

SOMMARIO

1. Premessa
2. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
3. Svolgimento delle operazioni di consulenza
4. Risposte ai quesiti/al mandato
 - 4.1 Individuazione dei beni oggetto del pignoramento
 - 4.1.1 Descrizione del bene pignorato
 - 4.2 Corrispondenza tra bene pignorato e titolarità in capo al debitore esecutato
 - 4.2.1 Corrispondenza
 - 4.2.2 Proprietari succedutisi nel ventennio
 - 4.2.3 Atti di compravendita
 - 4.2.4 Relazione notarile
 - 4.3 Verifica edilizia urbanistica
 - 4.3.1 Pratiche edilizie
 - 4.3.2 Verifica dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico
 - 4.3.3 Difformità edilizie ed urbanistiche
 - 4.3.4 Giudizio di conformità urbanistico ed edilizio
 - 4.4 Identificazione catastale dell'immobile
 - 4.4.1 Identificazione catastale dell'immobile
 - 4.4.2 Rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali
 - 4.4.3 Difformità catastali
 - 4.4.4 Aggiornamento catastale
 - 4.4.5 Formazione lotti per la vendita
 - 4.4.6 Elementi per il decreto di trasferimento
 - 4.5 Descrizione analitica dei beni



4.5.1 Descrizione della porzione di fabbricato destinato a laboratorio artigianale

– Lotto unico –

4.5.2 Determinazioni superfici

4.5.3 Caratteristiche descrittive del bene

4.6 Stato di possesso

4.6.1 Stato di possesso del bene pignorato

4.7 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

4.7.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni

4.7.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

4.7.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

4.7.4 Altri pesi o limitazioni d'uso

4.7.6 Iscrizioni

4.7.7 Pignoramenti

4.7.8 Altre trascrizioni pregiudizievoli

4.7.10 Difformità urbanistiche ed edilizie

4.7.11 Difformità catastali

4.8 Valutazione lotti

4.8.1 Valutazione lotto unico

4.8.2 Criterio di stima

4.8.3 Fonti utilizzate per la stima

4.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

4.8.5 Valore finale del lotto unico al netto di adeguamenti e correzioni

5. Conclusioni

5.1 Prezzo a base d'asta dei beni



6. Osservazioni

6.1 Trasmissione alle parti della bozza di Relazione

6.2 Osservazioni

6.3 Valutazioni delle osservazioni

7. ALLEGATI

➤ DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL PROCEDIMENTO:

1. Provvedimento di nomina perito
2. Verbale di giuramento dell'esperto
3. Atto di pignoramento
4. Nota di iscrizione a ruolo
5. Istanza di vendita
6. Deposito documentazione ipocatastale
7. Certificato notarile
8. Verbale udienza del 21/3/2019

➤ DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL CUSTODE:

9. Atto di compravendita
10. Titolo esecutivo (Contratto di mutuo)

➤ DOCUMENTAZIONE CATASTALE

11. Visura catastale del bene pignorato (F. 15 p.lla 375 sub 3)
12. Estratto del foglio di mappa
13. Scheda catastale: dimostrazione grafica subalterni (F. 15 p.lla 375)
14. Scheda catastale: planimetrie catastali bene pignorato (F. 15 p.lla 375 sub 3)
15. Visura storica sub 3 (F. 15 p.lla 375 sub 3)
16. Visura storica sub 1 e sub 2 soppressi (F. 15 p.lla 375 sub 1 e sub 2)



17. Scheda catastale: planimetrie catastali del sub 1 e sub 2 soppressi
18. visura storica sub 4 (F. 15 p.lla 375 sub 4)
19. Scheda catastale: planimetria catastale del sub 4 (F. 15 p.lla 375 sub 4)
- DOCUMENTAZIONE ACQUISITA AL COMUNE DI CAPRACOTTA
20. Istanza presentata al Comune di Capracotta
21. Convenzione / Rep. N. 38 del 05/07/1980
22. Atto aggiuntivo e modificativo della Convenzione stipulata in data 5/7/1980 / Atto Rep N.163 del 01/07/1989
23. Atto modificativo e integrativo della Convenzione stipulata in data 05/07/1980 / Atto Rep. N. 2/2002 del 21/03/2002
24. Concessione Edilizia N. 112 Rif. Pratica N. 36/79 e Progetto allegato
25. Concessione per l'esecuzione di opere edilizie di Variante alla C.E. N. 15/83 -
N. 3/85 Rif. Pratica N. 2/85 –
Relazione - Rif. Pratica N. 2/85 - di Variante alla C.E. N. 15/83 - Progetto allegato
26. Permesso di uso - Rif. Pratica Ed. N. 2/85 - 1985 - Rif. Concessione N. 3/85 del 16/4/1985
27. Certificato di rispondenza dell'opera eseguita alla Normativa sismica
28. Denuncia di Inizio Attività Prot. N. 4379 del 26/10/2005 e Progetto allegato
29. Progetto per “Modifica prospetto e nuova distribuzione interna di un laboratorio artigianale da adibire a salumificio con stagionatura naturale”
30. Provvedimento conclusivo N. 1358 del 13/06/2008 dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP Associazione Comuni del Comprensorio Trigno- Sinello) - Intervento nel Comune di Capracotta per l'esecuzione dei lavori di “Modifica prospetto e nuova distribuzione interna di un laboratorio artigianale da adibire a salumificio con stagionatura naturale”
- RILIEVI E RESTITUZIONE



31. Rilievi interni ed esterni (stralcio schizzi, appunti vari)

32. Restituzione grafica:

- Planimetria Stato di fatto (scala 1:100) – Piano seminterrato e Piano terra - con indicazione dell'altezza, delle superficie netta dei locali e delle destinazioni d'uso
- Planimetria quotata Stato di fatto (scala 1:100) – Piano seminterrato, Piano terra, Prospetti e Sezioni -

➤ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

33. Inquadramento dell'area

34. fotografie esterne ed interne del fabbricato

➤ CORRISPONDENZA CON LE PARTI

35. Comunicazioni avvio operazioni peritali e successivi sopralluoghi

36. Mail e PEC con stralcio allegati

37. Richiesta di proroga

➤ VERBALI DELLE OPERAZIONI PERITALI

38. Verbali delle operazioni peritali

- Verbale sopralluogo del 15/01/2019
- Verbale sopralluogo del 29/01/2019
- Verbale sopralluogo del 02/04/2019

