

**TRIBUNALE DI ISERNIA****PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. Esec N° 27/2018**

Creditore |

Debitore |

**RELAZIONE DEL CTU****Introduzione**

La sottoscritta **CTU arch Eleonora Buccini**, giusto incarico conferitole da Giudice dell'Esecuzione Dott. Michaela Sapio il 10 /09/2018, con lettera inviata via pec alle parti ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 13 ottobre 2018 alle ore 10.30.

Erano presenti al sopralluogo l'avv. Avv. Antonella Silvestre [REDACTED] (cfr. il verbale di sopralluogo allegato)

Nel corso del sopralluogo è stato **rilevato l'immobile** dal punto di vista metrico e fotografico. (cfr. rilievo metrico e rilievo fotografico allegati).

Nei giorni successivi è stata acquisita tutta la documentazione, nei vari uffici di competenza, così come richiesto dal Giudice nei quesiti di conferimento incarico.

**Quesiti**

I quesiti posti sono contenuti nell'ordinanza di conferimento incarico del 10/09/2018 che si dà per trascritta.

**Oggetto dell'esecuzione**

I beni pignorati si compongono di "*immobili siti nel comune di Capracotta (IS), via Leonardo Falconi, Z1, e precisamente: **locale occupante ca 249 mq**, costituito da un **laboratorio artigianale al piano seminterrato**, nei confini con area esterna e terrapieno e, da un **locale magazzino al piano terra**, nei confini con area esterna in più lati e locale sub 5, il tutto censito nel catasto fabbricati del comune di Capracotta /IS:*

**al foglio 15, p.lla 296 sub 4, via L. Falconi snc, piano S1-T, cat C/3"**

(da certificato notarile in atti).



## Risposta ai quesiti

-A-

### Verifica completezza di documenti ex art 567 c.p.c.

1) Preliminarmente si è constatata la presenza in fascicolo della documentazione richiamata nell'art. 567 c.p.c., precisamente:

**-Certificato Notarile** del 06 luglio 2018, a firma del notaio dott. Maria Pantaleone Balice dei distretti notarili riuniti di Termoli e Pescara, attestante la **provenienza e la descrizione storico-catastale- ipotecaria del bene pignorato che è pervenuto al debitore** [REDACTED]

-copia degli estratti storico-catastali del sedime e dell'immobile pignorato;

Il debitore, sentito per le vie brevi, dichiara di essere in comunione di beni.

-B-

### Identificazione e descrizione attuale dei beni

#### 1) Proprietà e titoli attuali dei beni

Da visure catastali per soggetto a nome del debitore esecutato [REDACTED] dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato all'accesso del 13 ottobre 2018 è possibile evidenziare la consistenza del fabbricato pignorato:

Catastalmente è censito al **Foglio 15, p.IIa 296, sub 4, categ C/3- laboratori e locali di deposito- di mq 249** suddivisi tra il piano seminterrato S1 (laboratorio falegnameria) e il piano terra PT adibito a magazzino, mentre la superficie catastale è di **327 mq** (\*)

Intestato come bene personale [REDACTED]

[REDACTED] ntre il comune di Capracotta è proprietario dell'area.

(\*) Il fabbricato C/3 sviluppa la sua maggiore estensione al piano seminterrato ed è collegato al magazzino posto al piano terra mediante scala interna; la restante superficie, sempre del PT è occupata dall'abitazione privata [REDACTED] n oggetto del presente accertamento.



-C-

## Stato di possesso

### 1.1) Stato di Possesso

Il compendio, come riferito, in premessa perviene [REDACTED]

Allo stato attuale, come accertato al sopralluogo del 13 ott. 2018, sia il laboratorio falegnameria S1 sia il magazzino a pT sono liberi da vincoli di fitto o da occupazione da parte del coniuge o di terzi. Si rinvencono solo materiali e macchinari specifici per l'attività svolta di falegnameria.

