

Dott. Ing. Antonio Buono

TRIBUNALE DI ISERNIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Numero di Ruolo generale: 38/2021

Giudice: COBIANCHI BELLISARI VITTORIO

Parti: SIRIO NPL S.R.L.

Debitore: [REDACTED]

Custode: DOTT. WALTER VISCO

RELAZIONE PRELIMINARE

Venafro, 01/12/2021

Il Consulente tecnico di Ufficio

Dott. Ing. Antonio Buono



PREMESSA

Io sottoscritto ing. Antonio Buono, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Isernia col n. 147, e con studio in Venafro (IS) alla Via Ospedale 8, a seguito di nomina del Giudice Istruttore Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari del Tribunale di Isernia in data 08 settembre 2021 e successiva accettazione dell'incarico con "giuramento di rito" del 17 settembre 2021, formulo la presente relazione rispondendo ai quesiti di seguito riportati posti dal Giudice Istruttore del procedimento.

1-QUESITI DEL GIUDICE ISTRUTTORE

- 1) VERIFICARE**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante eventuali lacune; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) DESCRIVERE - previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) ACCERTARE**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in

precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 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;*
- 5) **INDICARE** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) **INDICARE** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. **In caso di opere abusive** dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n 380 e degli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (**art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.**)*
- 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 readazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) **DIRE**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore, (tale quota deve cioè essere già individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; L'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;*
- 9) **ACCERTARE**, se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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;

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

11) INDICARE l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) DETERMINARE il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); In particolare ai sensi **dell'art 568 comma secondo c.p.c.**, l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni prima della predetta udienza** per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;
- 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);
- 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;
- 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.

2- OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono eseguite in un sopralluogo in data 22 ottobre 2021 presso gli immobili oggetto di esecuzione, in agro di Castelpetroso (IS). In tale sede sono stati eseguiti, alla presenza degli intervenuti: l'esecutato signor Cicchino Arcangelo-socio debitore, il custode Dott.r Walter Visco, il locatario sig. [REDACTED], nonché il collaboratore geom. Giuseppina Melaragno, gli opportuni rilievi planimetrici e fotografici. (CFR Allegato n. 1a- Verbale di Sopralluogo).

E' stata richiesta ed ottenuta opportuna documentazione tecnica dal Comune di Castelpetroso; è stata reperita opportuna documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, nonché documenti relativi alla locazione dell'immobile, pertanto sulla base di tutta la documentazione necessaria acquisita si procede a rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

3- RISPOSTA AI QUESITI

3.1-VERIFICARE, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante eventuali lacune; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Agli atti di causa è emerso la presenza del certificato notarile a firma del Notaio Dottoressa Giulia Messina Vitrana, Notaio in Corleone, redatta in data 30 luglio 2021, della quale si è riscontrata la regolarità, ad eccezione di una imprecisione nella descrizione del bene pignorato foglio 60, p.lla 480 sub 8 graffata con particella 680 sub 9, nella quale riporta la dicitura piano terra e primo, in realtà trattasi del solo piano terra. Inoltre sempre relativamente all'unità p.lla 480 sub 8 e 9, nella relazione non sono riportati i alcuni passaggi catastali dal terreno p.lla 480 all'urbano con la costituzione del 23/03/2001 prot. 18362 Costituzione n. 261. 1/2001 a categoria "D7" P.T-1 con rendita R € 7.436,98 ed inoltre variazione n. prot 2982 del

21/11/2001 per rettifica di classamento in € 8.653,23.

3.2-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.);

Gli immobili oggetto del pignoramento sono siti nel Comune di Castelpetroso che di seguito si riportano:

- Fabbricato ad uso opificio industriale, catastalmente foglio 60, mappale 480 sub 8 (Immobile) graffata con la particella 480 sub 9 (area esterna);
- Fabbricato opificio industriale, catastalmente foglio 60, mappale 487;
- Terreno catastalmente foglio 60, mappale 488;
- Terreno catastalmente foglio 60, mappale 489.

DESCRIZIONE

OPIFICIO INDUSTRIALE FOGLIO 60 MAPP. 480 SUB 8, GRAFFATO CON IL MAPP. 480 SUB 9

Comune di Castelpetroso (IS): Località/via: Vignale Peloso Strada Statale 17; Piano: Terra
Caratteristiche interne ed esterne:

Unità immobiliare compresa in un più ampio Capannone prefabbricato in cemento armato precompresso, ad uso industriale-artigianale disposto su due livelli, a piano terra e primo. L'unità oggetto di esecuzione (p.lla 480 sub 8), con annessa area scoperta di pertinenza (p.lla 480 sub 9), si disloca solo sul piano terra; Ha più di un accesso dall'esterno indipendente, ha area scoperta pertinenziale ed è in parte recintata con muretto in cemento.