➤ RICERCHE DI MERCATO

39. Valori Banca dati delle quotazioni immobiliari- Agenzia delle Entrate

➤ RICEVUTE DI AVVENUTA CONSEGNA DELLA CTU

40. Ricevuta di avvenuta consegna della CTU alle parti

- Trasmissione all'Avv. A. Ferri
- Trasmissione all'Avv. M. Paglione
- Trasmissione all'Avv. L.A. Vacca



➤ OSSERVAZIONI

41. Note di osservazione all'elaborato peritale

- Osservazioni dell'Avv. M. Paglione
- Allegati alle osservazioni

➤ CD/DVD - ALLEGATI ALLA PERIZIA PER IL DEPOSITO:

Contenuti CD allagati all'elaborato peritale per il deposito:

- File contenente la perizia (indicaz.: Perizia);
- File contenente la planimetria (indicaz.: Planim)
- File contenente le fotografie (indicaz.: Foto)



III.mo Giudice per l'Esecuzione Dottor Cobianchi Bellisari Vittorio del Tribunale di Isernia**1 PREMESSA**

Con provvedimento del 06/12/2018 nominava la sottoscritta Architetto Maria Gabriella Lombardi residente in Rocchetta a Volturno (IS) alla Via Madonna delle Grotte n. 20, studio in Colli a Volturno (IS) alla Via Isernia n. 13, ed iscritta all'Albo degli Architetti P.P.A. della Provincia di Isernia al n. 98, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura Esecutiva Immobiliare n. 48/2018 (Intesa San Paolo SPA contro ██████████) invitandomi a comparire per l'accettazione dell'incarico, il giuramento di rito, la formulazione dei quesiti e le relative disposizioni (cfr all.1). Successivamente, in data 14/12/2018 la sottoscritta procedeva al giuramento per l'incarico di valutazione del compendio pignorato (cfr all.2).

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**Quota 1/1 della Proprietà superficaria della porzione di fabbricato sito nel Comune di Capracotta alla Via della Repubblica, destinato a laboratorio artigianale – Lotto unico –**

Il laboratorio artigianale occupa l'intero piano seminterrato di superficie lorda pari a mq 263 e una porzione del piano terra di superficie lorda pari a mq 183 e sviluppa una superficie complessiva lorda di mq 446. I due piani sono collegati all'interno da una scala e un montacarichi.

Il laboratorio artigianale è adibito a salumificio con stagionatura naturale ed ha locali, impianti e attrezzature destinati per lo più a questa specifica attività.

Accesso: accesso autonomo (carraio e pedonale) da Via della Repubblica

Estremi catastali:

Immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Capracotta, foglio 15 particella 375 sub 3 categoria C/3 classe U - consistenza 270 mq - Rendita: € 711,16

Intestazione:

1 Comune di Capracotta - C. F.: 00057170946

Diritti e oneri reali: Diritto del concedente per 1/1



2 [REDACTED] nato a Capracotta (IS) il 20/07/1961 C.F. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà superficiaria per 1/1

Quota di pertinenza della procedura esecutiva: Proprietà superficiaria per 1/1

Confini:

Il laboratorio confina a nord con la porzione di fabbricato distinto al foglio 15 particella 375 sub 4 intestato a SOCIETA' PARICA **Diritti e oneri reali:** Proprietà superficiaria per 1/1

Il laboratorio confina a est, sud e ovest con la particella di terreno sulla quale insiste, particella distinta in Catasto al Foglio 15 p.lla 598 della superficie catastale di mq 480 intestata a:

- Comune di Capracotta **Diritti e oneri reali:** Diritto del concedente per 1/1
- DIN ELETTROMECCANICA **Diritti e oneri reali:** Proprietà superficiaria per 1/1

3 SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA/PERITALI

Acquisizione documentazione

Le operazioni di consulenza sono iniziate con la disamina della documentazione agli atti del procedimento; esse sono proseguite con il reperimento e l'acquisizione presso gli uffici competenti di alcuni documenti mancanti ritenuti necessari per la corretta identificazione del bene e utili sia per il sopralluogo (al fine di evidenziare eventuali incongruenze e/o difformità edilizie) sia per l'espletamento dell'incarico.

A questo ha fatto seguito il sopralluogo con l'accesso ai beni oggetto di causa e l'acquisizione di ulteriore documentazione così come di seguito meglio specificato.

Laddove possibile la documentazione è stata richiesta e acquisita tramite mail o servizi on-line.

Al fine di verificare quanto richiesto nel mandato, mi sono recata presso:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Isernia (Catasto) per verificare i dati catastali del bene in interesse, acquisire i relativi certificati e le planimetrie
- Ufficio tecnico del Comune di Capracotta (settori edilizia e urbanistica) per chiarimenti relativi alle pratiche edilizie e alle convenzioni esistenti, richieste in precedenza e acquisite agli atti.



Il Comune di Capracotta è stato contattato prima tramite telefono e le richieste inoltrate via mail e successivamente per avere chiarimenti in merito mi sono recata di persona presso l'Ufficio tecnico. Al Comune di Capracotta in particolare si è chiesto copia delle convenzioni e degli atti aggiuntivi stipulati per la concessione del diritto di superficie oltre le pratiche edilizie così come da richiesta allegata (cfr. all.20).

Svolgimento delle operazioni peritali

Per quanto riguarda le operazioni peritali non è stato possibile accedere all'immobile per due volte a causa di indisponibilità del proprietario, per ragioni di salute e per impegni presi, nonostante i preavvisi e gli accordi presi preventivamente per le vie brevi (cfr. all.36).

Per quanto riguarda i **sopralluoghi** ne sono stati effettuati complessivamente quattro di cui una prima ispezione sommaria dei luoghi è stata svolta autonomamente dalla sottoscritta CTU in data immediatamente successiva al conferimento dell'incarico e tre sopralluoghi che si sono svolti alla presenza del Custode Giudiziario Avv. L. A. Vacca oltre altri, come meglio descritto di seguito e nei verbali allegati (cfr. all. 38). In particolare:

- La data del primo sopralluogo è stata preventivamente concordata con il custode nominato, Avv. L. A. Vacca e fissata per il giorno 03/01/2019: essa è stata comunicata a mezzo Raccomandata R.R. all'esecutato, [REDACTED] e tramite PEC all'Avvocato della parte ricorrente Avv. Ferri (cfr. all.). Esso però non ha avuto luogo in quanto per il tramite dell'Avv. M.. Paglione è pervenuta al custode, Avv. L. A. Vacca una nota che comunicava la indisponibilità per l'accesso e chiedeva un congruo rinvio (cfr. all. 35 e 36).

