

Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE UNICA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 46/2021
del Ruolo Generale delle Esecuzioni.
Perizia tecnica di stima

Creditore procedente:

Purple SPV S.R.L.

Debitore esecutato:

████████████████████

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Dr. Ing. Francesco Ciummo

Data:

24/02/2022



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

TRIBUNALE DI ISERNIA

Esecuzione immobiliare n° 09/2021

Relazione tecnica di stima da parte del Dr. Ing. Francesco Ciummo, esperto estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla Purple SPV S.r.l., C.F./P. Iva 04846340265, avverso il [REDACTED], nato a Isernia (IS) il 13/11/1986 (c.f. [REDACTED] di cui al procedimento n° 46/2021 presso il Tribunale di Isernia.

Come da incarico del Giudice dell'Esecuzione Vittorio Cobianchi Bellisari datato 12/10/2021 e notificatomi il 19/10/2021 a mezzo PEC, il giorno 27/10/2021 io sottoscritto Ing. Francesco Ciummo mi sono recato in cancelleria per ricevere ed accettare l'incarico, previo giuramento di rito.

PREMESSA

Il sottoscritto CTU, al fine della redazione della presente perizia tecnica d'ufficio, ha effettuato i necessari sopralluoghi di verifica dell'immobile di cui trattasi, recandosi sul posto in via Fiume 126 nel Comune di Castelpetroso (IS) nelle date del 30/12/2021 e 05/01/2022. Antecedentemente e successivamente ai sopralluoghi, ha acquisito presso gli uffici di seguito elencati i documenti di supporto alla redazione della perizia:

- Pec, in data 23/11/2021, 09/12/2021, 10/01/2022 e 10/02/2022 all' Ufficio Tecnico del Comune di Castelpetroso (IS) di richiesta di accesso agli atti amministrativi e progettuali;
- Pec, in data 23/11/202, al Comune di Castelpetroso di rilascio dei certificati relativi a stato di famiglia, estratto di matrimonio, residenza;
- Pec, in data 23/11/2021 e 10/01/2021 al Comando Polizia Municipale del Comune di Castelpetroso (IS) di richiesta di informazioni circa l'esistenza di comunicazioni ai sensi dell'Art. 12 del D.L. 21/03/1978 n. 59;
- Pec, in data 23/11/2021, alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del Molise di richiesta di informazioni circa l'esistenza di vincoli storici, artistici, archeologici, paesaggistici o di qualsiasi altra natura di competenza;
- Pec, in data 23/11/2021 e 10/01/2022 all'Agenzia delle Entrate, Dir. Prov. di Isernia di richiesta di informazioni circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati;



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

- Pec, in data 26/11/2021, al Comune di Cantalupo nel Sannio (IS), di rilascio dei certificati relativi a stato di famiglia, estratto di matrimonio, residenza del sign. [REDACTED] in quanto ivi trasferito, così come comunicato dal Comune di Castelpetroso con nota pec del 25/11/2021 prot. n. 0007512;
- ✓ Allegato A: Pec di accesso agli atti con ricevute di consegna;

Di seguito si riportano i quesiti assegnati con l'incarico, rispetto ai quali viene data risposta punto per punto.

QUESITO N° 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. 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

Da quanto accertato agli atti, la documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c., risulta costituita dalla certificazione notarile attestante le risultante delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma dell'dott. Giulia Messina Vetrano Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese. Il contenuto di tale certificazione risulta completo alla data delle visure e è da ritenersi tutt'ora valido, anche in considerazione dell'aggiornamento catastale in atti dal 12/01/2022 con il quale sono stati soppressi i sub 1 e 2 e generato per fusione e diversa destinazione interna il sub 3.

Quanto sopra è emerso da accertamenti telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia – Ufficio provinciale Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, di cui ai seguenti allegati:

- ✓ Allegato B: Visure storiche aggiornate al 23/11/2021 in catasto urbano dell'immobile censito al foglio 23, particella 421, sub. 1, 2;
- ✓ Allegato C: Visura storica aggiornata al 10/02/2022 in catasto urbano dell'immobile censito al foglio 23, particella 421, sub. 3;



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

- ✓ Allegato D: Ispezioni ipotecarie del 04/01/2022 e 07/01/2022: elenco sintetico delle formalità dell'immobile censito al foglio 23, particella 421, sub. 1, 2.
- ✓ Allegato E: Ispezioni ipotecarie del 10/02/2022: elenco sintetico delle formalità dell'immobile censito al foglio 23, particella 421, sub. 3.