Trattasi di un locale di grandi dimensioni, allo stato adibito a laboratorio per attività di carrozziere, con annesso internamente, locali ufficio, archivio, bagno e disimpegno.

Struttura portante: In fondazione - cemento armato ordinario, ed il elevazione - in conglomerato cementizio armato prefabbricato con tompagnatura di pannelli in calcestruzzo prefabbricato.

Le rifiniture interne sono costituite da: pittura alle pareti e soffitto, pavimento in cemento industriale nel locale artigianale, gres porcellanato nel bagno dotato anche di piastrelle alle

pareti e in parquet-laminato nell'ufficio e deposito. Il locale laboratorio presenta una parte del soffitto con controsoffittatura. Le pareti esterne sono in cemento a faccia-vista di colore grigio. Gli infissi esterni sono in metallo e le porte interne sono in legno; è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante.

Altezza interna: il piano terra ha altezza min. 2,70 e max 5,20 all'estradosso di trave;

Lo stato di conservazione è: buono;

La Superficie totale utile calpestabile risulta: destinazione laboratorio di mq 579,18, destinazione uffici, archivio disimpegno e servizi igienici netta mq 105, mentre la superficie lorda complessiva è di mq 714, oltre mq 600, circa di area esterna pavimentata di pertinenza.

Confini: per due lati con la stessa ditta, per un lato con le p.lle nn. 222 e 285, e per un lato con la p.lla 485.

Dati catastali: Comune di Castelpetroso (IS) - Immobile censito al foglio 60 p.lla 480 sub 8, graffata con la p.lla 480 sub 9; categoria D/7 – fabbricato ad uso industriale, R.C. € 3.506,00, piano T, Via Strada Statale, 17.

L'unità risulta locata (Vedasi allegato n. 16 – Contratto di locazione)

OPIFICIO INDUSTRIALE FOGLIO 60 MAPPALE 487

Comune di Castelpetroso (IS): Località/via: Vignale Peloso Strada Statale 17; Piano: Terra

Caratteristiche interne ed esterne:

Manufatto in cemento armato ad uso industriale-artigianale disposto su di un livello a piano terra completamente interrato avente la sola parete degli ingressi fuori terra; è costituito da due ambienti di cui uno più grande destinato a deposito e uno più piccolo destinato a locale caldaia. La copertura è piana e carrabile ed è a raso rispetto alla prima parte del terreno circostante verso il lato ingresso; tutt'intorno il manufatto vi insiste un'area di mq 962 costituita da strada di accesso al fabbricato stesso e al fabbricato p.lla 480, nonché relitti di terra.

Struttura portante: Manufatto in cemento armato ordinario, sia in elevazione che in fondazione; la copertura è solaio piano in travetti precompressi con interposte pignatte in laterizio.

Rifiniture interne: Le pareti non sono intonacate, è visibile il cemento a faccia vista; il solaio di copertura è privo di intonaco, ed il pavimento è costituito da cemento battuto.

Gli infissi esterni sono in metallo; è dotato di impianto elettrico.

Altezza interna: il piano ha altezza ml 2,77.

Lo stato di conservazione è: buono.

La Superficie totale netta è: mq 48,50, mentre quella lorda è di mq 57,42;

Confini: per tutti i lati con la stessa ditta.

Dati catastali: Comune di Castelpetroso (IS) - Immobile censito al foglio 60 p.la 487, categoria D/7 – fabbricato ad uso industriale, R.C. € 606,00, piano T, Castelpetroso Strada Statale, 17.

TERRENI FOGLIO 60, MAPPALI 488 E 489

Comune di Castelpetroso (IS): Località/via: Vignale Peloso.

Trattasi di due terreni contigui tra loro a formare unico lotto; il lotto è sito in zona limitrofa al centro del Comune di Castelpetroso e posizionato a ridosso dei beni fabbricati (480 e 487) oggetto di pignoramento e ricadente in zona "D e E" – Agricola e industriale, (C.F.R. Allegato 1). Sono accessibili con autoveicoli da strada comunale adiacente.

Sul lotto insistono piante di ulivi e prato incolto, nonché boscaglia, inoltre in posizione trasversale, vi è il passaggio del metanodotto.

Confina: un lato con le p.lle nn 233, 227, 222 di altre proprietà, un lato con la particella 487 della stessa ditta, ed il resto con la strada comunale.