### 2) Identificazione pregressa dei beni

L'attuale p.lla 296 sub 4 di consistenza 249 mq e catastali mq 327, ove insiste il fabbricato, deriva in origine:

- dalla p.lla 192 di mq 3870 [REDACTED]

### 2bis) Corrispondenza

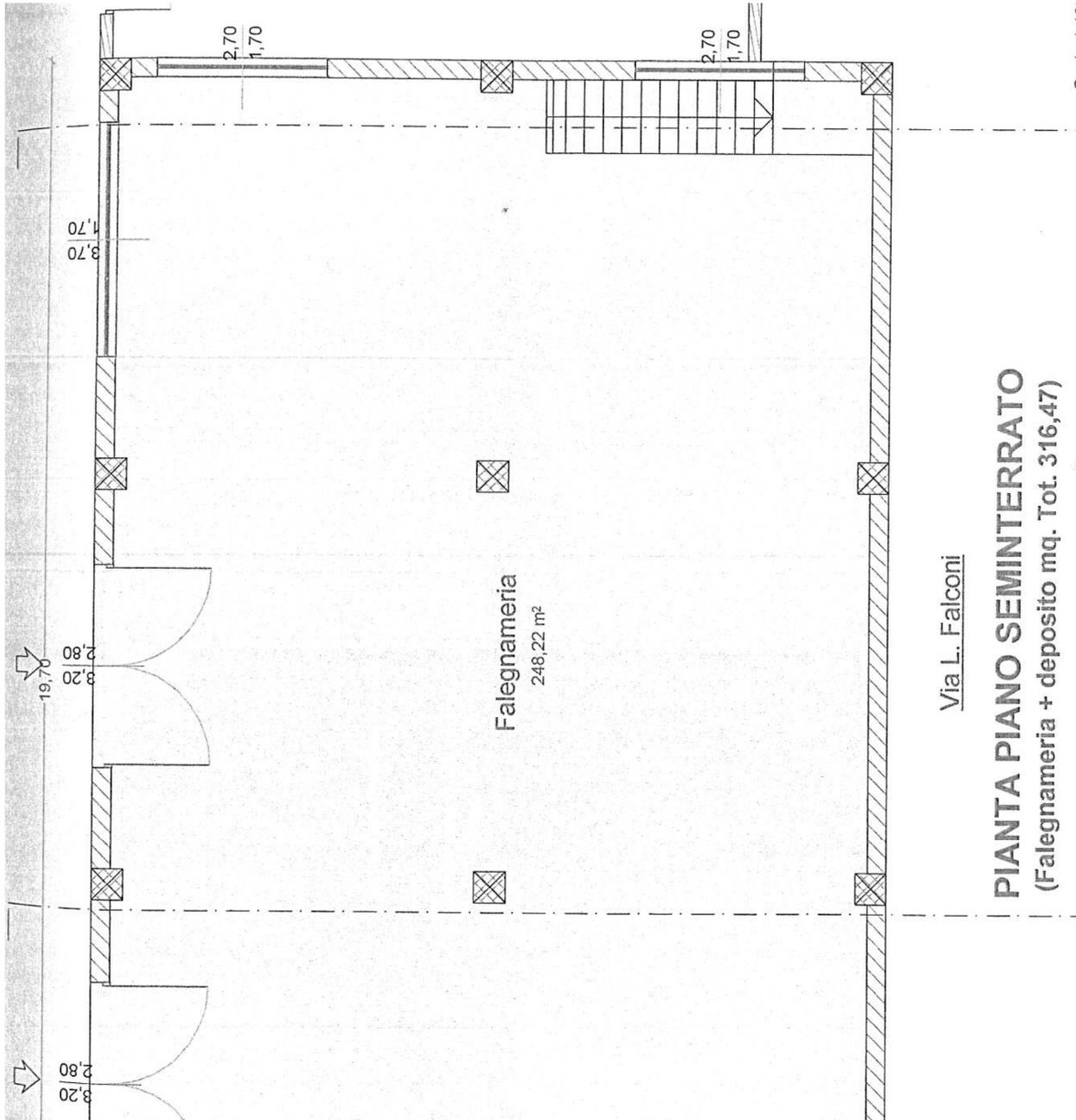
La porzione di fabbricato pignorata corrisponde planimetricamente a quella visionata nonché alle iscrizioni catastali.

