

TRIBUNALE DI ISERNIA

SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare n°43/2015 R.G.E.

G.I. Dr G.E. VASSALLO Emiliano

• • •

Vertenza promossa da: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a.

contro:

• • •

RELAZIONE DEL CTU

• • •

Il sottoscritto Geometra DI FROSCIA Paolo in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo Geometri di IS al numero 385 codice fiscale: DFR PLA 65S13 B519L; con studio in Via Incoronata, 36 a 86096 MACCHIAGODENA (IS); tel.: 0865810530, fax: 0865810530 Cell. 335493741, E-Mail pdf965@hotmail.it, PEC paolo.difroschia@geopec.it, dopo aver partecipato all'inizio delle operazioni peritali in data 11 aprile 2016, al sopralluogo presso i beni immobili per cui è causa in data 10 maggio 2016, letti gli atti, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in risposta al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. G.I. In occasione dell'udienza tenutasi in data 08/04/2016 in cui veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;

- che, dopo il giuramento di rito, veniva posto al CTU il seguente quesito:
- 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)
- descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato
- accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento
- procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto
- indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità
- dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti
- dire, se [immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso alla formazione dei singoli lotti



- accertare se l'immobile è libero o occupato
- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.....;
- indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità
- determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento
- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- inviare, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria
- 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;
- 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;
- 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);
- 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;
- segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;
- 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;
- estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico;

- che (il Tribunale) ha concesso il termine al CTU per il deposito della relazione peritale fino al 29 giugno 2016;

- che in data 11/04/2016 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali;

- che sono state svolte indagini presso la conservatoria dei registri immobiliari di Isernia e presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia, presso l'ufficio urbanistica del comune di Agnone (comune nel quale sono siti i beni oggetto di pignoramento), presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) Trigno-Sinello sito in piazza san vitale n.1 a San Salvo in provincia di Chieti;

- che in data 04 maggio 2016 è stata inviata a mezzo raccomandata ordinaria (raccomandata 1) e a mezzo PEC alle restanti parti interessate gli inviti in prima convocazione presso l'immobile in oggetto da tenersi in data del 10 maggio 2016 alle ore 10;30;



- che in data 10 maggio 2016 alle ore 10:38 hanno avuto luogo le operazioni peritali

Allegato alla presente relazione gli avvisi di inizio operazioni peritali e Verbali delle operazioni peritali come **ALLEGATO 2**.

ciò premesso

Il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, presenta la propria:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

• • •

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

• oggetto dell'accertamento e del quesito	pag.	3;
• svolgimento delle operazioni peritali di accertamento	pag.	3;
• analisi della memoria tecnica di parte attrice	pag.	3;
• analisi della memoria tecnica di parte convenuta	pag.	3;
• risposta sistematica ai punti del quesito	pag.	4;
• note conclusive	pag.	14;

Oggetto dell'accertamento e del quesito

La vertenza in questione ha per oggetto la stima di un'unità immobiliare a destinazione commerciale richiesta per la procedura esecutiva immobiliare n°43/2015 R.G.E., promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a.

Svolgimento delle operazioni peritali di accertamento

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 11/04/2016 con sopralluogo presso i beni immobili per cui è causa in data 10 maggio 2016 alla presenza dei convenuti ed in assenza delle parti procedenti.

Analisi delle memoria tecnica di parte Attrice

La parte attrice non ha prodotto documentazione. Documenti già in possesso del tribunale: atto di pignoramento immobiliare UniCredit S.p.a. e per essa la sua mandataria UniCredit Credit Management Bank S.p.a.; atto di intervento alla procedura immobiliare da parte di Equitalia Sud S.p.a.; Ricorso di intervento per la UniCredit Credit Management Bank S.p.a.; Relazione notarile dott. Stefano SABATINI.

Analisi delle memoria tecnica di parte Convenuta

La parte Convenuta non ha prodotto nessun tipo di documentazione.