Si riporta poi di seguito l'elenco delle sole iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dedotto dagli atti allegati di cui sopra e relativo all'immobile di cui trattasi in proprietà al Signor XXXXXXXXXX:

- Nota di iscrizione del 30/09/2008 - Registro Particolare 659, Registro Generale 5339; ipoteca volontaria, 0168 concessione mutuo, capitale € 160.000,00, durata 30 anni;
- Nota di trascrizione del 29/09/2021 - Registro Particolare 2739, Registro Generale 3159; atto giudiziario del 03/08/2021, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Isernia, Repertorio 585; atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

La tipologia di cespite oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere costituita da un fabbricato con terreno di pertinenza (corte), per cui non si rende necessario reperire certificati di destinazione urbanistica, mentre si riportano unicamente i seguenti allegati:

- ✓ Allegato F: Estratto di mappa immobile foglio 23, particella 421.
- ✓ Allegato G: Elaborati planimetrici immobile foglio 23, particella 421, sub. 1, 2, (atti di aggiornamento catastale T375809 e T375810 del 09/12/1986);
- ✓ Allegato H: Elaborati planimetrici immobile foglio 23, particella 421, sub. 3 (atti di aggiornamento catastale del 13/01/2022; T341870);

QUESITO N° 2

Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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'immobile oggetto di pignoramento risulta essere ubicato nel Comune di Castelpetroso (IS) in località Guasto, via Fiume 126. Lo stesso, dalla visura del 23/11/2021 è censito in catasto fabbricati al foglio 23, particella 421, sub. 1 e 2 così espliciti:

- sub. 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 m², superficie catastale 22 m², rendita € 32,95, indirizzo Via Fiume, piano terra;
- sub. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 12 vani, superficie catastale 364 m², rendita € 396,64, indirizzo via Fiume, piano T, 1, 2-3;



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

Dalla successiva visura del 10/02/2022 il fabbricato è censito in catasto fabbricati al foglio 23, particella 421, sub 3 categoria A/2, classe 4, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 360 m² escluse aree esterne, rendita € 380,11, indirizzo via Fiume n. 120, 122 e 126, piano S1, T, 1, 2;

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale, come da pec. innanzi richiamate, è stata acquisita in modalità digitale la seguente documentazione tecnico amministrativa:

- ✓ licenza di costruzione n. 7/74 del 13/02/1974 e relativo progetto architettonico;
- ✓ concessione edilizia n. 13/78 del 17/10/1978, voltura intestazione licenza di costruzione n. 7/74;
- ✓ concessione edilizia n. 23/79 del 09/07/1979 e relativo progetto architettonico;
- ✓ condono edilizio presentato ai sensi della legge 47/85 in data 01/12/1986, corredato da istanza; elaborati grafici, oblazione;
- ✓ riattivazione condono edilizio anno 2021 corredata da: istanza richiesta parere ambientale, relazione tecnica, relazione paesaggistica, documentazione fotografica, inquadramento cartografico, elaborati grafici.

Il mancato rispetto delle previsioni edilizie della concessione edilizia n. 23/79 ha comportato la presentazione del condono edilizio in data 01/12/86 protocollo n. 2390, redatto ai sensi della legge 47/85 ed afferente ad ampliamenti dell'immobile comportanti aumenti di volumetria, modifiche di sagoma e modifiche prospettiche.

Il fabbricato ad oggi presenta pianta irregolare ad "L" in continuità con altri corpi di fabbrica di altre ditte catastali e si sviluppa su un piano seminterrato rispetto a via Fiume, un piano terra con giardino e due piani in elevazione di cui il secondo sottotetto. La struttura portante è in muratura, le coperture sono a falde inclinate con porzioni a terrazzo praticabili.

Al piano seminterrato trova posto un grosso locale adibito a tinello (mq 44,58), un wc (mq 3,41), direttamente accessibile dal tinello, due locali cantina di superficie rispettivamente mq 21,66 e 20,29 ed un vano scala che permette l'accesso al piano terra sovrastante. Il piano seminterrato risulta poi accessibile tramite due accessi posti sul prospetto sud-ovest dalla viabilità comunale, costituita dal vicolo fiancheggiante la vicina chiesa "Madonna Delle Mercé". Un secondo accesso dotato di scala esterna in muratura è poi attestato su prospetto nord-est e collega il piano in parola con il giardino di pertinenza dell'abitazione.

Il piano terra, con accesso principale posto sul prospetto nord-ovest ed attestato sul giardino, presenta la zona giorno dell'abitazione composta da un disimpegno (mq 8,66) dove smonta la



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

scala proveniente dal piano seminterrato e parte una seconda scala di accesso ai piani in elevazione, una sala ubicata a destra del disimpegno (mq 13,76), un soggiorno ubicato a sinistra del disimpegno (mq 23,94) ed una cucina posta dal lato opposto dell'ingresso principale di mq 20,74. La sala presenta un terrazzino esterno ed un piccolo ripostiglio posto a ridosso del muro perimetrale. A servizio della cucina invece è presente un ampio terrazzo praticabile, di copertura di parte del piano seminterrato, che risulta fruibile anche dall'antistante giardino mediante una scala estera ad unica rampa in metallo.