### 3) Descrizione e consistenza del fabbricato pignorato

3.1) Il fabbricato pignorato posto al seminterrato (S1) adibito a **falegnameria** è costituito da un locale unico a forma rettangolare con struttura in cemento armato per le fondazione e per i pilastri mentre le pareti perimetrali sono in laterizio. Il solaio di calpestio è in battuto di cemento e quello di copertura è in lastre di cemento prefabbricate (tegoloni vibrati); è dotato di due ampie porte di accesso carrabile dal cortile di Via dei Falegnami e di tre finestroni, due sul prospetto sud e una su quello ovest. All'interno vi è una scala in legno che conduce al magazzino del piano terra. Come detto, sul solaio di copertura si sviluppa il citato magazzino e l'abitazione privata [REDACTED] strana alla procedura in corso.

Presenta le seguenti dimensioni esterne, complessive di tompagnature, m 19,70 x m 12,60; mentre l'altezza interna è di ml 3,30; la superficie lorda è di mq 254 e netta 249 mq circa. Le dimensioni interne tra quelle in progetto e quelle rilevate sono leggermente discordanti, ma la superficie lorda risulta essere è la stessa.

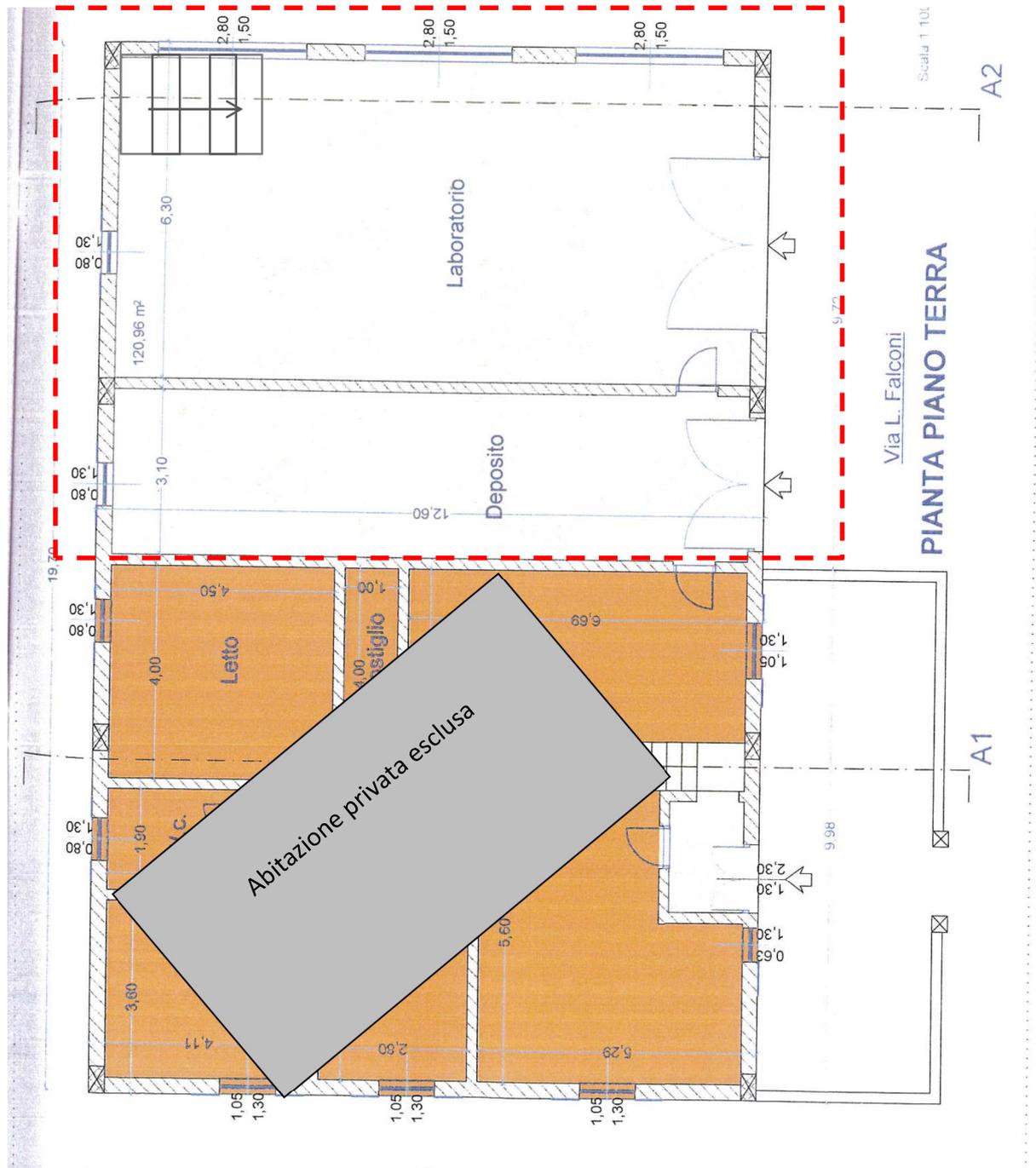




**Fig. 1- Planimetria della falegnameria presente agli atti.  
(Si rimanda al rilievo metrico allegato alla presente relazione tecnica)**



3.2) Il magazzino posto al piano terra è una pertinenza del precedente; ha forma rettangolare con le seguenti misure 12,60 m x 9,60m, alto h=5,58 m. Sviluppa complessivamente la superficie S=120,96 mq. E' collegato tramite scala interna al restante locale a S1 (laboratorio) mentre da via L. Falconi vi si accede attraverso il cancello di recinzione e percorrendo il cortile interno.



**Fig 2- Planimetria del piano terra: magazzino/deposito e abitazione privata (esclusa dalla procedura).**

#### 4) Accessi

L'accesso al compendio avviene direttamente dalle strade comunali via dei Falegnami e via Leonardo Falconi ; precisamente: da via dei Falegnami per il seminterrato attraverso un comodo passo carraio e cortile, mentre per il magazzino a p. terra da via Falconi. I due piani sono collegati da una strada interna alla recinzione.



Foto 1-Accessi su immobile in oggetto da Via dei Falegnami e da Via L. Falconi





Foto 2- Accesso al laboratorio di falegnameria da via dei Falegnami.