Catastalmente sono censiti come di seguito:

- foglio 60, mappale 488 - Porz. AA Uliveto classe 1, superficie mq 167 RD € 0,39; RA € 0,30; Porz. AB seminativo classe 2, mq. 33 R.D. € 0,05; RA € 0,06;
- Foglio 60, mappale 489 - Seminativo classe 2 superficie mq 1.960, RD € 3,04; RA € 3,54.

3.3-ACCERTARE, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, risulta:

- In riferimento al bene mappale 487 – la descrizione risulta corretta;

- In riferimento alle p.lla 488 e 489 – la descrizione risulta incompleta per mancanza di dati catastali;
- In riferimento al fabbricato p.lla 480 sub 8 e 9 - risulta in contrasto la descrizione per i seguenti motivi:
 - 1) E' descritto che risulta disposto su due livelli piano "P T e 1", in realtà risulta disposto su un livello "P.T.";
 - 2) La riportata rendita catastale di € 4.348,00 è errata, risulta corretta €. 3.506,00;

Le predette imprecisioni ricadono nella casistica di cui al punto "b", "I dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene".

3.4 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:

Non occorre eseguire alcuna variazione catastale.

3.5 INDICARE l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato 1) è emerso quanto segue:

Part. 488 per mq 50 ricade in zona "D"

Part. 488 per mq 150 ricade in zona "E" (Servitù metanodotto)

Part. 489 per mq 1560 ricade in zona "D"

Part. 489 per mq 400 ricade in zona "E" (Servitù metanodotto)

- che la destinazione urbanistica dei terreni censiti nel N.C.T. al foglio 60 part. 488 e 489 è la seguente:
 - Part. 488 per mq. 50Zona " D "
 - Part. 488 per mq. 150.....Zona " E " (servitù metanodotto)
 - Part. 489 per mq. 1560.....Zona " D "
 - Part. 489 per mq. 400.....Zona " E " (servitù metanodotto)

ESTRATTO DALLE NORME D'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE:
Approvato con Delibera della G.R. N. 45 DEL 20/01/2003

3.6 INDICARE la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di opere abusive dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n 380 e degli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis n. 7 disp.att.c.p.c.)

Sulla base della documentazione acquisita, ed al sopralluogo eseguito, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione si relazione quanto segue:

OPIFICIO INDUSTRIALE FG 60 p.IIa 480 SUB 8 GRAFFATO CON IL 9

Presso il Comune di Castelpetroso sono stati rinvenuti i seguenti atti tecnici:

Premesso che l'unità immobiliare fg 60 mappale 480 oggetto di pignoramento, è stata costruita nell'ambito della costruzione di un opificio industriale, originariamente unica unità immobiliare e poi frazionata in diversi subalterni.

- Concessione edilizia Prot. 203 n. 18/2000 del 04/05/2000 – Progetto di "COSTRUZIONE DI UN OPIFICIO INDUSTRIALE "-Intero fabbricato; Allegato 2
Atti progettuali Allegato 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i;
- Dia (Denuncia di Inizio Attività) prot. 4637, in variante alla C.E. n 18/2000 del 30/12/2000; Allegato 3a
- Certificato di Agibilità Prot. 1442 del 11 aprile 2001. Si osserva che nell'agibilità è richiamata la Concessione edilizia n. 28/2000 del 04/05/200, mentre è la 18/2000 del 04/05/2000; Allegato 3
- DIA (Denuncia di Inizio Attività) prot. 5722 del 22/12/2009 per divisione fabbricato p.IIa 480 e relativi disegni allegati; (Allegato 5)

- Certificato di agibilità Prot. 875 del 18/02/2010; (Allegato 4)
- Permesso di costruire Prot. 4957 del 18/10/2010 e relativi elaborati grafici, i richiamati Allegato 6 e 7, non riguardano l'unità oggetto di esecuzione, pertanto non vengono allegati.
- Permesso di costruire Prot. 3089 n. 30 /2010 del 24/06/2010 e relativo progetto per il cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna; (Allegato 8 e 9)
- Certificato di agibilità Prot. 3524 del 15/07/2010; (Allegato 10) Allegato non riportato nell'elenco del Comune.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti tecnici progettuali rilasciati dal Comune si è dedotto che gli immobili oggetto della presente stima, sono tutti ricompresi nel progetto avente ad oggetto la costruzione dell'Opificio Industriale (p.lla 480 e 487).

