

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

stato di fatto, titoli edilizi e planimetrie catastali, circostanza questa che rende necessario un nuovo aggiornamento della planimetria catastale non prima di avere sanato con apposito titolo edilizio quanto difforme. Nello specifico sono state riscontrate:

- un'apertura al piano terra di collegamento con l'ampliamento in corso di realizzazione ed al piano primo una nicchia nella muratura delimitante il disimpegno, entrambe non riportate nella SCIA ultima e relativo aggiornamento catastale;
- altezza interna utile del piano terra inferiore all'altezza riportata nell'aggiornamento catastale;
- assenza, nello stato di fatto, della cucina indicata nella SCIA ultima al piano terra e relativo aggiornamento catastale.

Per i restanti lavori di ampliamento, tuttora in corso di realizzazione, sono state poi rilasciate due proroghe al terzo titolo edilizio (P.C. n° 29 del 28/07/2008), rispettivamente:

- proroga prot. n° 0278 del 11/01/2013 con obbligo di completamento lavori a tutto il 11/01/2014;
- proroga prot. n° 7801 del 19/12/2013 con obbligo di completamento lavori a tutto il 11/01/2015.

Alla data attuale tali lavori non risultano completati, mancando per gli stessi gli adempimenti inerenti la chiusura dei lavori strutturali (relazione a struttura ultimata e collaudo), oltre agli adempimenti di cui alla Legge 10/91 e D.Lgs. 192/05 inerenti disposizioni in merito al contenimento energetico degli edifici. Relativamente alle opere strutturali realizzate, nulla può essere specificato in quanto la Regione Molise - Servizio Pianificazione e gestione territoriale e paesaggistica – Tecnico delle costruzioni ha comunicato, con nota Prot. 59792 del 17/05/2019, l'impossibilità di reperire i fascicoli da cui estrarre copia degli elaborati tecnici.

- ✓ Allegato O: Nota Regione Molise - Servizio Pianificazione e gestione territoriale e paesaggistica – Tecnico delle costruzioni Prot. 59792 del 17/05/2019.

Prima di predisporre gli atti mancanti e per continuare i lavori non ancora eseguiti, necessita acquisire un nuovo titolo abilitativo completo dei relativi pareri propedeutici, considerato che risulta scaduto il termine di ultimazione lavori fissato dall'ultima proroga concessa al 11/01/2015.

Anche per l'ampliamento in corso di realizzazione sono state riscontrate in fase di sopralluogo le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi:



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

- avvenuto cambio di destinazione d’uso di parte del secondo corpo di fabbrica originariamente destinato in progetto a garage, ad oggi portato a compimento ed utilizzato come vano principale di abitazione (soggiorno-cucina);
  - modifiche prospettiche connesse a diversa distribuzione e dimensioni di alcune aperture finestrate;
  - modifiche legate a scostamenti nelle dimensioni dei corpi di fabbrica, rispetto a quanto autorizzato;
  - diversa partizione interna tra garage e lavanderia e realizzazione di un disimpegno al piano terra del primo corpo di fabbrica.
- ✓ Allegato P: Piante dello stato di fatto con evidenziate le difformità riscontrate – scala 1:100.

Nella sistemazione esterna, realizzata in parte rispetto alle previsioni dei progetti autorizzati, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- altezza del muro di delimitazione con la particella 148 di proprietà di altra ditta maggiore di quella autorizzata;
- pavimentazione (realizzata parzialmente) difforme;
- realizzazione di recinzioni in metallo ed in legno;
- viabilità di accesso difforme;
- presenza di due casotti in legno.

Le difformità sopra riscontrate risultano sanabili in quanto rientrano nel disposto di cui all’art. 36 del D.P.R. n° 380/2001; in considerazione poi che l’immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, necessita procedere anche agli adempimenti per l’accertamento di compatibilità ambientale di cui all’art. 167 del D.Lgs. n° 42/2004, che comporta tra l’altro il pagamento di una sanzione pecuniaria quantificabile con apposita perizia di stima sulla base del danno ambientale.

Per gli adempimenti di sanatoria, si individua un costo, comprensivo di sanzioni, oneri e competenze professionali, come di seguito specificato:

- oneri connessi all’accertamento di conformità per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria per le difformità riscontrate, costituiti dal pagamento del contributo di costruzione in misura doppia a titolo di oblazione (Art. 36 D.P.R. 380/01), in riferimento alla difformità maggiormente gravosa del cambio di destinazione d’uso, calcolato questo sulla superficie oggetto di trasformazione pari a 52,00 mq e con riferimento agli importi individuati nella Del. di C.C. n° 23 del 19/05/2018, per un totale di € 2.940,00;



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

- sanzione per il danno ambientale conseguente l'accertamento di compatibilità paesaggistica, da valutarsi con apposita perizia di stima e comunque quantificabile in un minimo € 516,46 (L. n° 47/1985);
  - competenze professionali per la redazione del progetto in sanatoria e della perizia di stima del danno ambientale, stimate in € 3.000,00;
- il tutto per un totale minimo di € 6.456,46 (in cifra tonda € 6.500,00) in relazione alla quantificazione del danno ambientale a cura dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

**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 il bene, inteso come somma di tutto il costruito presente e del terreno circostante, va individuato come unico lotto indivisibile.