Al piano primo è ubicata la zona notte dell'abitazione composta da un disimpegno centrale, caratterizzato dalla presenza del blocco scala (mq 8,46+2,08), tre camere da letto rispettivamente aventi superficie mq 16,00, 15,40 e 19,97, un ripostiglio di mq 2,58 ed un bagno di mq 9,55. Una balconata è poi presente sull'intero sviluppo dei prospetti nord-est e sud-est.

Il piano secondo, di estensione limitata rispetto al piano primo sottostante, presenta due soffitte mansardate aventi superficie ciascuna mq 12,48 un disimpegno di mq 8,19 ed un terrazzo, quest'ultimo coincidente con l'ingombro della sottostante camera attestata sul prospetto sud-ovest.

Relativamente alla tipologia di finiture interne ed agli impianti tecnici, questi si presentano di buon livello ed in corrente stato di conservazione e manutenzione. In particolare gli ambienti, che si presentano salubri e ben tenuti, a meno di quelli presenti al secondo livello sottotetto, hanno le seguenti finiture.

I vani principali dell'abitazione presenti al piano seminterrato, terra e primo hanno tutti altezza interna utile maggiore di metri 2,70.

Piano seminterrato.

- Tinello. Il pavimento è in piastrelle ceramiche di tipo corrente, le pareti perimetrali sono intonacate, tinteggiate ed in parte rivestite con materiali ceramici; il solaio è piano e rifinito sempre con intonaco tinteggiato; le porte interne sono in legno; la porta di accesso è in metallo completa di specchiature in vetro e completa di serranda avvolgibile in metallo, le finestre sono dotate di infissi in metallo e in uno con la porta di accesso garantiscono l'illuminazione e l'aerazione. E' presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia con illuminazione a soffitto, impianto idrico ed un caminetto.
- Cantina 1. Il pavimento è in piastrelle ceramiche di tipo corrente caratterizzato da un grosso rappezzo in corrispondenza della porta di accesso, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; il solaio è piano e rifinito sempre con intonaco tinteggiato; le porte



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

interne sono in legno; la porta di accesso che prospetta verso il giardino è in metallo dotata di specchiatura in vetro; la finestra è in metallo. L'illuminazione e l'areazione sono garantiti dalla presenza di una finestra apribile, oltre che dalla porta di accesso attestata verso l'esterno. E presente un lavatoio in muratura.

- Cantina 2. Il pavimento è in piastrelle ceramiche di tipo corrente, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; il solaio è piano e rifinito sempre con intonaco tinteggiato; la porta interna è in legno. E' presente una finestra attestata sul prospetto nord-est priva di infisso.
- Wc. Il pavimento è in piastrelle ceramiche di tipo corrente, le pareti perimetrali sono rivestite con piastrelle ceramiche con presenza di una consistente riparazione priva di rivestimento; il solaio è piano e rifinito con dogato in legno; la porta interna è in legno. Sono presenti una tazza ed un lavabo, completi dei necessari accessori. E' areato ed illuminato tramite una finestra con infisso in legno che si attesta all'interno del tinello a cui è direttamente comunicante.
- Vano scala. Il pavimento e i gradini sono in elementi lapidei in marmo, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno; la porte esterna è in metallo completa di specchiature vetrate; non sono presenti finestre.

Piano terra.

- Disimpegno e scala. Il pavimento del disimpegno è in elementi lapidei colorati, la scala è in granito con balaustra in legno, le pareti perimetrali sono intonacate e rivestite con parati di uso correnti; il solaio è piano e rifinito con intonaco tinteggiato; le porte interne sono in legno; il portone di ingresso è in legno; l'illuminazione e l'areazione sono garantiti dalla presenza del portone di accesso.
- Soggiorno. Il pavimento è in elementi lapidei colorati, le pareti perimetrali sono intonacate e rivestite in legno; il solaio è piano e rifinito con intonaco tinteggiato; le porte interne sono in legno. E' presente un caminetto incassato nella muratura perimetrale; l'illuminazione e l'areazione sono garantiti dalla presenza di due finestre, con infissi in legno dotati di vetrocamera.
- Sala. Il pavimento è in elementi lapidei colorati, le pareti perimetrali sono intonacate, tinteggiate ed in parte rivestite in legno, il solaio è piano e rifinito sempre con intonaco tinteggiato; le porte interne sono in legno; gli infissi sono sempre in legno con vetrocamera: l'illuminazione e l'areazione sono garantite da una portafinestra che permette l'accesso anche al balcone presente sul prospetto sud – est.



