria catastale A/2 - vani 16.

QUESITO 8)

VERIFICA QUOTA DI PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari individuate dal sub 91 e dal sub 96 della particella 591 risultano pignorate per intero, risultando intestate interamente al debitore esecutato.

QUESITO 9)

ACCERTAMENTI SULL'OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si rileva che una porzione del sub 96 risulta utilizzato [REDACTED] e a seguito di richiesta formulata dalla stessa Agenzia, tramite il custode del compendio immobiliare.

L'occupazione della porzione del predetto sub è stata concessa fino a tutto il mese di Febbraio 2022.

In seguito a espresse richieste formulate dal CTU all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia e alla Questura di Isernia risulta che, per le unità immobiliari identificate al sub 91 e al sub 96, in capo alla [REDACTED]

- Presso l'ufficio del registro degli atti privati non risultano registrati contratti di locazione in essere;
- Dalla consultazione della banca dati in uso alle FF.PP. non risultano comunicazioni di cessione fabbricati ex art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59

Le risultanze delle verifiche effettuate dal CTU sono allegate alla presente perizia.

QUESITO 10)

Non riguardante il Procedimento esecutivo in oggetto



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

QUESITO 11)

ESISTENZA DI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI

Da accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico comunale, dall'analisi della documentazione ipocatastale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, e in seguito ad indagini esperite dal consulente tecnico d'ufficio, risulta che sulle unità immobiliari individuate al sub 91 e al sub 96 della particella 591:

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico - artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Esistono** oneri di natura condominiale

QUESITO 12)

DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione degli immobili si ritiene idoneo applicare il criterio di stima *comparativo diretto ponderato per punti di merito*, basato sul raffronto tra il bene in questione e beni simili, secondo la seguente espressione:

$$Vm = V_{medio} \times S \times K$$

Vm = Valore medio di mercato del bene oggetto di stima;

Vmedio = Valore unitario medio di mercato;

S = Superficie commerciale del bene oggetto di stima;

K = Prodotto dei coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e produttive del bene.

Vm: Valore unitario medio di mercato

Le unità immobiliari oggetto di valutazione presentano caratteristiche tipiche degli uffici e a destinazione commerciale, e tale considerazione viene confermata dall'utilizzo cui sono stati destinati negli anni, rilevando inoltre che gli stessi immobili sono stati utilizzati in passato anche per ospitare gli alunni delle scuole statali del Comune di Frosolone.

Per la determinazione del valore unitario Vmedio si è proceduto ad acquisire i valori presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; la ricerca è stata effettuata ricercando quotazione di immobili a destinazione Terziaria e Commerciale nel comune di Frosolone ottenendo valori solamente per la destinazione Commerciale, non risultando presenti riferimenti relativi ad immobili a destinazione Terziaria. Al



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

fine di ottenere un valore di mercato congruo si è proceduto ad effettuare la medesima ricerca sul capoluogo di provincia, Isernia, ottenendo i valori unitari medi di mercato per immobili a destinazione Commerciale e a destinazione Terziaria in zone per caratteristiche comparabili a quella in cui sono siti gli immobili oggetti di pignoramento nel comune di Frosolone. I valori medi di mercato acquisiti sono relativi al primo semestre dell'anno 2021.

Sulla base dei valori acquisiti e in considerazione della localizzazione degli immobili oggetto di valutazione nell'attuale contesto economico territoriale, si ritiene congruo adottare il valore unitario medio di mercato:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/mq } 800,00$$

S: Superficie commerciale

Sulla base della destinazione assunta per gli immobili oggetto di stima, si è proceduto a determinare la superficie commerciale secondo quanto riportato nel manuale "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio, provvedendo ad arrotondare la superficie al metro quadrato per difetto o per eccesso secondo quanto disposto dal D.P.R. 138/98.

Unità immobiliare Fg 60 P.IIa 591 sub 91	
Descrizione ambienti	Superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti	mq 243,00

Unità immobiliare Fg 60 P.IIa 591 sub 96	
Descrizione ambienti	Superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti	mq 469,00

K : Prodotto dei coefficienti delle caratteristiche

$$K = K_{pe} \times K_{pi} \times K_i \times K_p$$

K_{pe}: *caratteristiche posizionali estrinseche*, considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano = 1,10 ;

K_{pi}: *caratteristiche posizionali intrinseche*, tengono conto della panoramicità, luminosità e del soleggiamento = 0,85 ;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ki: *caratteristiche intrinseche*, si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla sua data di costruzione e del suo stato di conservazione = 0,90 ;

Kp: *caratteristiche produttive*, considerano la capacità reddituale dell'immobile e la sua disponibilità temporale = 1,10;

$$K = Kpe \times Kpi \times Ki \times Kp = 1,10 \times 0,85 \times 0,90 \times 1,10 = 0,93$$

VALORE DI MERCATO – Unità immobiliare Fg 60 P.IIa 591 Sub 91

$$Vm = \text{€/mq } 800,00 \times \text{mq } 243,00 \times 0,93 = \text{€ } 180.792,00 = \text{€ } 181.000,00 \text{ in c.t.}$$

Fattori che concorrono all' adeguamento della stima.

Si riportano gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile sulla base dello stato di fatto rilevato dal CTU.

- Procedimento edilizio di sanatoria per difformità di distribuzione interna
- Regolarizzazione catastale per attribuzione nuova categoria catastale
- Fusione catastale con il sub 96

Costo stimato degli adempimenti, a decurtazione del valore di mercato: **€ 5.000,00**

Spese condominiali insolute, a decurtazione del valore di mercato: **€ 3.489,60**

VALORE DI MERCATO Sub 91 : € 173.000,00 in c.t.

VALORE DI MERCATO – Unità immobiliare Fg 60 P.IIa 591 Sub 96

$$Vm = \text{€/mq } 800,00 \times \text{mq } 469,00 \times 0,93 = \text{€ } 348.936,00 = \text{€ } 349.000 \text{ in c.t.}$$



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Fattori che concorrono all' adeguamento della stima.

Si riportano gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile sulla base dello stato di fatto rilevato dal CTU.

- Procedimento edilizio di sanatoria per difformità di distribuzione interna
- Regolarizzazione catastale per attribuzione nuova categoria catastale
- Fusione catastale con il sub 91

Costo stimato degli adempimenti, a decurtazione del valore di mercato dell'immobile: € 5.000,00

Spese condominiali insolute, a decurtazione del valore di mercato: € 4.248,98

Costo stimato da sostenere per la ristrutturazione interna conseguente alle infiltrazioni provenienti da terrazzo condominiale: € 20.000,00

VALORE DI MERCATO Sub 96 : € 320.000,00 in c.t.

*RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI
RAGGRUPATI PER LOTTI in c.t.*

LOTTO 1

Unità immobiliare Foglio 60 Particella 591 Sub 91
Categoria catastale A/2 - vani 10

Unità immobiliare Foglio 60 particella 591 Sub 96
Categoria catastale A/2 - vani 16

VALORE DI MERCATO LOTTO 1: € 493.000,00

Tanto si doveva per incarico ricevuto.

[Redacted signature]

IL Tecnico estimatore

[Redacted signature]

[Redacted signature]



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali e estratto di mappa
- Visure catastali storiche
- Titoli edilizi acquisiti presso SUE Comune Frosolone
- Planimetrie con individuazione difformità
- Nota Agenzia delle Entrate
- Nota Questura di Isernia ex art.12 D.L. 59/78
- Ispezioni ipotecarie
- Spese condominiali insolute
- Tabelle OMI