**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 fabbricato (foglio 61, particella 435) è stato acquistato con atto pubblico del 15/12/1997 in regime di comunione dei beni, i terreni (foglio 61, particelle 149 e 151) sono stati acquistati con atto pubblico in data 30/08/1997 sempre in regime di comunione dei beni, per cui tutti i beni ad oggi appartengono in piena proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno ai debitori [REDAZIONE], che in data 07/07/2011 hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni, senza sortire effetti su tali beni oggetto di procedura. Ciò detto, la stima sarà esplicitata con riferimento all'intero bene pignorato.

**QUESITO N° 9**

[REDAZIONE]

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

*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, destinato fino al 05/04/2019 ad attività ricettiva per la sola particella 435, è rimasto libero, in uno con l'ampliamento in corso di realizzazione, fino al 03/04/2019, data in cui il debitore esecutato Sig. [REDACTED] ha richiesto al Comune di Frosolone (con dichiarazione di cambiamento di abitazione nell'ambito dello stesso Comune prot. n° 3511 del 03/04/2019), per sé, per il coniuge ed i propri due figli, residenza presso l'immobile oggetto di pignoramento, con indirizzo Via Dante n° 48. Alla data del 04/04/2019, primo accesso all'immobile, in presenza del custode Dott.ssa Sosto Archimio Pina nominato in data 27/03/2019, l'immobile è stato già trovato occupato dai Sig.ri [REDACTED]

Nell'ultimo sopralluogo avvenuto in data 19/09/2022, l'immobile invece è risultato occupato dal Sig. [REDACTED], ivi residente, e [REDACTED] formanti famiglia come risulta dal certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Frosolone in data 03/11/2022; la residenza della Sig.ra [REDACTED] come certificato dal Comune in data 03/11/2022, risulta invece ora in Via dei Mulini n° 3 a Frosolone, dove costituisce famiglia [REDACTED]

Il fabbricato originario (particella 435) è pervenuto ai debitori esecutati tramite acquisto da parte del Sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni con atto pubblico di compravendita del 15/12/1997 Rep. n° 51, a rogito del Notaio [REDACTED] a con sede in Frosolone. La vendita è stata effettuata da [REDACTED]

[REDACTED] ed aveva ad oggetto un fabbricato con terreno sito in Frosolone, Contrada Santa Maria delle Grazie, censito al Foglio 61, particella 150, FR, are 01.70.

✓ Allegato Q: Atto di compravendita del 15/12/1997 Rep. n° 51

I terreni (particelle 149 e 151) sono pervenuti ai debitori esecutati tramite acquisto da parte del Sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni con atto pubblico di compravendita

[REDACTED]

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

del 30/08/1997 Rep. n° 89414, a rogito del Notaio [REDACTED] e con sede in Isernia. la vendita è stata effettuata da [REDACTED]

Con nota del 02/05/2019 dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Isernia, è stata verificata l’assenza di contratti di locazione in essere ed inoltre è stata accertata, con nota del 13/05/2019 del Comando di Polizia Municipale del Comune di Frosolone, l’assenza di comunicazioni ai sensi dell’art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

**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 dal debitore esecutato [REDACTED] ivi residente, e [REDACTED] formanti famiglia come risulta dal certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Frosolone in data 03/11/2022; la residenza della Sig.ra [REDACTED] come certificato dal Comune in data 03/11/2022, risulta invece ora in Via dei Mulini n° 3 a Frosolone, dove costituisce [REDACTED]

Nell’ambito delle prima perizia redatta invece, i debitori esecutati [REDACTED] [REDACTED], risultavano occupare l’immobile riportato alla sola particella catastale 435, come da dichiarazione di cambiamento di abitazione nell’ambito dello stesso Comune prot. n° 3511 del 03/04/2019.

- ✓ Allegato R: Dichiarazione di residenza prot. n° 0003511 del 03/04/2019;
- ✓ Allegato S: Certificato di stato di famiglia ed estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del 17/04/2019;
- ✓ Allegato S.1: Certificato di stato di famiglia e residenza di [REDACTED] [REDACTED] del 03/11/2022.

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

[REDACTED]

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti agli Enti specifici presupposti 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.

Si precisa invece che il territorio comunale di Frosolone è sottoposto a tutela ai sensi della L.R. n. 24/1989 e s.m.i. rientrando nel P.T.P.A.A.V. Area n° 4 “Della Montagnola-Colle dell’Orso”, 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**

Detto nei quesiti precedenti della consistenza dimensionale e funzionale dell'immobile specificata per i singoli corpi di fabbrica presenti, 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