In riferimento all'immobile 480 sub 8 e sub 9, sono emerse lievi difformità di aperture esterne per la realizzazione di una porta di accesso non prevista e diversa ubicazione di una finestra, nel locale ufficio;

OPIFICIO INDUSTRIALE FG 60 p.lla 487

Dal Certificato del Comune, Allegato 1, è emerso che per il predetto manufatto edilizio p.lla 487 non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia; in vero, dallo studio del progetto per la "COSTRUZIONE DI UN OPIFICIO INDUSTRIALE "-Intero fabbricato, con i relativi allegati, si evince che il fabbricato p.lla 487, come anche sopra rappresentato, è compreso in tale progetto; E' riportato nella tavola della "Planimetria generale e piano quotato" individuato con la lettera "C" (allegato 2c) e rappresentato nella tavola "Cabina Enel" (allegato 2i) quale manufatto per "Centrale Termica".

Nel progetto era prevista la costruzione di una "Cabina elettrica" individuata con la lettera "B" nella tavola 2c, e rappresentata, sempre nella tavola (allegato 2i) come "Centrale elettrica", ma mai realizzata.

Dal sopralluogo è emerso che il fabbricato p.lla 487 è stato realizzato difforme a quanto previsto in progetto, per essere stato realizzato con un diverso dimensionamento.

Relativamente alle particelle 488 e 489, come anche sopra rappresentato, queste erano inserite nel progetto per la realizzazione dell'Opificio industriale e destinate a parcheggio, viabilità

ed ingresso all'intero complesso immobiliare. Dal sopralluogo è emerso che le predette opere non sono state realizzate, pertanto il suolo è rimasto agricolo.

Tutte quante le suddette difformità non sono mai state sanate e pertanto, esse possono essere sanate proponendo unica pratica edilizia a sanatoria ai sensi dell'art 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n 380, ovviamente con tutte le verifiche strutturali del caso e successiva variazione catastale, richiesta di agibilità. Tutto quanto innanzi detto comporta un esborso di una somma economica, media, di circa € 7.000,00.

3.7-DIRE se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla realizzazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni oggetto del presente pignoramento possono essere venduti in unico lotto

3.8-DIRE se l'immobile è pignorato solo pro quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore, (tale quota deve cioè essere già individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; L'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota.

3.9-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 fg 60, mappale 480 sub 8 e 9 risulta locato in virtù di contratto con codice identificativo n. TRF21T000679000xF. (Allegato 16)

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

Non sussistono le condizioni di cui sopra.

3.11-INDICARE l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Sui beni oggetto di pignoramento non esistono vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono diritti demaniali o usi civici.

Per tutti i beni esiste il vincolo sismico e quello ambientale, per le p.lle 488 e 489 per quanto emerso dal certificato di destinazione urbanistico (Allegato 1) esiste servitù di metanodotto.

3.12-DETERMINARE il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima ed 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 di provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). In particolare ai sensi dell'art 568 comma secondo c.p.c., l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

LOTTO UNICO

COMUNE DI CASTELPETROSO

OPIFICIO INDUSTRIALE FG 60 p.IIa 480 SUB 8 GRAFFATO CON IL 9 E FABBRICATO

OPIFICIO INDUSTRIALE fg 60 p.IIa 487

Calcolo della superficie

Di seguito si riporta, in forma tabellare, il calcolo della superficie degli immobili

SUPERFICIE CONVENZIONALE (NORMALIZZATA)				
DESCRIZIONE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	COEFF.DI NORMALIZZ.	Lorda Vendibile (mq)
Capannone prefabbricato uso industriale – laboratorio e servizi (p.IIa 480 sub 8 e 9) Fabbricato p.IIa 487	659	703,90	100%	703,70
		57,42		57,42
Area esterna p.IIa 480	600		10%	60,00
Area esterna p.IIa 487	962		10%	96,20
TOTALE				917,52

L'immobile da stimare è locato con regolare contratto di locazione, pertanto la stima dei suddetti beni, sarà effettuata attraverso la "Capitalizzazione dei redditi", che tiene conto proprio del reddito medio lordo reale, realizzabile dalla proprietà (Bf), da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione (r), attraverso la formula: Bf/r .

Il prezzo della locazione è stabilito in € 8.400,00 (euro ottomilaquattrocento/00) annui per il primo anno, da pagarsi con rate mensili anticipate di € 700,00 (settecento/00) ed in € 14.400,00 dal secondo al sesto anno, da pagarsi con rate mensili anticipate di € 1.200,00 (milleduecento/00). Il valore medio annuo della locazione è di $(700 \times 1 + 1.200 \times 5) / 6 = € 1.117 \times$ mesi 12 = € 13.404,00, che rappresenta il beneficio Fondiario lordo/reddito lordo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile. Al predetto valore va detratta la somma di € 2.974 per il pagamento IMU, oltre una percentuale, determinata in via forfettaria del 15%, a titolo di spese di parte padronale comprendenti: quote di reintegrazione, manutenzioni, assicurazioni, altre imposte e tasse ed inesigibilità di parte padronale.

