

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE UNICA
ESECUCIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare RGE 01/2019
riunita con NRG 43/2021

Perizia tecnica di stima

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio:

[REDACTED]

Data:

28 Novembre 2022

[REDACTED]

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU**TRIBUNALE DI ISERNIA**

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 riunita con NRG 43/2021

Relazione tecnica di stima da parte del Dr. Ing. F. [REDACTED], esperto estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla Juliet S.p.A., ora Amco S.p.A. con procura a Cerved Credit Management S.p.A., avverso i Sig.ri [REDACTED]

Come da incarico del G.E. datato 19/03/2019 e notificatomi il 20/03/2019 a mezzo PEC, il giorno 22/03/2019 io sottoscritto Ing. F. [REDACTED] mi sono recato in cancelleria per ricevere ed accettare l'incarico, previo giuramento di rito, il tutto con riferimento al Procedimento RGE 01/2019. In data 19/04/2022, il Giudice per l'Esecuzione disponeva la riunione del procedimento NRG 43/2021 con il procedimento RGE 01/2019 e incaricava il sottoscritto di redigere una relazione d'estimo unitaria, anche in relazione ai beni oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura NRG 43/2021, fornendo risposta ai quesiti già formulati all'atto di conferimento dell'incarico, nonché a fornire risposta alle osservazioni del debitore (nell'ambito della NRG 43/2021) in ordine alla divergenza dei risultati di stima.

PREMESSA

La presente perizia tecnica di stima, vista la proroga concessa dal G.E. in data 06/09/2022, sarà depositata telematicamente dallo scrivente entro la data del 13/12/2022, non prima di aver trasmesso alle parti la bozza di perizia, per le osservazioni in merito, almeno trenta giorni prima, ovvero entro il 13/11/2022.

Il sottoscritto CTU, al fine della redazione della perizia tecnica di ufficio, ha effettuato i necessari sopralluoghi di verifica dell'immobile di cui trattasi, recandosi sul posto in Via Dante n° 48 (contrada Sant'Antuono) nel Comune di Frosolone (IS) nelle date del 03/04/2019 (primo accesso fissato dal custode), 08/04/2019, 07/05/2019; successivamente alla riproposizione dell'incarico esteso agli ulteriori beni di cui al procedimento 43/2021, ha effettuato un altro sopralluogo, in presenza del Custode Sosto Archimio Pina, in data 19/09/2022.

Prima di effettuare i sopralluoghi, ha acquisito presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate e del Comune di Frosolone (ufficio urbanistica) i documenti di supporto ai sopralluoghi stessi.

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

Vista la riunione dei fascicoli, la presente perizia fa riferimento ai seguenti beni immobili, così censiti in catasto urbano e terreni:

- foglio 61, particella 435 (fabbricato)
- foglio 61, particella 149 (terreno)
- foglio 61, particella 151 (terreno)

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°, risulta costituita dalla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio [REDACTED], sia per quanto riguarda la particella 435 del foglio di mappa 61, che per le particelle aggiuntive 149 e 151 del foglio 61. Il contenuto di tale certificazione risulta completo, come da accertamenti telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia – Ufficio provinciale Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare.

- ✓ Allegato A: Visure storiche aggiornate al 25/03/2019 in catasto urbano e catasto terreni dell'immobile censito al foglio 61, particella 435;
Visura storica aggiornata al 09/04/2019 in catasto urbano dell'immobile censito al foglio 61, Particella 435, sub. 1;
Visura storica aggiornata al 27/10/2022 in catasto urbano dell'immobile censito al foglio 61, Particella 435, sub. 1;

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

Visura storica aggiornata al 27/10/2022 in catasto urbano dell'immobile censito al foglio 61, Particella 149;

Visura storica aggiornata al 27/10/2022 in catasto urbano dell'immobile censito al foglio 61, Particella 151;

- ✓ Allegato B: Ispezioni ipotecarie del 25/03/2019: elenco sintetico delle formalità, note di iscrizione e di trascrizione dell'immobile censito al foglio 61, particella 435 e particella 150 (di provenienza);
- Ispezioni ipotecarie del 27/10/2022: elenco sintetico delle formalità, note di iscrizione e di trascrizione dell'immobile censito al foglio 61, particella 149;
- Ispezioni ipotecarie del 27/10/2022: elenco sintetico delle formalità, note di iscrizione e di trascrizione dell'immobile censito al foglio 61, particella 151.

Si riporta poi di seguito l'elenco delle sole iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dedotto dagli atti allegati di cui sopra:

- Iscrizione relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 21/03/2008 Reg. Gen. n° 1550, Reg. Part. n° 202, atto notarile pubblico del 18/03/2008 del Notaio [REDACTED] con sede in Isernia, n° di Rep. 215789, per Euro 250.000,00 a garanzia di Euro 125.000,00 in favore della Banca Toscana S.p.A. con sede in Firenze per la quota 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED] o dei quali per la quota di 1/2 per diritto di proprietà, gravante sull'immobile sito nel Comune di Frosolone (IS) e censito in catasto al foglio 61, particella 150, fabbricato rurale, 170 mq;
 - Iscrizione relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 28/04/2010 Reg. Gen. n° 1653, Reg. Part. n° 241, atto notarile pubblico del 23/04/2010 del Notaio [REDACTED] con sede in Bojano (IS), n° di Rep. 8667/2838, per Euro 90.000,00 a garanzia di Euro 45.000,00 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena per la quota 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED] ciascuno dei quali per la quota di 1/2 per diritto di proprietà in regime di comunione legale, gravante sull'immobile sito nel Comune di Frosolone (IS) e censito in catasto al foglio 61, particella 435, cat. D2 - alberghi e pensioni;
- [REDACTED]