Considerato quanto esposto si è ritenuto di rinviare le operazioni.

- In data 15/01/2019, come preventivamente concordato con il custode, Avv. L.A. Vacca e comunicato alle parti interessate, Avvocato M.. Paglione e Avv. A. Ferri a mezzo PEC (cfr. all. 35) mi sono recata presso il fabbricato alla data e all'ora convenute: erano presenti, oltre alla sottoscritta CTU, l'esecutato signor [REDACTED], la moglie, signora [REDACTED] l'Avv. M. Paglione



e l'Avv. L.A. Vacca, custode. In tale data non è stato possibile accedere ai luoghi in quanto la neve ostruiva gli accessi ed essendo presente in quantità rilevanti non era stata rimossa per cui è stato possibile effettuare solo un primo sommario rilievo fotografico degli esterni dai quali però è possibile evincere ben poco del fabbricato. Pertanto ho effettuato un primo rilievo fotografico (all'esterno del fabbricato) e ho redatto il verbale di accesso (cfr all.38).

- In data 29/01/2019, come preventivamente concordato per il tramite del Custode Giudiziario e comunicato alle parti interessate tramite PEC (cfr. all.35) hanno avuto effettivamente inizio le operazioni di accesso ai luoghi alla presenza della sottoscritta CTU, del Custode Avv. Vacca, della signora [REDACTED] rispettivamente moglie e figlia dell'esecutato signor [REDACTED] dell'Avv. M. Paglione. Durante questo accesso è stato effettuato un primo rilievo fotografico dell'interno del fabbricato e una prima ispezione generale dei locali e un confronto dello stato dei luoghi con la documentazione catastale agli atti. Non è stato possibile accedere all'esterno del fabbricato perché era stato aperto solo un varco che consentiva l'accesso all'ingresso laterale del fabbricato e la neve impediva l'ispezione degli esterni (cfr all.33 e 38).

- In data 02/04/2019 è stato effettuato un altro sopralluogo e accesso ai luoghi, reso necessario per effettuare il rilievo metrico del fabbricato (cfr all.38).

Durante gli accessi sopra menzionati, svolti alla presenza continua del custode L.A. Vacca e con l'ausilio di un tecnico (ultimo sopralluogo) è stato effettuato il rilievo fotografico e metrico, come meglio specificato nei relativi verbali.

Le difficoltà incontrate per l'accesso ai luoghi innanzi descritte e la indisponibilità manifestata dall'esecutato in alcune occasioni, così come evidenziato nella corrispondenza tra le parti (cfr.all.36) hanno determinato il protrarsi delle operazioni peritali e la conseguente necessità di prorogare il deposito della presente relazione (cfr all.37).

4 RISPOSTE AI QUESITI/AL MANDATO

4.1 Individuazione dei beni oggetto del pignoramento



4.1.1 Descrizione del bene pignorato

Oggetto del pignoramento è la proprietà superficiaria di una porzione di fabbricato sito nel Comune di Capracotta, alla Via della Repubblica, snc. distribuito due livelli (piano seminterrato e piano terra). Trattasi di un capannone tipico destinato ad attività artigianale (categoria C3- Laboratori per arti e mestieri) e più specificatamente adibito a salumificio con stagionatura naturale.

L'esecutato, [REDACTED], è titolare della proprietà superficiaria del bene identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Capracotta foglio 15 particella 375 sub 3 categoria C/3 classe U - consistenza 270 mq - Rendita: € 711,16 in virtù della compravendita del cespite effettuata nel 2004. Il Comune di Capracotta è concedente del diritto di superficie novantanovenale in virtù della Convenzione stipulata nel 1980 e degli Atti aggiuntivi stipulati successivamente.

4 Corrispondenza del bene pignorato

Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile. Più precisamente, la documentazione agli atti del procedimento è costituita da: Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Isernia notificato in data 04/07/2012 (cfr allegato); Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare; visure catastali storiche; Certificato notarile (art. 567 secondo comma C.P.C.) redatto dalla Dottoressa Maria Pantalone Belice, Notaio in Alba Adriatica, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara in data 27/09/2018 (cfr. all.) sulla base delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Isernia.

4.2 Corrispondenza tra bene pignorato e titolarità in capo al debitori esecutato

L'atto di pignoramento immobiliare riguarda i diritti di proprietà superficiaria vantati dal [REDACTED] [REDACTED] sui seguenti immobili:

- *Proprietà superficiaria della porzione di fabbricato sito in Capracotta (IS) alla Via della Repubblica snc, riportato al Foglio 15 p.lla 375 sub 3 cat. C/3 mq 270, piano S1-T (già riportato al NCEU al Foglio 15 p.lla 375 sub 2 e Foglio 15 p.lla 375 sub 1 soppresse)*



Gli intestatari di questo bene sono:**Intestazione:**

1 Comune di Capracotta - C. F.: 00057170946

Diritti e oneri reali: Diritto del concedente per 1/1

2 [REDACTED] nato a Capracotta (IS) il 20/07/1961 C.F. [REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà superficiaria per 1/1

Si ritiene che c'è corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato:

il bene di proprietà superficiaria dell'esecutato coincide con il bene pignorato

4.2.1 Proprietari succedutisi nel ventennio

I titolari del diritto di superficie (proprietà superficiaria) che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla data del pignoramento (dal 1999 al 2019) sono:

- al [REDACTED], nato a Capracotta il 20/07/1961, il diritto di superficie pervenne dalla [REDACTED], Amministratore [REDACTED]
[REDACTED] nato a Roma il 29/09/1956
- Alla [REDACTED] con sede a Capracotta pervenne dalla [REDACTED] con sede in Pomezia
- Alla [REDACTED] con sede in Pomezia dal Comune di Capracotta C.F. 00057170946,
- I terreni pervennero al Comune di Capracotta da privati tramite esproprio

L'attuale proprietario del diritto di superficie dell'immobile è:

- [REDACTED] nato a Capracotta (IS) il 20/07/1961 [REDACTED]
- il bene pervenne a [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del 29/12/2004 di seguito riportato.