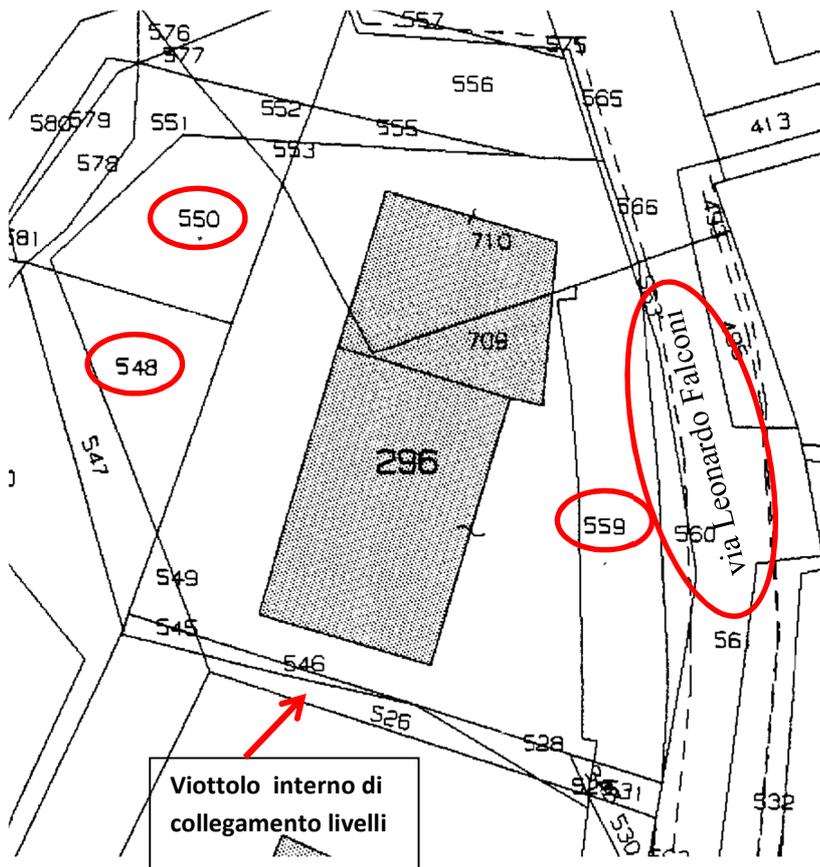


Foto 3- Ingresso da via L. Falconi al magazzino situato al piano terra e rampa per il laboratorio posto al piano seminterrato



## 5) Confinanti

L'immobile pignorato del Fo 15, p.lla 296 sub 4, C/3 consist. mq 249, catastale mq 327; S1-T, confina a Ovest con p.lla 548 e 550 dello stesso esecutato [REDACTED] (proprietà superficiaria); a Est con p.lla 559 dello stesso esecutato (proprietà superficiaria) e con via Leonardo Falconi, a sud con viottolo interno di collegamento tra i due piani:



**Fig 3**  Particelle a confine del fabbricato pignorato: p.lle 548, 550, 559, strada comunale L. Falconi e viottolo interno all'area graffiata alla p.lla 296.





**Fig. 4 – Prospetti del Fabbricato oggetto del provvedimento Esecutivo evidenziati nei riquadri tratteggiati. Gli altri piani sono esclusi.**

**-E-**

## Regolarità edilizia ed urbanistica

### Concessioni Edilizie

Relativamente al compendio immobiliare in cui ricadono i beni pignorati, si rinvencono n 6 concessioni edilizie (allegate) rilasciate dal Comune di Capracotta:

- 1) **C.E. n 141, pratica n 8/80 del 08 maggio 1981,** [REDACTED]
- 2) **C.E. n 1/83, pratica n 26/81 del 08 genn 1983,** [REDACTED]  
per:  
“VARIANTE ALLA C.E. N. 141”
- Nota del CTU: le successive concessioni concernono l’abitazione privata posta a piano terra e non rientrante tra i beni pignorati:
- 3) **C.E. n 8/86, pratica n 9/85 del 27 agosto 1986,** [REDACTED]  
“Costruzione di abitazione annessa a laboratorio artigianale”
- 4) **C.E. n 12/87, pratica n 27/86, del 23 mag 1987,** [REDACTED]  
“VARIANTE ALLA C.E. N 8/86 DEL 27/98/1986”

5) C.E. n 2/90, pratica n 58/88, del 09 febb 1990, [REDACTED]  
 “INSTALLAZIONE DI UN BOX IN LEGNO”

6) C.E. n 3/95, pratica n 11/94, del 15 febb 1995, [REDACTED]  
 “REALIZZAZIONE DI UNA RECINZIONE E MODIFICHE AL PROSPETTO DEL FABBRICATO SITO NELLA ZONA ARTIGIANALE”

### Regolarità urbanistica

Dall’esame delle concessioni rilasciate risulta che il fabbricato pignorato, realizzato tra il 1981 e 1983 e modificato con successive varianti, **è stato regolarmente assentito da cui la conformità urbanistica**. Analogamente è avvenuto per l’abitazione a piano terra e per quello ammezzato, entrambi esclusi dalla presente esecuzione.