Risposta sistematica ai punti del quesito

- 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 quelli mancanti o inidonei; 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)."*

La documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente risulta essere completa, essa riguarda tutti i beni indicati nell'atto di pignoramento ed è relativa a tutti i proprietari succedutisi nel ventennio antecedente il pignoramento. Il sottoscritto CTU ha comunque provveduto a richiedere, presso l'ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari di Isernia, le visure ipotecarie e una copia della nota di trascrizione dell'atto di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento. Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono pervenuti.

Il detto atto di compravendita è stato registrato ad Isernia il 06/10/2004 al n.1648 .

Una copia dell'atto notarile di acquisto è stata acquisita presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) Trigno-Sinello sito in piazza san vitale n.1 a San Salvo in provincia di Chieti in quanto depositata negli elaborati tecnici allegati alla pratica n.2175 in possesso dell'ufficio, ed allegato alla presente come **ALLEGATO 6** .

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di **AGNONE (IS)** Catasto Fabbricati - **Foglio 18 Particella 408 sub 1 e 2** .

1. **TRASCRIZIONE** del 07/10/2004 - Registro Particolare 3272 Registro Generale 4031

Pubblico ufficiale **VENTRIGLIA ANTONIO** Repertorio 50218/18699 del 02/10/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. **ISCRIZIONE** del 26/04/2006 - Registro Particolare 262 Registro Generale 2093

Pubblico ufficiale **VENTRIGLIA ANTONIO** Repertorio 53773/20182 del 24/04/2006



**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.101 del 06/03/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
3. **TRASCRIZIONE del 15/10/2015 - Registro Particolare 3059 Registro Generale 3546
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio
735/2015 del 26/06/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico**

Comune di AGNONE (IS) Catasto Fabbricati - Foglio 18 Particella 408 sub 4 .

1. **ISCRIZIONE del 26/11/2012 - Registro Particolare 285 Registro Generale 4527
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 402/2012 del 08/10/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico**

2. **ISCRIZIONE del 10/02/2015 - Registro Particolare 32 Registro Generale 398 Pubblico
ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 211/5315 del 09/02/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico**

Le Ispezioni Ipotecarie acquisite, sono allegate alla presente, unitamente alle mappe censuarie dell'immobile relative al catasto fabbricati e allegate alla presente come **ALLEGATO 3:**

Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pur non essendo necessario, perché l'area di pertinenza dell'immobile è censita al catasto urbano è stato comunque reperito presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) Trigno-Sinello sito in piazza san vitale n.1 a San Salvo in provincia di Chieti in quanto depositata negli elaborati tecnici allegati alla pratica n.2175 in possesso dell'ufficio, ed è allegato alla presente come **ALLEGATO 5.**

E' stato acquisito l'atto di provenienza ed allegato alla presente come **ALLEGATO 6.**

- 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.)"

L'accesso all'immobile è stato effettuato in due tempi: in data 10 maggio 2016 e in data 13 maggio 2016 previa convocazione delle parti. Esso è sito nel comune di Agnone alla C.da S. Onofrio snc.

Lo stato dei luoghi alla luce della visita eseguita, documentata da opportune fotografie, è il seguente: lotto costituito da un fabbricato principale su due livelli attualmente adibito a ristorante. Dei due livelli, uno è fuori terra e uno è seminterrato. Nello spazio esterno adibito a giardino è presente un piccolo casotto in muratura posto nelle immediate vicinanze e adibito a rimessa attrezzi; Il Terreno di pertinenza è delimitato in parte da staccionata ed in parte da rete metallica sorretta da paletti in cemento e ha accesso dalla strada provinciale Sangrina mediante stradina brecciata priva di cancello; Il fabbricato risulta completo delle opere di finitura, quali intonaci, tinteggiatura, infissi, impianti idrici ed elettrici, servizi igienici e dell'impianto di riscaldamento. Gli interni risultano essere molto curati: in particolare le sale adibite a zona pranzo hanno zone in pietra a faccia vista alternate con zone pitturate. I pavimenti delle sale ristorante e dei disimpegni sono in cotto antichizzato con degli inserti costituiti da rosoni, mosaici e pezzi speciali a disegnare a terra dei finti tappeti (sempre in cotto). I pavimenti delle cucine e degli accessori sono in gres ceramico porcellanato. Gli infissi sono costituiti da telaio in legno e vetro doppio e muniti di persiane in alluminio. Dalla documentazione reperita in catasto risulta una discordanza sulle planimetrie e sui certificati, relativamente alla particella n.408 sub 4 per la mancata presenza agli atti di alcuni locali privi di autorizzazioni. In particolare al piano seminterrato mancano il ripostiglio, una cantina ed il corridoio. Al piano terra manca un locale in legno adibito a zona barbecue e un terrazzo. La superficie calpestabile del fabbricato principale è di mq.710 (escluso i terrazzi) mentre la superficie del terreno di pertinenza è di mq.1630. Il lotto costituito dal fabbricato e dal terreno di pertinenza è confinante con Strada, Ferrovia e con strada provinciale Sangrina, strada comunale e suoli di cui alle particelle 434, 30 e 409 del foglio 18 .