4.2.2 Compravendita e Convenzioni

Il bene pervenne al sig. [REDACTED] in virtù di:



- Atto di compravendita del 29/12/2004 Rep. N. 66792 Raccolta n. 16977 a rogito del Notaio dott. Agostino Longobardi, Registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Isernia il 24/01/2005 al n. 150 serie 1T, tra [REDACTED] nato a Roma il 29/09/1956 in qualità di Amministratore Unico della [REDACTED] e [REDACTED] nato a Capracotta il 20/07/1961 C.F. [REDACTED] in qualità di unico titolare dell'impresa individuale [REDACTED], per l'acquisto della proprietà superficaria dell'intero del fabbricato sito in Capracotta, Via della Repubblica snc, e individuato in Catasto al F. 15:

- p.lla 375 sub 1- Via della Repubblica snc , Piano S1 Categoria D/7 Rendita € 1.528,71
- p.lla 375sub 2- Via della Repubblica snc, Piano T-S1 Categoria D/7 Rendita catastale € 3.398,29

Con la suddetta compravendita il bene pervenne a [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni ma escluso dalla comunione dei beni in quanto l'acquisto destinato all'esercizio dell'impresa di cui era esclusivo titolare (cfr. all.9)

Il Comune di Capracotta è concedente del diritto di superficie novantanovenale in virtù della Convenzione e degli Atti aggiuntivi stipulati e di seguito descritti.

CONVENZIONI E ATTI AGGIUNTIVI PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1) **Convenzione - Dr Francesco Palladino segretario comunale del Comune di Capracotta in data 5 luglio 1980 REP N 38** registrata a Isernia in data 11 settembre 1980 al n. 2648 Mod. I Vol 65. *Convenzione ai sensi dell'art. 35 Legge N. 865 del 22/10/1971 tra il Comune di Capracotta e la [REDACTED] con sede in Pomezia (Roma) Via della Stazione, 15 C.F. [REDACTED] Amministratore Unico [REDACTED] nato a Roma il 29/09/1956, per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie sull'area da destinare ad insediamenti produttivi.* (cfr. all. 21)

Relativamente al diritto di superficie concesso nella convenzione si precisa che:

- Il Comune di Capracotta concede alla [REDACTED] diritto di superficie sul terreno costituente i lotti n. 1-2-3-4-5 previsti dal piano di zona degli insediamenti produttivi distinto in Catasto al F. 15 intera p.lla 191 e quota parte delle p.la 192 e 193 intestate alle ditte:
 - 1) [REDACTED] confinante con Via delle



Stalle, con proprietà fratelli e sorelle [REDACTED]

[REDACTED] lotti n. 6 e 7 della stessa area artigianale.

- *Diritto di superficie esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste nei progetti approvati dal Comune*
- *La durata della concessione è di anni 99 a partire dalla data di stipula della convenzione, rinnovabili. Alla scadenza del termine di 99 anni e in caso di mancato rinnovo la proprietà degli immobili costruiti al di sopra ed al di sotto del suolo dato in concessione passa automaticamente al Comune di Capracotta*
- *Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie viene fissato in £. 12.053.200 di cui £. 1.420.800 pari al costo effettivo medio del Comune per l'acquisizione delle aree moltiplicato per la superficie oggetto della concessione pari a mq 7104 e £. 10.632.400 corrispondenti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*
- *La convenzione è rinnovabile per un periodo non superiore a 99 anni a condizione che il concessionario abbia adempiuto agli obblighi assunti con la convenzione, inoltri apposita istanza e versi al Comune il corrispettivo per il rinnovo determinato sulla base di alcuni parametri individuali*
- *Il diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità previste dalla convenzione: la costruzione può essere destinata ad esclusivo uso di attività artigianale e appartamento per il proprietario; il concessionario deve eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere; il diritto di superficie può essere ipotecato soltanto per la realizzazione di opere previste dalla concessione.*
- *Gli immobili costruiti sull'area oggetto della convenzione non possono essere alienati per un periodo di dieci anni che decorre dalla data di rilascio della licenza di abitabilità e/o agibilità*
- *Trascorsi dieci anni è possibile alienare il bene o costituire su di esso dei diritti reali di godimento esclusivamente a favore di soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di aree in zona PIP secondo il prezzo fissato dall'ufficio tecnico erariale. Altresì è possibile concedere in locazione sempre a soggetti aventi i requisiti di cui sopra al canone fissato dall'Amministrazione Comunale*
- *Trascorsi venti anni è possibile alienare il bene o costituire su di esso dei diritti reali di godimento secondo un importo calcolato secondo una procedura e versato al Comune.*
- *La concessione decade e conseguentemente si estingue il diritto di superficie in caso di inadempienza del concessionario e in caso di variazione della destinazione d'uso dell'immobile come rilasciato dalla concessione edilizia e il mancato esercizio dell'attività per un periodo continuativo di un anno.*



2) Convenzione modificata con atto aggiuntivo - Dr Pietro Mariano Segretario Comunale di Capracotta in data 1/7/1989 Rep. 163 (cfr. all. 22)

Atto aggiuntivo e modificativo della convenzione stipulata in data 5/7/1980 Rep. N. 38, registrata a Isernia il 11/9/1980 al n. 2648 per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie sull'area da destinare a insediamenti produttivi,

Atto tra il Comune di Capracotta e il signor ██████████ nato a Roma il 29/09/1956, giusta procura generale a rogito del Notaio Michele Conti, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse di ██████████ nata a Capracotta il 21/07/1928 Amministratore Unico della ██████████ con sede a Capracotta, Via Santa Maria di Loreto, P. IVA N. 00209980945

- *L'atto, aggiuntivo e modificativo, modifica l'art. 1, l'art. 3 comma 1 e l'art. 3 comma 2 lett. a) e l'art. 4 punto 1) della convenzione stipulata in data 5/7/1980 Rep. N. 38*
- *Il Comune di Capracotta concede alla ██████████ il diritto di superficie sul terreno costituente il lotto 2 previsto dal piano di zona PIP distinto in Catasto al F. 15, particelle 257, 291, 368, 326, confinante a nord con il lotto 1, a est con i lotti 3 e 4, a sud con la strada comunale, a ovest con Via della Repubblica.*
- *Il diritto di superficie si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune*
- *Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie viene fissato in complessive £. 13.840.000, corrispondenti a £ 8.000 al mq, costo effettivo medio del Comune per l'acquisizione dell'intero piano, moltiplicato per la superficie oggetto della concessione di mq 1.730, dal corrispettivo si detrae la somma di £. 1.420.800 già versata all'atto della stipula della precedente convenzione.*
- *L'atto integra e modifica ad ogni effetto di legge la suddetta convenzione che resta ferma in tutte le sue altre parti*