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

- cucina. Il pavimento è in elementi lapidei colorati, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il solaio è piano e rifinito sempre con intonaco tinteggiato; le porte interne sono in legno; la portafinestra presente e in legno e consente l'accesso all'antistante terrazzo pavimentato con piastrelle ceramiche con evidenti segni di deterioramento. È presente un termocamino appoggiato alla parete nord est e rivestito in pietre naturali lavorate.

Piano primo.

- Disimpegno e scala. Il pavimento del disimpegno è in elementi lapidei colorati, la scala è in granito con balaustra in legno, le pareti perimetrali sono intonacate e rivestite con parati di uso correnti; il solaio è piano e rifinito con intonaco tinteggiato; le porte interne sono in legno, del tipo scorrevole; l'illuminazione e l'areazione sono garantiti dalla presenza della finestra attestata sul prospetto nord -ovest.
- Camera 1. Il pavimento è in parquet, le pareti perimetrali intonacate e tinteggiate; il solaio è piano e rifinito con intonaco tinteggiato; le porte interne sono in legno; l'illuminazione e l'areazione sono garantiti dalla presenza della portafinestra, con infissi in legno dotati di vetrocamera che consente anche l'accesso alla balconata posta sul prospetto sud –est.
- Camera 2. Il pavimento è in parquet, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; il solaio è piano e rifinito con intonaco tinteggiato; le porte interne sono in legno; l'illuminazione e l'areazione sono garantiti dalla presenza della portafinestra, con infisso in legno dotato di vetrocamera che consente anche l'accesso alla balconata esterna che interessa i prospetti nord- est e sud –est.
- Camera 3. Il pavimento è in parquet, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate; il solaio è piano e rifinito con intonaco tinteggiato; le porte interne sono in legno; l'illuminazione e l'areazione sono garantiti dalla presenza della portafinestra, con infisso in legno dotato di vetrocamera che consente anche l'accesso alla balconata esterna che interessa i prospetti nord- est e sud –est.
- Ripostiglio. Il pavimento è in elementi lapidei colorati, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il solaio è piano e rifinito sempre con intonaco tinteggiato; le porte interne sono in legno; gli infissi sono sempre in legno con vetrocamera. L'illuminazione e l'areazione sono garantite dalla finestra attestata prospetto sud – est.
- Bagno. Il pavimento è in piastrelle ceramiche di tipo corrente, le pareti perimetrali sono rivestite con piastrelle ceramiche; il solaio è rifinito sempre con intonaco tinteggiato; sono presenti un lavabo, una tazza, un bidet una doccia in ceramica con cabina in muratura ed una vasca coronata sul lato lungo libero da un gradino rivestito in ceramica. L'ambiente è



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

areato ed illuminato dall'esterno da una porta finestra completa di infisso in legno uguale ai restanti.

Piano sottotetto.

- Disimpegno e scala. Il pavimento del disimpegno è in elementi lapidei colorati, la scala è in granito con balaustra in legno, le pareti perimetrali sono intonacate e rivestite con parati di uso corrente; il solaio è a falda e rifinito con intonaco tinteggiato; le porte interne sono in legno. L'illuminazione e l'areazione sono garantiti dalla presenza della finestra attestata sul prospetto nord-ovest. Sono evidenti consistenti segni di umidità.
- Soffitta 1. Il pavimento è in elementi lapidei artificiali, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il solaio è a falda e rifinito sempre con intonaco tinteggiato; le porte interne sono in legno. L'illuminazione e l'areazione sono garantiti dalla presenza di una finestra con infisso in legno dotato di vetro camera. Nel Locale è presente una grossa cisterna in lamiera zincata di completamento dell'impianto idrico, oltre al vaso di espansione del termocamino. Sono evidenti diffusi segni di infiltrazione d'acqua dalla copertura con conseguente formazione di muffa diffusa.
- Soffitta 2. Il pavimento è in elementi lapidei artificiali, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il solaio è a falde e rifinito sempre con intonaco tinteggiato; le porte interne sono in legno; l'illuminazione e l'areazione sono garantiti dalla presenza di una finestra con infisso in legno dotato di vetro camera.

Tutti i vani sopra descritti sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico-sanitario (bagni e cucine) e di riscaldamento, quest'ultimo del tipo autonomo alimentato da caldaia a gas e termocamino, con terminali costituiti da radiatori modulari; alcuni locali destinati ad assessori non presentano i terminali di riscaldamento.

Tale impianto è integrato poi da due camini a legna presenti uno nel tinello al piano seminterrato e uno al piano terra nel soggiorno.

L'utenza idrica è allacciata alla rete pubblica, così come l'impianto di scarico delle acque reflue e l'impianto del gas.