I dati catastali attuali sono:

foglio 18 particella 408 sub 4, cat. D/8, rendita € 5927,00 ;

- 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

L'atto di pignoramento consente di identificare con certezza i beni in esso contenuti, malgrado il bene stesso abbia avuto dopo delle variazioni catastali. Il caso in questione rientra nella lettera c) essendo il bene oggi identificato come particella n.408 sub 4 del foglio 18 del comune di Agnone contro la particella n.408 sub 1 e 2 del foglio 18 descritta nell'atto di pignoramento.

L'immobile così come descritto nell'atto di pignoramento ha subito una prima variazione catastale in data 05/02/2007 in cui venivano soppressi i subalterni 1-2 e 3 e costituito il subalterno 4 come categoria C/1 di classe 1 e consistenza 435 mq e rendita € 5571,54, ed una seconda variazione catastale del 01/10/2007 dove veniva variata la categoria da C/1 a D/8 rendita € 5927,00.

Le visure storiche relative sono allegate alla presente come **ALLEGATO 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"*

Le unità immobiliari contenute nell'atto di pignoramento sono regolarmente accatastate.

Le uniche unità non accatastate sono quelle non autorizzate con titoli abilitativi e di conseguenza non accatastabili. In particolare le opere costruite abusivamente sono quelle descritte al precedente punto 2, e cioè il ripostiglio al piano seminterrato, una cantina ed il corridoio sempre al piano seminterrato, un locale in legno adibito a zona barbecue e un terrazzo al piano terra.

Le planimetrie dello stato dei luoghi rilevati al momento della presente perizia, sono allegate come **ALLEGATO 8**.

- 5) *"Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"*

L'immobile e l'area di pertinenza è ubicato nella zona del Piano Regolatore Generale denominata "E" Zona Agricola, ovvero, zona destinata ad "Insediamenti residenziali di carattere agricolo e relativi annessi agricoli e Complessi Agrituristici".

Il certificato di destinazione urbanistica è allegato alla presente come **ALLEGATO 5**.

- 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 costruzione"*



realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985. n.47"

Sono state svolte indagini ed è stata acquisita la documentazione tecnica riguardante l'

La costruzione, allo stato attuale, risulta essere solo in parte conforme alle autorizzazioni e alle concessioni amministrative.

Opere conformi:

È conforme, ma non in possesso di dichiarazione di agibilità, tutto ciò che riguarda la costruzione originale e cioè: i quattro vani del piano seminterrato (tavernetta, deposito, legnaia, cantina e bagni), e i locali del piano terra (sale ristoranti, cucina, lavatoio, servizi igienici, locale personale e deposito derrate alimentari) visibili, nonché individuabili, sulle planimetrie catastali datate 05/02/2007 ed individuate dal subalterno 4 della particella n.408 del foglio 18. In comune non è stato possibile reperire il certificato di agibilità, ma solamente il certificato di prevenzione incendi rilasciato in data 21/10/2008 e la licenza di pubblico esercizio rilasciata il 21/03/2007. Verosimilmente il certificato di agibilità non è stato trovato in comune perché trattasi di vecchio fabbricato costruito presumibilmente prima dell'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n.1265 . In comune è stato trovato il progetto di "variante in corso d'opera per la ristrutturazione di un fabbricato rurale da adibire ad attività di Turismo Rurale" ed il relativo provvedimento conclusivo rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) n.1126 del 25 ottobre 2006 in variante al precedente provvedimento conclusivo n.781 de 08 maggio 2005.