La determinazione del tasso di capitalizzazione "r" = 0,0217, dato standard di riferimento per mercato immobiliare.

Il valore finale ammonta quindi: $(13.404 - 2.974 \times 0,85)/0,0217 = \text{€ } 408.548,00$ (Euro quattrocentottomilacinquecentoquarantotto/00 centesimi)

Alla somma di € 408.548,00 vanno detratte le spese per proporre progetto in sanatorie in € 7.000,00, pertanto restano € 401.548,00

(Euro duecentocinquantasettemilaquattrocentotredicimila/00 centesimi)

TERRENO FG 60 p.lla 488, 489

Il lotto di terra, costituito dai due terreni p.lla 488 e 489, è attraversato trasversalmente dalla linea del metanodotto; è attualmente utilizzato per scopi agricoli per la presenza di circa 25 di piante di Ulivo di età di qualche decennio.

Ai fini dell'edificabilità, la conformazione geometrica del lotto, la presenza del metanodotto che consta del rispetto di una fascia di ml. 24 dall'asse della condotta stessa e il distacco dai confini di ml 8, fanno sì che il lotto non può essere sede di una nuova costruzione. La potenzialità edificatoria può essere solo conferito su altro lotto.

Pertanto il valore da attribuire al lotto è quello di mercato che vige nella zona e si aggira intorno ad € 5,00/mq, che coincide con il valore attribuito al metro quadro ai fini del calcolo valore ai fini IMU.

DETERMINAZIONE VALORE

Fg 60 p.lla 488 mq 200

Fg 60 p.lla 489 mq 1.960

Somano mq 2.160 x € 5,00 = € 10.800

Il valore finale del lotto di terreno p.lla 488 e 489 è di € 10.800,00

(diconsi euro diecimilaottocento/00 centesimi)

Sulla base di quanto sopra esposto il valore del lotto unico vendibile risulta come segue:

OPIFICIO INDUSTRIALE FG 60 p.IIa 480 SUB 8 GRAFFATO CON IL 9

E FABBRICATO OPIFICIO INDUSTRIALE fg 60 p.IIa 487 € 408.548,00

TERRENO FG 60 p.IIa 488, 489 € 10.800,00

VALORE TOTALE € 412.348,00

Diconsi euro quattrocentododicimilatrecentoquarantotto/00 centesimi

3.13-RIFERIRE i risultati dell'indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti

Si legga la presente.

3.14-INVIARE a mezzo di posta ordinaria certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui le note di osservazione al proprio elaborato.

La presente è inviata alle parti in data 30 Novembre 2021, dando termini gg. 15 per proporre eventuale osservazioni.

3.15-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

Il sottoscritto interverrà all'udienza del 11 gennaio 2022.

3.16-DEPOSITARE, 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 elaborati.

Sarà depositata in cancelleria entro il termine stabilito.

3.17-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)

Vedasi l'allegato 14

3.18-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 necessario supporto alla vendita:

Vedasi gli allegati 2,3,4,5,8,9,10,11,12,13,16.

3.19-SEGNALARE tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso

Non è stato necessario alcuna segnalazione

3.20-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:

Si veda l'allegato 15

Si allega:

- Allegato 1a) Verbale di Sopralluogo n 1;
- Allegato 1) Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 2) Concessione edilizia Prot. 203 n. 18/2000 del 04/05/2000;
- Allegato 3) Certificato di Agibilità Prot. 1442 del 11 aprile 2001;
- Allegato 4) - Certificato di agibilità Prot. 875 del 18/02/2010
- Allegato 5) DIA (Denuncia di Inizio Attività) prot. 5722 del 22/12/2009
- Allegato 8 e 9) Permesso di costruire Prot. 3089 n. 30 /2010 del 24/06/2010 e relativi grafici;
- Allegato 10) Certificato di agibilità Prot. 3524 del 15/07/2010;
- Allegato 11) Copia del contratto di locazione
- Allegato 12) Piantina bene (p.lla 480)
- Allegato 13) Piantina bene (p.lla 487)
- Allegato 14) Documentazione fotografica
- Allegato 15) Descrizione beni
- Allegato 16) Contratto di locazione

Isernia, 29 Novembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Antonio BUONO