Esternamente, il fabbricato si presenta con le murature portanti intonacate rifinite con intonaco tipo graffiato e zoccolature perimetrali in elementi di pietra naturale a forma regolare. Tutte le aperture dei piani in elevazione, terra primo e sottotetto sono dotate di avvolgibili in plastica i balconi e terrazzi invece sono completati con muretti perimetrali e ringhiere metalliche di corrente lavorazione.

Sistemazione esterna.

Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

L'area esterna, si presenta sistemata a verde con limitate zone pavimentate in piastrelle di cotto. Dalla viabilità comunale, via Fiume, un ingresso pedonale, posto sul lato nord-ovest del lotto, consente l'accesso al piano terra dell'immobile tramite un cancello in metallo sorretto da colonne in muratura. L'intera area di pertinenza dell'immobile risulta recintata con un muretto in cls completato con una sovrastante ringhiera metallica; sul confine nord-ovest e nord-est tale muretto perimetrale assolve anche la funzione di contenimento in quanto le aree circostanti si posizionano ad una quota superiore rispetto alla quota del giardino, che risulta piana e posta a circa un metro più bassa del piano terra dell'abitazione. Il salto di quota tra area esterna e piano terra dell'abitazione viene superato con una scala a servizio dell'ingresso principale realizzata in muratura ad angolo retto e protetta da una tettoia di sviluppo parziale rispetto alla scala stessa e da una scala in metallo che permette di accedere dal giardino al terrazzo posto sul prospetto posteriore. E' ancora presente una scala ad unica rampa fiancheggiante il prospetto nord-est che dal giardino scende al piano seminterrato, all'altezza della porta di accesso alla cantina. In corrispondenza dell'angolo nord del giardino, addossato alla muratura, è poi presente un altarino religioso realizzato in muratura di pietrame locale. Al centro del giardino da ultimo è presente un pozzo, protetto da un manufatto in pietra con copertura in lastre di pietra locale, la cui realizzazione, come riferito dal ██████████, risale al periodo di primo impianto del fabbricato, precedente al 1967.

- ✓ Allegato I: Piante dello stato di fatto accertato – scala 1:100.
- ✓ Allegato L: Consistenza immobile su base catastale estratto da “Topoprogram”.
- ✓ Allegato M: Documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno dell'immobile.

QUESITO N° 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.

Per quanto riguarda il quesito in parola l'immobile ricade nella ipotesi c), infatti si conferma che i dati riportati nel pignoramento individuano compiutamente il bene alla data attuale, relativamente a ubicazione, via Fiume n. 126 nel Comune di Castelpetroso (IS), mentre per



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

quanto riguarda l'individuazione catastale, foglio 23 particella 421 sub 1 e 2, si precisa che la stessa è risultata valida fino al 13/01/2022 quando la ditta esecutata ha provveduto ad aggiornare la consistenza catastale in conformità alle determinazioni di cui al condono edilizio presentato nell'anno 1986 e riaperto nell'anno 2021. Ciò detto la nuova individuazione catastale, alla data odierna, risulta essere foglio 23 particella 421 sub. 3, via Fiume n. 120, 122,126, Piano S1,T, 1 e 2.

Si riportano poi i confini catastali dell'immobile e precisamente: strada comunale a nord-ovest e sud-est, particelle 434, 273, 274, 814, 680 e 682 di altre ditte.

QUESITO N° 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.

Dall'accertamento catastale ultimo risulta che il fabbricato è stato oggetto di ultimo accatastamento prot. n° IS0000425 del 13/01/2022, (fusione sub 1 e sub 2 con diversa distribuzione degli spazi interni) dal quale risulta, come già descritto, la seguente consistenza catastale

- foglio 23 particella 421 sub. 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 360 m², con esclusione aree scoperte 322 mq, rendita € 380,11, indirizzo via Fiume 120, 122, 126, piano S1, T, 1, 2;

QUESITO N° 5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile (particella 421 del foglio di mappa 23) rientra in zona B “Ristrutturazione e completamento del vigente strumento urbanistico del Comune di Castelpetroso (IS).

QUESITO N° 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



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

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 dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173bis n. 7 disp. att. c.p.c.).