Copia del provvedimento è allegato alla presente come **ALLEGATO 7**.

Opere difformi:

Le opere non autorizzate e costruite in violazione della normativa urbanistico-edilizia sono: al piano seminterrato è stata realizzata una cantina, è stata eseguita la tamponatura del porticato ricavandone un corridoio, è stato realizzato un vano in aderenza alla cantina attualmente adibito a ripostiglio. Sul lato del ripostiglio ci apre un vano scala che collega il piano seminterrato al piano terra (anch'esso non autorizzato); al piano primo è stata realizzata una struttura coperta in legno dove attualmente vi prende posto il barbecue. Inoltre vi è un terrazzo scaturito dalla copertura piana del ripostiglio del piano seminterrato. Vi sono alcune variazioni sulle tramezzature dei bagni sia del piano seminterrato che del piano terra, comunque eseguite su strutture non



portanti. Non vi è traccia sulla documentazione acquisita o visionata del locale separato posto nel giardino di dimensioni pari a 3.60 mt (L) x 3.30 mt (L) x 1.94 mt (H) ed adibito a rimessa attrezzi.

Attualmente ha avuto iter conclusivo con pareri favorevoli e passaggio alla conferenza dei servizi un progetto di "Ampliamento della sala maggiore di ristorazione per uso banchetti cerimoniali" e nel quale sono presenti anche tutte le opere attualmente realizzate e non autorizzate. Detto iter non ha ancora ottenuto il provvedimento conclusivo del SUAP in quanto la ditta non ha ancora provveduto al pagamento degli oneri concessori.

La lettera di sollecito del SUAP per il pagamento degli oneri è allegata alla presente come **ALLEGATO 9**.

Sanabilità:

Le opere non autorizzate del piano seminterrato e del piano terra, allo stato attuale non sono sanabili in quanto vi è aumento di cubatura e di superficie e l'area interessata è sottoposta a vincolo paesaggistico (Digs 42/2004 art 167 comma 4).

Ribadendo la non sanabilità allo stato attuale delle opere non autorizzate del piano seminterrato e del piano primo, tuttavia, ai fini di una corretta valutazione dell'immobile si deve considerare la possibilità di richiedere un nuovo permesso a costruire.

La sanabilità consiste nel ripristino dello stato dei luoghi alle opere autorizzate mediante abbattimento di quelle non autorizzate. Ripristinata la conformità dello stato dei luoghi al progetto approvato diventa possibile presentare nuova richiesta di permesso a costruire per l'esecuzione delle opere attualmente non autorizzate.

- 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"*

Allo stato attuale, l'immobile interessato è funzionale all'attività commerciale di ristorazione, e tutti gli ambienti sono interconnessi e funzionali allo scopo.

Ciò detto, si ritiene, al fine della stima di non poter considerare una formazione di più lotti ma bensì di considerare un solo lotto.

- 8) *"dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)"*



indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078"

L'immobile è pignorato per l'intera consistenza.

- 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'immobile è attualmente utilizzato dalla ditta proprietaria che vi svolge attività di ristorazione. Presso l'ufficio del registro non risultano registrati contratti di affitto attualmente in essere. **ALLEGATO 11**

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

Caso non contemplato nella procedura immobiliare in oggetto.

- 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"*

Non vi sono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale.

Non vi sono diritti demaniali o usi civici.

- 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 immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)"

La stima è stata svolta eseguendo una media tra la stima per comparazione con i prezzi di mercato e il valore indicato dall'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle entrate.

La stima per comparazione con i prezzi di mercato avviene attraverso le seguenti fasi: individuazione del segmento di mercato (ricerca dei beni comparabili); individuazione delle caratteristiche rilevanti dei fabbricati che differenziano i valori all'interno del medesimo segmento di mercato; scelta del parametro di comparazione.