-D-

## Esistenza di formalità, vincoli o oneri

### Irregolarità sul piano sopraelevato (sottotetto)

Si riscontrano invece alcune problematiche in materia di difformità alle norme antisismiche concernente la realizzazione dell’ultimo piano ammezzato, fig. 4 bis, in sopraelevazione dell’abitazione (entrambi non oggetto di pignoramento) per il quale è in corso un procedimento penale nonché la procedura a sanatoria, per entrambi non si conosce, al momento, nè lo sviluppo né l’esito. La difformità più rilevante, come da documentazione visionata, consiste nell’aver realizzato i solai del piano ammezzato appoggiandoli sui tramezzi del sottostante piano assentito, contravvenendosi alle norme antisismiche. Per detto ammezzato sia la Regione Molise sia il Comune emisero la “sospensione dei lavori”.



**Fig. 4bis- Piano ammezzato assentito solo urbanisticamente, ma realizzato in difformità alla vigente normativa antisismica.**



**Agibilità**

L'immobile "laboratorio artigianale" e "l'abitazione" (quest'ultima non pignorata a piano terra) **sono stati dichiarati agibili con i rispettivi e separati permessi del 06 dic. 1991** rilasciati dal comune di Capracotta (allegati).

**-F-**

<b>Formazione di lotti</b>
----------------------------

In via presuntiva è possibile una formazione di appena **due lotti autonomi, a ciò concorrendo la presenza di due ampie porte carraie nel locale la falegnameria a S1, ma la consistenza minima di cui verrebbero a disporre ne sconsiglia la divisione.**

**Più agevole sarebbe lo scorporo del magazzino a piano terra che, essendo aderente e complanare all'abitazione privata del pignorato potrebbe interessare a quest'ultimo.**

**Divisione in due lotti:**

**Lotto 1: laboratorio sito al piano seminterrato di mq 254**

**Lotto 2 : magazzino sito al piano terra di mq 121**

**-G-**

<b>Valore del bene e costi</b>
--------------------------------

**Criteri di valutazione**

Considerato che:

- il locale in oggetto è posizionato sull'immediato confine del centro abitato del comune di Capracotta, in area urbana a vocazione prevalentemente artigianale- industriale dove sono presenti altri edifici a media densità edilizia sia abitativa sia produttiva;
- l'area urbana è collocata nell'alto Molise contraddistinto da un collegamento viario non molto agevole con le altre arterie principali.
- la odierna situazione di regressione economica, che dura dal alcuni anni, ha fatto registrare sia un calo demografico sia una tangibile stagnazione del mercato immobiliare che ha colpito anche e prevalentemente i fabbricati industriali e artigianali per i quali non vi sono recenti o sufficienti esempi comparativi compravendite, si ritiene che il criterio di valutazione, non potendosi basare su comparazione dei prezzi di locali simili, debba far riferimento a valori medi cristallizzati e rendicontati in riscontri ufficiali quali, appunto, la quotazione OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.



Per contro diversi sono i criteri alternativi di valutazione esclusi, *costo di costruzione a nuovo (depurato dell'obsolescenza); costo sulla redditività, ecc.*

I dati ricavati dalle interrogazione OMI (schede riportate) relative al periodo 1° semestre 2016 e 1° semestre 2018 confermano una stasi nella dinamica delle compravendite ed una uniformità di valori per i capannoni (produttivi/commerciali/artigianali) compresi tra **€ 350 e 550 €/mq in condizioni normali**.

La differenza tra i due limiti dipende da caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati che variano dalla tipologia di costruzione strutturale, dai materiali, rifiniture, isolamento termico, servizi presenti e quanto altro possa influire sul pregio del fabbricato.