Al fine di dare risposta a tale quesito, necessita fare riferimento all'effettiva attuale consistenza del fabbricato che, come già dettagliatamente illustrato al quesito n° 2, è scaturita dai titoli abilitativi rilasciati e al successivo condono edilizio prot. 2390 del 01/12/1986 presentato ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 dal signor [REDACTED] e precisamente:

- ✓ Allegato N: licenza a costruire n. 7/74 del 13/02/1974, concessione edilizia n. 13/78 del 17/10/1978, concessione edilizia n. 23/79 del 09/07/1979;
- ✓ Allegato O: Domanda di Sanatoria per opere rientranti nella tipologia 1-2-3 di cui alla Tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 (condono Edilizio) prot. n. 2390 del 01/12/1986;

Alla luce degli atti in essere e della riattivazione del condono edilizio nell'anno 2021 da parte dell'attuale proprietario dell'immobile, [REDACTED], si può affermare che l'immobile ad oggi ancora non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati, ma avendo ottemperato agli adempimenti tecnici connessi al condono edilizio, il relativo titolo edilizio a sanatoria può essere rilasciato previo pagamento degli oneri concessori determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale in € 2.525,02 dei diritti di segreteria quantificati in € 30,00 più bolli pari € 32,00.

Oltre alle somme di cui sopra da pagare, si da conto in ultimo delle sono già pagate per la procedura di condono edilizio così quantificate: oblazione di condono edilizio pari ad € 929,52 (pagata [REDACTED] sanzione del danno ambientale € 1050,46 pagato da [REDACTED]

- ✓ Allegato P: nota Ufficio Tecnico Comunale prot. 986 del 14/02/2022;
copia bollettini postali di pagamento oblazione;
copia bollettino postale pagamento danno ambientale.

Da quanto accertato il fabbricato risulta essere privo di collaudo sismico e di certificato di agibilità.



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU**QUESITO N° 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 stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La consistenza dello stato di fatto, dettagliatamente descritta in risposta ai quesiti precedenti, permette di affermare che l'immobile, inteso come somma di tutto il costruito presente sulla particella 421, va individuato come unico lotto indivisibile, in quanto l'intera consistenza costituisce una unità unifamiliare su più piani e più ingressi e corte perimetrale (giardino). Qualsiasi ipotesi di divisione, teoricamente sempre possibile, andrebbe a penalizzare fortemente le singole partizioni, che, per essere individuate, hanno comunque bisogno della realizzazione di opere aggiuntive.

QUESITO N° 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 già essere 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.

Il bene oggetto di stima appartiene ad oggi in piena proprietà e per la quota di 1/1 al debitore signor [REDACTED] nato a Isernia (IS) il 13/11/1986 (c.f. [REDACTED], non coniugato, libero.

Ciò detto, la stima sarà esplicitata con riferimento all'intero bene pignorato.

QUESITO N° 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.



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

Alla data attuale l'immobile è abitato e occupato dai genitori del signor [REDACTED], come emerso nel sopralluogo n. 2 del 05/01/2022. Non esiste contratto di fitto o altro documento equivalente.

Al signor [REDACTED] l'immobile è pervenuto a far data dal 23/09/2008, come risulta dall'atto pubblico di compravendita repertorio 25.475 rogante notaio Di Maio Cristiano con sede Atesa (CH), registrazione 4322/2008.

- ✓ Allegato Q: Atto pubblico di compravendita repertorio 25475, registrazione 4322.1/2008.

Ancora con Pec inoltrata in data 23/11/2021 all'Agenzia delle Entrate, Dir. Prov. di Isernia e successiva Pec del 10/01/2022 di sollecito di riscontro, sono state richieste informazioni circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, a cui non è seguita risposta alcuna.

Infine con Pec inoltrata in data 23/11/2021 al Comando Polizia Municipale del Comune di Castelpetroso e successiva Pec del 10/01/2022 di sollecito di riscontro, sono state richieste informazioni circa l'esistenza di comunicazioni ai sensi dell'Art. 12 del D.L. 21/03/1978 n. 59, a cui non è seguita comunicazione alcuna.

QUESITO N° 10

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

Alla data odierna l'immobile è occupato senza titolo alcuno dai genitori del signor [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] come risulta dalla comunicazione del Comune di Cantalupo nel Sannio protocollo n. 7135 del 06/12/2021, risulta non coniugato – Libero e residente in Cantalupo nel Sannio (IS) alla via Colle Manieri n. 19

- ✓ Allegato R: Certificato contestuale di residenza, stato di famiglia del Comune di Cantalupo nel Sannio prot. n° 7135 del 06/12/2021.

QUESITO N° 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



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

(di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

A seguito di richiesta di accesso agli atti agli Enti specifici preposti ai vincoli presenti nel territorio comunale e sull'immobile, si afferma che sul bene oggetto di pignoramento non sussistono i seguenti vincoli:

- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
 - vincoli o oneri di natura condominiale;
 - vincoli alberghieri;
 - vincoli artistici e storici di tipo diretto sull'immobile.
- ✓ Allegato S: Comunicazione Comune di Castelpetroso prot. 7538 del 26/11/2021;
Comunicazione Soprintendenza Archeologica per le Belle Arti e Paesaggio del Molise 23/11/2021/00013084;

Si precisa invece che il territorio comunale di Castelpetroso è sottoposto a tutela ai sensi della L.R. n. 24/1989 e s.m.i. rientrando nel piano paesaggistico P.T.P.A.A.V. n° 5 “Matese Settentrionale”, adottato dalla Regione Molise con Delibera di G.R. 3972 del 22/07/1991, per cui sussiste il vincolo paesaggistico.