Premessa:

Nella stima sono state considerate anche le opere non autorizzate al piano seminterrato ed al piano terra in considerazione di quanto espresso al punto 6 paragrafo "sanabilità".

La stima è stata così determinata:

ONERI			
Descrizione			Valore
ONERI di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	€		20'000.00
Demolizione e smontaggio opere abusive e ripristino stato dei luoghi autorizzati	€		25'000.00
Totale	€		45'000.00

CONSISTENZA SUPERFICI DEL FABBRICATO			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO SEMINTERRATO – sup. ragguagliata	251.00	1.00	251.00
PIANO TERRA – sup. ragguagliata	555.00	1.00	555.00
TOTALI	806.00		806.00

CONSISTENZA SUPERFICI TERRENO DI PERTINENZA	
Destinazione	Valore reale (In mq)
SUPERFICIE IN ZONA AGRICOLA – Pertinenza del fabbricato accatastata NCEU	1'200.00
TOTALI	1'200.00



STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
Valore medio di mercato scaturito da informazioni assunte presso agenzie immobiliari operanti in zona e riguardanti edifici simili: € 800,00 al metro quadrato di superficie ragguagliata.	€	800.00
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:806.00</p> <p>Stato conservativo del bene NORMALE</p> <p>Valore OMI minimo (m²):720.00</p> <p>Valore OMI massimo (m²):1100.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :C/1 - NEGOZI</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.00</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.20</p> <p>K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.15</p> <p>Coefficiente Correttivo :1</p> <p>Valore normale unitario €/m²:777.00</p>	€	777.00
Valore Medio	€	788.50

RIEPILOGO CALCOLI - FABBRICATI		
Superficie ragguagliata (solo fabbricato) :	m ²	806.00
Prezzo Medio di riferimento :	(€/ m ²)	788.50
Coefficiente Correttivo Finale :		1
[788.50 * 1] = Prezzo Stima :	(€/ m ²)	788.50
[806.00 * 788.50] = Valore Stima :	€	635'531.00
Totale Oneri :	€	45'000.00
[0.00 * 20'000.00] = Totale Decrementi :	€	45'000.00
[45'000.00 / 806.00] = Incidenza Decrementi :	(€/ m ²)	55.83

RIEPILOGO CALCOLI - TERRENI - COMPARAZIONE DIRETTA			
descrizione	m ²	€/mq	valore
Superficie di pertinenza adibita a giardino e accatastata NCEU	1630	15.00	24.450.00
[1630 * 15.00] = Valore Stima €			24.450.00

Valore complessivo dell'immobile

(val. fabbricato+val. terreni-oneri)=(635'531.00+24'450.00-45'000.00)= **€ 614'981.00**



- 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 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 c.p.c. 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)"**
ALLEGATO 1
- 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"**
ALLEGATO 2; ALLEGATO 3 ; ALLEGATO 4 ; ALLEGATO 6; ALLEGATO 7 ; ALLEGATO 9 .
- 19) **"segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'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"*

Note

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.14 pagine dattiloscritte e n.10 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice di prelievo.

ISERNIA, lì 09/06/2016

Con osservanza

Il C.T.U. Geom. DI FROSCIA Paolo



DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- All. 1. Fotografie dei luoghi
- All. 2. Avvisi di inizio operazioni peritali e Verbali delle operazioni peritali
- All. 3. Visure Ipotecarie e Planimetrie catastali
- All. 4. Visure catastali
- All. 5. Certificato di destinazione urbanistica
- All. 6. Copia dell'atto di provenienza dell'immobile
- All. 7. Provvedimento conclusivo SUAP al progetto di variante
- All. 8. Calcolo superficie ragguagliata e individuazione locali non autorizzati
- All. 9. Sollecito SUAP al pagamento degli oneri concessori (intervento di ampliamento attività di turismo rurale)
- All. 10. Attestazione di trasmissione copia della perizia alle parti
- All. 11. Visure affitti presso Agenzia delle Entrate
- All. 12. Adeguata e dettagliata descrizione del bene - punto 20 del quesito