3) Atto aggiuntivo - Dr Giovanna Imparato Segretario Comunale di Capracotta in data 21 marzo 2002 Rep. 2/2002 (cfr. all. 23)

Atto modificativo e integrativo della convenzione tra il Comune di Capracotta e la ██████████ stipulata in data 5/7/1980 Rep. N. 38, registrata a Isernia il 11/9/1980 al n. 2648 per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie sull'area da destinare a insediamenti produttivi come modificata dall'Atto aggiuntivo e modificativo stipulato in data 01/07/1989 Rep. 163, registrato a Isernia il 10/08/1989 al n. 926.

Atto tra il Comune di Capracotta e il signor ██████████ nato a Roma il 29/09/1956, giusta procura generale a rogito del Notaio Michele Conti, il quale interviene in qualità di



Amministratore Unico della [REDACTED] con sede a Capracotta, Via Santa Maria di Loreto, [REDACTED]

- *L'atto, aggiuntivo e modificativo, modifica:*
 - *l'art. 9 della convenzione stipulata in data 05/07/1080 Rep. N. 38, come modificata dall'atto aggiuntivo e modificativo del 01/07/1989 Rep. N. 163*
 - *gli articoli 1, 3, 4 dell'atto aggiuntivo e modificativo del 01/07/1989 Rep. N. 163*
- *Il diritto di superficie si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune*

Il diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità previste dalla convenzione: la costruzione può essere destinata ad esclusivo uso di attività artigianale e appartamento per il proprietario; il concessionario deve eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere; il diritto di superficie può essere ipotecato oltre che per la realizzazione di opere previste dalla concessione anche per tutte le eventuali esigenze necessarie al funzionamento ed al potenziamento dell'attività produttiva, ivi comprese le richieste di mutui bancari
- *Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie viene fissato in complessive £. 14.152.000, € 7.308,89 corrispondenti a £ 8.000 al mq, costo effettivo medio del Comune per l'acquisizione dell'intero piano, moltiplicato per la superficie oggetto della concessione di mq 1.769.*
- *La [REDACTED] si impegna al pagamento del corrispettivo da cui si detrae la somma già versata all'atto della stipula della precedente convenzione e in seguito alla stipula dell'atto aggiuntivo e modificativo*
- *L'atto integra e modifica ad ogni effetto di legge la convenzione Rep. N. 38/1980 che resta ferma in tutte le sue altre parti e l'atto aggiuntivo e modificativo Rep. N. 163/1989*

4.2.3 Relazione Notarile

Il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C.) è stato redatto dalla Dottoressa Maria Pantalone Belice, Notaio in Alba Adriatica, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara in data 27/09/2018 sulla base delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Isernia. (cfr. all.7)

Risultanze catastali dell'immobile pignorato:

- *Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capracotta Via della Repubblica snc, riportato al Foglio 15 p.lla 375 sub 3 (già riportato al NCEU al Foglio 15 p.lla 375 sub 1, ex*



particella 375, e Foglio 15 p.lla 375 sub 2, sopresse) Via della Repubblica snc, piani S1-T, categoria C3, classe U, consistenza 270 mq, Rendita 711,16

Intestati:

1 Comune di Capracotta - [REDACTED] - Diritto del concedente per 1/1

2 [REDACTED] - Proprietà superficaria per 1/1

- L'area di Enti urbani e promiscui censita al Catasto Terreni del Comune di Capracotta alla Partita 1 del Foglio 15 p.lla 375 è estesa are 4,53 e deriva dalla particella 289 di are 5,60, già di are 7,00, già di are 8,60, già di are 14,80, ex p.lla 191 di are 61,40 e dalla p.lla 291 di are 5,10, già di are 4,07, già di are 7,00, già di are 18,10, ex p.lla 191 di are 61,40

Storia ipotecaria dell'immobile pignorato

- 1) Le unità immobiliari site nel Comune di Capracotta Via della Repubblica snc

individuate in Catasto al F. 15 p.lla 375:

- sub 1 - Piano S1 Categoria D/7 Rendita catastale € 1.528,71
- sub 2 - Piano T-S1 Categoria D/7 Rendita catastale € 3.398,29

sono pervenute al [REDACTED] nato a Capracotta il 20/07/1961, con esclusione dalla comunione legale dei beni, dalla [REDACTED], Amministratore Unico [REDACTED] virtù dell'Atto di compravendita del 29/12/2004 Rep. N. 66792 Raccolta n. 16977 a rogito del Notaio dott. Agostino Longobardi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Isernia il 24/01/2005 Registro generale n. 266 Registro particolare n. 211. Nella Nota di trascrizione relativamente all'immobile compravenduto si trasferisce il diritto di proprietà mentre nell'atto del Notaio Longobardi si trasferisce la proprietà superficaria.

- 2) [REDACTED] ede a Capracotta, il cespite aziendale rappresentato dal diritto di superficie sul terreno costituente i lotti n. 1, 2, 3, 4, 5 dell'area artigianale è pervenuto dalla [REDACTED] on sede in Pomezia, con atto di conferimento in società a rogito del Notaio Michele Conti del 20/04/1981 Rep. N. 10499 trascritto presso la



Conservatoria dei RR.II. di Isernia il 05/05/1981 Registro gen.le n. 1354 Registro part.re n. 1222.

- 3) Alla [REDACTED] sede in Pomezia, il diritto di superficie sul terreno edificabile previsto nel piano di zona per gli insediamenti produttivi, approvato con deliberazione della Regione Molise n. 392 del 27/10/1977, distinto in Catasto Terreni del Comune di Capracotta al F. 15 per intero mappale 191 e quota parte dei mappali 192 e 193, è pervenuto dal Comune di Capracotta C.F. 00057170946, con atto di convenzione a rogito del Segretario Comunale [REDACTED] el 05/07/1980 Rep. N. 38, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Isernia il 27/10/1983 Registro generale n. 3470 Registro particolare n. 3148.