QUESITO N° 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 opponibile 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 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.

METODO DI STIMA

Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

Detto nei quesiti precedenti della consistenza dimensionale e funzionale dell'immobile, si illustra la metodologia con cui è stata effettuata la stima, che risulta essere il metodo comparativo, sviluppato a partire dalla messa in relazione di caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati e riferiti all'unità immobiliare in oggetto. Per tale comparazione si ricorre alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile, parametro dimensionale indispensabile per addivenire al valore venale dello stesso, in uno all'ulteriore individuazione del valore unitario, nella zona di riferimento, della tipologia di costruzione.

Per il calcolo della superficie commerciale necessita caratterizzare la totalità della superficie realizzata, che potrà essere superficie principale o superficie accessoria, la cui omogeneizzazione avviene utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio.

Per una determinazione oggettiva dei richiamati coefficienti di ragguaglio, si fa riferimento alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” emanate dall'Agenzia del Territorio, il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Si considera quindi per la definizione della superficie commerciale, con riferimento alla definizione individuata per l'immobile di unità immobiliare del gruppo ordinario R, nello specifico R1 – “Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui”. (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138):

- la totalità della superficie principale dell'immobile e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
- il 50% dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali e con questi comunicanti, (soffitte, cantine e simili);
- il 30 % della superficie dei balconi, terrazze e simili fino 25 mq, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare e del 10% per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali;
- il 10 % della superficie dell'area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, il 2% il resto.

Nel caso specifico, con riferimento alla consistenza dell'immobile accertata, le superfici delle cantine al piano seminterrato e di tutto il piano secondo sottotetto si considerano quali accessori diretti ai vani principali, con i dovuti coefficienti di omogeneizzazione.



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

Ciò detto, si riporta di seguito la tabella con le superfici effettive edificate e le superfici commerciali omogeneizzate.

	Superficie effettiva (inclusi tramezzi e murature)	Sup. commerciale	
Piano seminterrato			
- <i>superfici principali e accessori diretti</i>	73	73	mq
- <i>superfici accessorie</i>	51	25	mq
Piano terra			
- <i>superfici principali e accessori diretti</i>	101	101	mq
- <i>balconi e terrazze comunicanti</i>	27	8	mq
Piano primo			
- <i>superfici principali e accessori diretti</i>	101	101	mq
- <i>balconi e terrazze comunicanti</i>	27	8	mq
Piano secondo sottotetto			
- <i>superfici accessorie</i>	50	27	mq
- <i>balconi e terrazze comunicanti</i>	27	8	mq
Area scoperta circostante	255	26	mq
<i>Sommano superficie commerciale</i>		377	mq

VALORE DI MERCATO UNITARIO DI RIFERIMENTO

Per la quantificazione di tale valore è stata condotta un'indagine sui prezzi di mercato attraverso:

- consultazione delle quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, che si attestano per il primo semestre 2021, per il Comune di Castelpetroso, zona Suburbana/santuario - frazione Guasto - Pastena - Indiprete, destinazione residenziale, abitazioni civili, tra un minimo di €/mq 570,00 ed un massimo di €/mq 850,00;
- consultazione delle quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare, che si attestano per il Comune di Castelpetroso, posizione zona periferia, destinazione residenziale, abitazioni civili, tra un minimo di €/mq 564,00 ed un massimo di €/mq 937,00;
- consultazione del sito www.tribunale.isernia.it alla sezione “vendite giudiziarie” per l'individuazione del valore di beni con caratteristiche similari al bene da valutare, ricercati nel Comune di Castelpetroso, dove tra gli altri è stato riscontrato il seguente immobile:



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

- Immobile sito nel Comune di Castelpetroso, Via Magnolia n. 182, con destinazione residenziale costituito da appartamento al piano primo con terrazzo, composto da 6,5 vani per una superficie catastale valutato in €/mq 740,00 (Procedura esecutiva immobiliare n. 26/2018);
- Consultazione agenzie immobiliari i cui dati sono stati reperiti on-line ed hanno fornito il seguente elenco, alla data attuale e per immobili con caratteristiche tipologiche o di collocazione paragonabili al bene da valutare, siti nel Comune di Castelpetroso:
- Abitazione indipendente unifamiliare su tre piani sita a Castelpetroso il località Guasto in Via Fiume n. 103, in buono stato di conservazione per un totale di 200 mq, finiture di livello medio, € 110.000,00 – prezzo al mq 550,00 (www.immobiliare.it);
 - Porzione di villa plurifamiliare al piano rialzato composta da tre camere, un wc ed una cucina abitabile sita a Castelpetroso in Via Pero, per un totale di 120 mq, finiture di medio livello, € 90.000,00 – prezzo al mq 750,00 (www.immobiliare.it);
 - Abitazione indipendente con giardino completamente ristrutturata sita in Castelpetroso frazione Pastena su due piani per un totale di 136 mq, finiture di medio livello, € 80.000,00 – prezzo al mq 588,00 (www.idealista.it).