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

- Trascrizione relativa ad atto esecutivo derivante da pignoramento immobiliare iscritta il 25/02/2019 Reg. Gen. n° 535, Reg. Part. n° 436, atto giudiziario del 17/01/2019, n° di Rep. 42, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena per la quota 1/1, contro C [REDACTED] [REDACTED] ciascuno dei quali per la quota di 1/2 per diritto di proprietà, gravante sull'immobile sito nel Comune di Frosolone (IS) e censito in catasto al foglio 61, particella 435, cat. D2 - alberghi e pensioni.
- Trascrizione relativa ad atto esecutivo derivante da pignoramento immobiliare iscritta il 20/09/2021 Reg. Gen. n° 3007, Reg. Part. n° 2621, atto giudiziario del 06/08/2021, n° di Rep. 594, in favore della Amco - Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli per la quota 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED] ciascuno dei quali per la quota di 1/2 per diritto di proprietà, gravante sull'immobile sito nel Comune di Frosolone (IS) e censito in catasto al foglio 61, particella 149 - terreno.
- Trascrizione relativa ad atto esecutivo derivante da pignoramento immobiliare iscritta il 20/09/2021 Reg. Gen. n° 3007, Reg. Part. n° 2621, atto giudiziario del 06/08/2021, n° di Rep. 594, in favore della Amco - Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli per la quota 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED] ciascuno dei quali per la quota di 1/2 per diritto di proprietà, gravante sull'immobile sito nel Comune di Frosolone (IS) e censito in catasto al foglio 61, particella 151 - terreno.

La tipologia di cespite oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere costituita da un fabbricato e terreno circostante, per il quale è stato reperito ed allegato il certificato di destinazione urbanistica. Si riportano anche i seguenti allegati:

- ✓ Allegato C: Estratto di mappa immobile foglio 61, particelle 435, 149, 151;
- ✓ Allegato C.1: Certificato di destinazione urbanistica foglio 61, particelle 149, 151, 435;
- ✓ Allegato D: Planimetria catastale immobile foglio 61, particella 435 (atto di aggiornamento catastale prot. n. IS0094649 del 08/08/2008);
Planimetria catastale immobile foglio 61, particella 435 sub. 1 (atto di aggiornamento catastale prot. n. IS0014369 del 08/04/2019).

QUESITO N° 2

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

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.).

I beni oggetto di pignoramento risultano essere ubicati nel Comune di Frosolone (Provincia di Isernia) in contrada Sant'Antuono, Via Dante n° 48 (numero civico desunto dalla richiesta del 03/04/2019 del debitore esecutato di trasferimento di residenza presso la porzione di immobile completata). Gli immobili oggetto di perizia, come già detto, sono costituiti da un fabbricato in corso di ampliamento (di cui si dirà di seguito) e da un terreno circostante.

Il fabbricato, dalla visura del 25/03/2019, è censito in catasto fabbricati al foglio 61, particella 435, categoria D/2, rendita € 953,00, indirizzo Via Dante, piano T,1,2, intestato per la quota di 1/1 a [REDACTED], mentre successivamente la visura del 09/04/2019 riporta una variazione della destinazione d'uso del 05/04/2019 protocollo n. IS0014369 in atti dal 08/04/2019, con la quale l'immobile viene variato come di seguito: foglio 61, particella 435, sub. 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 141 mq, rendita € 176,63, indirizzo Via Dante, piano T,1,2. Dalla visura del 27/10/2022 si evince per l'immobile la variazione del classamento da parte dell'Ufficio, in atti dal 03/03/2020, variato come di seguito: foglio 61, particella 435, sub. 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 141 mq, rendita € 196,25, indirizzo Via Dante snc, piano T,1,2.

Il terreno è costituito dall'area libera della particella 435 (oggetto del procedimento RGE 01/2019) non occupata dal fabbricato e dalle ulteriori particelle 149 e 151 di cui al procedimento NRG 43/2021 unificato poi al precedente. La particella 149 è censita in catasto terreni come di seguito: foglio 61, particella 149, seminativo, classe 1, superficie 88 mq, reddito dominicale € 0,30, reddito agrario € 0,16 intestato per la quota di 1/1 a [REDACTED] la particella 151 è censita in catasto terreni come di seguito: foglio 61, particella 151, seminativo, classe 2, superficie 4.200 mq, reddito dominicale € 9,76, reddito agrario € 5,42 intestato per la quota di 1/1 a [REDACTED]

Il fabbricato (variato come fg. 61, p.lla 435, sub.1 alla data del 03/03/2020) è costituito da un'area urbana di 170 mq sulla quale risultano edificati, alla data odierna, tre corpi di fabbrica, di cui solamente il principale risulta accatastato. All'origine sulla particella 435 (ex 150) era presente un fabbricato rurale rispetto al quale è stato rilasciato un primo Permesso di Costruire n° 52 del 25/10/2004 inerente la ristrutturazione edilizia del fabbricato stesso e sua riconversione in struttura ricettiva. Tale fabbricato è stato poi ampliato con due successive