Dalla relazione notarile si evince che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento relativamente all'immobile risultano le seguenti formalità:

- **Trascrizione Registro generale n. 3683 Registro particolare n. 3283 del 19/10/1989**

Atto di integrazione e rettifica

A favore di: [REDACTED] con sede in Capracotta C.F. 00209980945

Contro: Comune di Capracotta C.F. 0057170946

in virtù dell'Atto del Segretario Comunale Dott. Pietro Mariano Inglese dell'01/07/1989 Rep. N. 163.

Il Comune di Capracotta integra e rettifica la convenzione stipulata in data 05/07/1980 Rep. N. 38, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Isernia il 23/19/1983 *Registro generale n. 3470 Registro particolare n. 3148, con la quale è stata concessa alla [REDACTED] il diritto di superficie sul terreno edificabile previsto nel piano di zona degli insediamenti produttivi, distinto in Catasto Terreni del Comune di Capracotta al F. 15 p.lla 257, p.lla 291, p.lla 368, p.lla 326.*

- **Trascrizione Registro generale n. 1623 Registro particolare n. 1404 del 29/04/2002**

Trascrizione concessione diritto di superficie

A favore di: [REDACTED] con sede in Capracotta C.F. 00209980945

Contro: Comune di Capracotta, con sede in Capracotta C.F. 0057170946



In virtù dell'Atto del [REDACTED] nna con sede in Capracotta del
14/03/2002 Rep. N. 2/2002

Immobili interessati: intero diritto di superficie delle unità immobiliari in Capracotta, Via della
Repubblica, distinte al Catasto Terreni al F. 15: p.lla 375 terreno di are 4,53 - p.lla 586 terreno di
are 0,79 - p.lla 593 terreno di are 0,09 - p.lla 595 terreno di are 5,15 - p.lla 598 terreno di are 4,80
- p.lla 601 terreno di are 0,20 - p.lla 603 terreno di are 2,13.

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** Registro generale n. 3507 Registro particolare n. 614 del
27/07/2007 a garanzia del mutuo di € 500.000,00

A favore di: Sanpaolo Banca dell'Adriatico S.p.A. con sede a Pesaro C.F. 02249950417

Contro [REDACTED] nato a Capracotta il 20/07/1061

in virtù dell'Atto del Notaio Agostino Longobardi di Isernia del 18/07/2007 Rep. N. 70938

Mutuo condizionato di € 250.000,00 da rimborsare in 15 anni

Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari site in Capracotta (IS),

in Catasto al F. 15 p.lla 375 sub 2 natura D/7 e F. 15 p.lla 375 sub 1 natura D/7

Annotazione:

- o *Registro generale n. 1846 Registro particolare n. 205 del 05/06/2014*

in virtù di scrittura privata del Notaio Antonio Ventriglia di Venafro del 17/05/2004 Rep. N.
64588. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Capracotta, in Via della Repubblica,
distinta in Catasto al F. 15 p.lla 375 sub 4 natura C2 di 240 mq al piano T

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** Registro generale n. 4330 Registro particolare n. 537 del
30/07/2008 a garanzia del mutuo di € 500.000,00

A favore di: Sanpaolo Banca dell'Adriatico S.p.A. con sede a Pesaro C.F. 02249950417

Contro: [REDACTED] nato a Capracotta il 20/07/1961

in virtù dell'Atto del Notaio Agostino Longobardi di Isernia del 28/07/2008 Rep. N. 72292

Mutuo condizionato di € 250.000,00 da rimborsare in 15 anni



Ipoteca su: intera proprietà superficiaria delle unità immobiliari site in Capracotta (IS),
in Catasto Fabbricati al F. 15 p.lla 375 sub 2 natura D/7 e F. 15 p.lla 375 sub 1 natura D/7

Annotazioni:

- *Registro generale n. 57 Registro particolare n. 23 del 08/01/2009. Erogazione parziale*
 - *Registro generale n. 2705 Registro particolare n. 220 del 05/06/2009. Erogazione a saldo*
 - *Registro generale n. 1847 Registro particolare n. 206 del 05/06/201 in virtù di scrittura privata del Notaio Antonio Ventriglia di Venafro del 17/05/2004 Rep. N. 64588.*
- Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Capracotta, in Via della Repubblica, distinta in Catasto al F. 15 p.lla 375 sub 4 natura C2 di 240 mq al piano T

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** *Registro generale n. 2899 Registro particolare n. 2413 del 17/09/2018*

A favore di: Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede a Torino C.F. 00799960158

Contro: ██████████ nato a Capracotta il 20/07/1061

in virtù dell'atto giudiziario dell' Unep- Tribunale di Isernia del 17/07/2018 Rep. N. 860

Pignoramento su: intera proprietà superficiaria delle unità immobiliari in Capracotta (IS), Via della Repubblica, in Catasto Fabbricati al F. 15 p.lla 375 sub 3 (già p.lla 375 sub 2 e sub 1) natura C3 di 270 mq ai piani S1-T.

4.3 VERIFICA EDILIZIA URBANISTICA

4.3.1 Pratiche edilizie

Il fabbricato distinto in Catasto al F15 p.lla 375 è stato realizzato in virtù dei seguenti atti autorizzativi.

- **Concessione Edilizia n. 112/1980 del 16 giugno 1980** - Pratica edilizia 36/79 - rilasciata dal Comune di Capracotta al ██████████ Amministratore Unico della società ██████████ l'esecuzione dei lavori di costruzione di uno stabilimento artigianale (cfr. all.24)

Vedasi Progetto per la Costruzione di uno stabilimento Artigianale di proprietà della ██████████
██████████ Via della stazione, Pomezia -Roma (cfr all. 24).