Tutto quanto sopra, in uno con lo stato di conservazione dell'immobile e della qualità delle lavorazioni, nonché delle ulteriori caratteristiche, quali accessibilità, esposizione, posizione panoramica, permette di stimare in 720,00 euro per metro quadro commerciale il valore unitario da applicare all'immobile considerato, perfettamente completato e rifinito in tutte le sue parti.

VALORE IMMOBILE

Tutto quanto sopra esposto e determinato permette di risalire al valore venale del bene oggetto di perizia pari a:

- $377 \text{ mq} * 720,00 \text{ €/mq} = 271.440,00 \text{ €}$

A tale valore occorre poi apportare i necessari adeguamenti e correzioni per assenza di garanzia sui vizi occulti, oltre alla detrazione dovuta alle ulteriori somme da pagare per il rilascio del titolo edilizio a Sanatoria, valutato in un unico coefficiente pari a 0,90, per cui si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene sottoposto ad esecuzione immobiliare risulta pari a:

- $\text{€ } (271.440,00 * 0,90) = \underline{\underline{\text{€ } 244.296,00}}$



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

- ✓ Allegato A: Allegato A: Pec di accesso agli atti con ricevute di consegna.
- ✓ Allegato B: Visure storiche aggiornate al 23/11/2021 in catasto urbano dell'immobile censito al foglio 23, particella 421, sub. 1, 2;
- ✓ Allegato C: Visura storica aggiornata al 10/02/2022 in catasto urbano dell'immobile censito al foglio 23, particella 421, sub. 3;
- ✓ Allegato D: Ispezioni ipotecarie del 04/01/2022 e 07/01/2022: elenco sintetico delle formalità dell'immobile censito al foglio 23, particella 421, sub. 1, 2.
- ✓ Allegato E: Ispezioni ipotecarie del 10/02/2022: elenco sintetico delle formalità dell'immobile censito al foglio 23, particella 421, sub. 3.
- ✓ Allegato F: Estratto di mappa immobile foglio 23, particella 421.
- ✓ Allegato G: Elaborati planimetrici immobile foglio 23, particella 421, sub. 1, 2, (atti di aggiornamento catastale T375809 e T375810 del 09/12/1986);
- ✓ Allegato H: Elaborati planimetrici immobile foglio 23, particella 421, sub. 3 (atti di aggiornamento catastale del 13/01/2022; T341870);
- ✓ Allegato I: Piante dello stato di fatto accertato – scala 1:100.
- ✓ Allegato L: Consistenza immobile su base catastale estratto da “Topoprogram”.
- ✓ Allegato M: Documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno dell'immobile.
- ✓ Allegato N: licenza a costruire n. 7/74 del 13/02/1974, concessione edilizia n. 13/78 del 17/10/1978, concessione edilizia n. 23/79 del 09/07/1979;
- ✓ Allegato O: Domanda di Sanatoria per opere rientranti nella tipologia 1-2-3 di cui alla Tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 (condono Edilizio) prot. n. 2390 del 01/12/1986;
- ✓ Allegato P: Nota Ufficio Tecnico Comunale prot. 986 del 14/02/2022; copia bollettini postali di pagamento oblazione; copia bollettino postale pagamento danno ambientale.
- ✓ Allegato Q: Atto pubblico di compravendita repertorio 25475, registrazione 4322.1/2008.
- ✓ Allegato R: Certificato contestuale di residenza, stato di famiglia del Comune di Cantalupo nel Sannio prot. n° 7135 del 06/12/2021.
- ✓ Allegato S: Comunicazione Comune di Castelpetroso prot. 7538 del 26/11/2021; Comunicazione Soprintendenza Archeologica per le Belle Arti e Paesaggio del Molise 23/11/2021/00013084;



Esecuzione immobiliare n° 46/2021 – Perizia CTU

- ✓ Allegato T: Verbali di sopralluogo del 30/12/2021 e del 05/01/2021.
- ✓ Allegato U: Relazione descrittiva del bene di supporto alla vendita.

Tutto quanto fin qui esposto in esecuzione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.

Isernia, lì 24/01/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Francesco Ciummo
(documento firmato digitalmente)