Nel caso che ci occupa siamo in presenza di edificazione semplice senza particolari pregi, infatti manca il pavimento, la muratura perimetrale non è coibentata, gli infissi sono in telaio metallico e vetro retinato, manca anche il riscaldamento. Tutto comprensibile e compatibile con il tipo di utilizzo a falegnameria ma con inevitabili ripercussioni sul valore unitario e complessivo che trova giustificazione nella vetustà e relative conseguenza come nel costo di bonifica e di decoroso ripristino per un eventuale compratore (es costo di stuccatura e verniciatura delle pareti, revisione impianto elettrico e dei servizi vari, livellamento del pavimento, tinteggiatura dei telai delle porte e delle finestre ecc), restando ovviamente a carico del pignorato gli oneri di prima pulizia, sgombero del materiale, di attrezzature e macchinari specifici ancora presenti.

Tanto esposto giustifica per il fabbricato nello stato di fatto un valore unitario di 350 €/mq che, gravato da una riduzione di ca il 10%-12% diventano ca **315 €/mq**.

### STIMA DEL FABBRICATO

Con le considerazioni e i dati riportati in relazione il **valore complessivo è di ca € 118.125 arrotondato del fabbricato pignorato è di € 120.000,00** (centoventimila) incluso il contributo forfettario per la recinzione e per i 2 cancelli carrabili di accesso:

Valore unitario : 315 €/mq

Superficie lorda laboratorio S1: mq 254

valore S1 = € 80.010,00

Superficie lorda magazzini PT: mq 121

valore pT = € 38.115,00

**Superficie totale mq 375**

**valore tot = € 118.125,00**

**in cifra tonda € 120.000,00**

### Divisione in due lotti con stima del valore:

**Lotto 1: laboratorio sito al piano seminterrato di mq 254, valore € 80.010,00**

**Lotto 2 : magazzino sito al piano terra di mq 121, valore € 38.115,00**



## Schede OMI per capannoni

## Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

**Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 1**Provincia: ISERNIA Comune: **PETTORANELLO DEL MOLISE**

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: D2 Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Capannoni tipici Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	440	680	L	2,4	3,6	N
<b>Capannoni tipici</b>	<b>NORMALE</b>	<b>355</b>	<b>540</b>	L	1,9	2,7	N

&lt;&lt;&lt;&lt;&lt;

**Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 1**Provincia: ISERNIA Comune: **MONTERODUNI**

Fascia/zona: Extraurbana/INTERO TERRITORIO

Codice di zona: R1 Microzona catastale n. 1 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Capannoni tipici</b>	<b>NORMALE</b>	<b>355</b>	<b>540</b>	L	1,9	2,7	L

&lt;&lt;&lt;&lt;

**Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 1**Provincia: ISERNIA Comune: **POZZILLI**

Fascia/zona: Suburbana/CONTRADA TRIVERNO E ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	440	680	L			
<b>Capannoni tipici</b>	<b>NORMALE</b>	<b>355</b>	<b>540</b>	L			

&lt;&lt;&lt;&lt;&lt;

**Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 1**Provincia: ISERNIA Comune: **VASTOGIRARDI**

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	470	710	L			
<b>Abitazioni tipo economico</b>	<b>NORMALE</b>	<b>275</b>	<b>410</b>	L			

&lt;&lt;&lt;&lt;&lt;

**Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 1**Provincia: ISERNIA Comune: **CAPRACOTTA**

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO – TIRO A SEGNO

Codice di zona: B Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	1000	L			
Abitazioni tipo economico	NORMALE	450	680	L			

&lt;&lt;&lt;&lt;&lt;

**Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 1**

Provincia: ISERNIA Comune: SESSANO DEL MOLISE

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	355	540	L			

&lt;&lt;&lt;&lt;&lt;&lt;

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1**

Provincia: ISERNIA Comune: PETTORANELLO DEL MOLISE

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Capannoni tipici - Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	440	680	L	2,4	3,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	355	540	L	1,9	2,7	N

&gt;&gt;&gt;&gt;&gt;

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1**

Provincia: ISERNIA Comune: SESSANO DEL MOLISE

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	355	540	L			

**CONCLUSIONI**

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Isernia lì 7 gennaio 2019

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
(Dott. Arch. Eleonora Buccini)