- Concessione Edilizia n.15/83
- Variante alla Concessione Edilizia n.15/83
Vedasi Relazione allegata alla Variante alla Concessione Edilizia n.15/83 per la costruzione di uno stabilimento industriale di proprietà della [REDACTED] Via Santa Maria di Loreto, Capracotta.
- **Concessione Edilizia 3/85 del 16 aprile 1985** - Pratica Edilizia n. 2/1985- rilasciata dal Comune di Capracotta al [REDACTED]
[REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 15/83 (cfr. all. 25)
Vedasi Progetto di variante alla Concessione Edilizia n. 15/83 per la costruzione di uno stabilimento industriale.
- Autorizzazione Prot. N. 38/15 del 2/2/1987
Vedasi Progetto di variante alla Concessione Edilizia n. 15/83 per la costruzione di uno stabilimento industriale.
- **Permesso di uso del 16/10/1989** Rif. Pratica Edilizia n. 2/1985- Concessione Edilizia 3/85 – rilasciato alla [REDACTED] cfr. all. 26).
Provvedimento del Sindaco del Comune di Capracotta in data 16 ottobre 1989 che dichiara usabile la costruzione visto il Certificato di rispondenza dell'opera eseguita alla normativa sismica rilasciato dalla Regione Molise alla [REDACTED] ori di costruzione di un capannone industriale (cfr. all. 27).
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 26/10/2005 Prot. 4379** presentata dal [REDACTED]
[REDACTED] al Comune di Capracotta per l'esecuzione dei lavori di "Ristrutturazione di un fabbricato artigianale per la realizzazione di un salumificio con stagionatura naturale in Via della Repubblica (zona artigianale) e relativo progetto depositato, completo degli elaborati grafici (cfr. all. 28).
Vedasi Progetto allegato alla D.I.A. di variante alla Concessione Edilizia n. 15/83 per la realizzazione di un laboratorio da adibire a salumificio con stagionatura naturale, in Capracotta, Via della Repubblica.
- **Pratica Edilizia n. 10/2007** per l'esecuzione dei lavori di "Modifica prospetto e nuova distribuzione interna di un laboratorio artigianale da adibire a salumificio con stagionatura naturale, sito in Via della Repubblica – Capracotta –IS (cfr. all. 29)
Vedasi Progetto, allegato alla Pratica Edilizia n. 10/2007 per l'esecuzione dei lavori di "Modifica prospetto e nuova distribuzione interna di un laboratorio artigianale da adibire a salumificio con stagionatura naturale in Via della Repubblica- Capracotta (IS)" [REDACTED]



- **PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO N. 1358 del 13/06/2008** del RUP del SUAP che autorizza [REDACTED] all'esecuzione dei lavori di "Modifica prospetto e nuova distribuzione interna di un laboratorio artigianale da adibire a salumificio con stagionatura naturale" insistente sull'area identificata al Catasto al Foglio 15 p.lla 375 (cfr. all. 30)

4.3.2 Verifica dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico

Dalla documentazione richiesta al Comune di Capracotta (cfr. all 20), dall'analisi di quella acquisita e allegata e dall'incontro avuto con il tecnico comunale è emerso quanto di seguito specificato.

Verifica del bene sotto il profilo dell'agibilità/abitabilità:

Relativamente al fabbricato non risulta che in passato sia stato richiesto e/o rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

Si precisa che:

- in data 16/10/1989 è stato rilasciato il Permesso di uso sopra descritto
- non è stato reperito presso il Comune alcun documento, successivo al provvedimento conclusivo del SUAP del 2008, come titolo abilitativo, comunicazione di inizio e fine lavori, collaudo delle opere eseguite, certificazioni.

4.3.3 Difformità urbanistico-edilizie

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione reperita (planimetrie catastali, Pratica Edilizia n. 10/2007) che si riferisce all'ultima pratica edilizia di cui si è avuta informazione, è emersa qualche difformità dell'immobile.

Le difformità di natura edilizia riguardano:

- A) le misure del corpo scala che nell'ultimo progetto agli atti del Comune (Pratica Edilizia n. 10/2007) misura m 2,20x3,95 mentre quello realizzato misura in pianta m 3,20x4,98 e la copertura del corpo scala prevista a doppia falda e realizzata con un'unica falda.
- B) la distribuzione interna al corpo scala in quanto la scala prevista a doppia rampa con il montacarichi posto lateralmente è stata realizzata con il montacarichi in posizione centrale e la scala a "C" con tre rampe



- C) la distribuzione interna del piano terra in quanto nel progetto è prevista una diversa distribuzione interna degli spazi rispetto a quella attuale e inoltre all'attualità il locale magazzino accessibile dall'esterno non fa più parte del sub 3 ma è un locale autonomo (sub 4) appartenente ad altra ditta (cfr. all. 18 e 19).

Si evidenzia tuttavia che nell'ultima planimetria catastale depositata (cfr. all. 13) tali difformità sopra evidenziate non risultano in quanto la planimetria risponde nella destinazione e nell'articolazione degli spazi allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo e l'unica difformità riguarda il corpo scala come meglio di seguito specificato

4.3.4 Giudizio di conformità edilizio ed urbanistico

Le difformità evidenziate possono essere sanate in quanto risultano ammissibili dall'attuale strumento urbanistico vigente e dalle norme in materia: trattasi infatti sostanzialmente di modifiche interne e di una variazione non sostanziale delle misure del volume del corpo scala.

Le difformità sopra evidenziate sono regolarizzabili mediante pratica di PdiC in Sanatoria (art. 36 – accertamento di conformità del DPR 380/2001 e s.m.i.)

4.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

4.4.1 Identificazione catastale

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Capracotta (IS) al

Foglio 15 particella 375 sub 3 categoria C/3 classe U - consistenza 270 mq - Rendita: € 711,16

Intestazione:

- 1) Comune di Capracotta - C. F.: 00057170946

Diritti e oneri reali: Diritto del concedente per 1/1

- 2) ██████████ o nato a Capracotta (IS) il 20/07/1961 ██████████

Diritti e oneri reali: Proprietà superficiaria per 1/1

- 5 RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATATSALI



L'atto di pignoramento immobiliare riguarda i diritti di proprietà superficiale vantati dal [REDACTED] sui seguenti immobili:

- *Proprietà superficiale della porzione di fabbricato sito in Capracotta (IS) alla Via della Repubblica snc, riportato al Foglio 15 p.lla 375 sub 3 cat. C/3 mq 270, piano S1-T (già riportato al NCEU al Foglio 15 p.lla 375 sub 2 e Foglio 15 p.lla 375 sub 1 sopresse)*

Si rileva l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Tuttavia si precisa che:

- il bene individuato al NCEU al Foglio 15 p.lla 375 sub 3 non corrisponde nella consistenza alla somma dei beni individuati al Foglio 15 p.lla 375 sub 1 e al Foglio 15 p.lla 375 sub 2 soppressi. Infatti la soppressione del sub 1 e sub 2 ha originato il sub 3 e il sub 4: di questi il sub 3 è proprietario superficiale l'esecutato [REDACTED] mentre il sub 4 con atto di compravendita del 2014 è pervenuto alla [REDACTED] titolare della proprietà superficiale per 1/1 (cfr. all. 15,16,17, 18, e all.19)

4.4.3 Difformità catastali

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione catastale è emerso che nella planimetria catastale il corpo scala risulta essere esterno al fabbricato e privo di tamponatura mentre dal sopralluogo è emerso che esso è stato chiuso perimetralmente con pannelli leggeri di pvc e pertanto all'attualità risulta essere annesso al fabbricato, così come previsto nell'ultimo progetto presentato al Comune (Pratica Edilizia n. 10/2007). Si precisa che le misure dell'ingombro del corpo scala riportato in planimetria catastale corrispondono allo stato dei luoghi perché poco incide lo spessore dei fogli in PVC applicati perimetralmente alla struttura in ferro.

Giudizio di conformità catastale:

Il sottoscritto CTU attesta che:

- i dati catastali sono conformi allo stato di fatto



- la planimetria catastale non è del tutto conforme allo stato dei luoghi in quanto riporta una difformità relativa al corpo scala che si ritiene comunque non incidere sulla consistenza del bene.

La difformità evidenziata è comunque regolarizzabile presso l'Agenzia del Territorio ufficio di Isernia attraverso la procedura Docfa con deposito della planimetria catastale aggiornata

4.4.4 Aggiornamento catastale

Si è ritenuto non procedere all'aggiornamento catastale della planimetria in quanto, trattandosi di un corpo scala, la variazione relativa alla perimetrazione non incide sulla consistenza complessiva del bene e pertanto non varia la classe, la consistenza e la rendita dell'immobile.

4.4.4. Frazionamento

Non si è ritenuto opportuno procedere al frazionamento del compendio pignorato

4.4.5 Formazione lotti per la vendita

Il compendio pignorato costituisce un unico lotto per la vendita:

Proprietà superficiaria della porzione di fabbricato sito in Capracotta (IS) alla Via della Repubblica snc, riportato al Foglio 15 p.lla 375 sub 3 cat. C/3 mq 270, piano S1-T

4.4.6 Elementi per il decreto di trasferimento

I dati catastali necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento sono:

Quota 1/1 della Proprietà superficiaria della porzione di fabbricato sito in Capracotta (IS) alla Via della Repubblica snc, riportato al Foglio 15 p.lla 375 sub 3 cat. C/3 mq 270, piano S1-T

4.5 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

4.5.1 Caratteristiche descrittive dell'area e del fabbricato

L'immobile si trova ai margini del centro abitato, in zona periferica rispetto al centro storico; la conformazione prevalente del contesto urbano è residenziale e produttiva; i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le infrastrutture sono presenti e il livello è buono; sono assenti i mezzi di collegamento urbani. Il lotto si trova su un terreno scosceso all'incrocio tra Via della Repubblica e Via dei Falegnami e risulta ben collegato sia al centro storico che ai comuni limitrofi più importanti



(Agnone, Isernia) tramite la SP 87 e la SP 84 sia del Molise che dell'Abbruzzo (Ateleta, Castel di Sangro). Esso ricade in un'area destinata dal vigente strumento urbanistico comunale, zona "D-Artigianale" e si trova all'interno del Piano di zona per gli insediamenti produttivi (PIP) del Comune di Capracotta. Il lotto ha forma pressoché regolare, trapezoidale, con una marcata acclività. L'immobile è accessibile da Via della Repubblica da due piazzali posti rispettivamente a valle e a monte del fabbricato e collegati tra loro esclusivamente da un'area sistemata a verde, posta lateralmente alla strada, e dal marciapiede laterale alla pubblica via.

Il fabbricato, distinto in Catasto al Foglio 15 p.lla 375 sub 3 e sub 4, ha impianto rettangolare, con il lato lungo posto quasi parallelo a Via della Repubblica, copertura a falde inclinate ed è distribuito su due piani di dimensioni diverse (piano seminterrato e piano terra). Attualmente il piano terra del fabbricato risulta essere diviso in due unità immobiliari distinte (sub 3 e sub 4) appartenenti a due diverse ditte catastali: di queste il sub 3 fa parte del compendio pignorato e il sub 4 appartiene ad altra ditta. Il piano seminterrato ha un lato contro terra e tre lati completamente fuori terra che affacciano sull'area di pertinenza; il piano terra ha quattro lati completamente fuori terra. Il piano terra è accessibile dal piazzale posto a monte del fabbricato e da un unico ingresso posto sul lato sud del fabbricato. Il piano seminterrato è accessibile dal piazzale posto a valle del fabbricato attraverso tre distinti ingressi di cui uno posto sul prospetto principale, prospetto ovest, destinato esclusivamente al personale e gli altri due posti sul prospetto laterale del fabbricato (prospetto nord) e destinati rispettivamente all'ingresso e all'uscita delle materie lavorate (ingresso carni e uscita prodotti da spedire). Il piazzale a valle del fabbricato si trova ad una quota più alta rispetto alla quota stradale di Via dei Falegnami da cui lo separa un muro di contenimento in cls ed un'area scoscesa sistemata a verde: esso è di modeste dimensioni ed è rifinito in battuto di cemento. L'area di pertinenza posta a ridosso del fabbricato sul prospetto posteriore è anch'essa un'area scoscesa lasciata a verde incolto: su di essa insiste un piccolo impianto fotovoltaico costituito da due pannelli poggiati su un basamento di cemento e recintati con rete metallica e cancello di accesso. Le due aiuole lungo le due vie sono



sistemate a verde con qualche albero di pino e alcune piante da siepe isolate, di tuia. (cfr. all. 33, 34)

4.5.2 Caratteristiche del compendio pignorato

Il laboratorio artigianale (Foglio 15 p.lla 375 sub 3) destinato a salumificio con stagionatura naturale, è distribuito su due piani collegati all'interno da un corpo scala e un montacarichi.

Il piano seminterrato risulta composto da locale ingresso carni con accesso dall'esterno delle carni in arrivo, cella arrivo carni, locale per sezionamento, cella scarti, cella carni selezionate, cella impasti e salagione, locale per la lavorazione, zona filtro stagionati, locale confezionamento salumi, deposito imballaggi, cella prodotto confezionato, locale spedizione con uscita all'esterno dei prodotti lavorati pronti per la spedizione, ingresso del personale e corridoio filtro, deposito materiale di pulizia, spogliatoio, tre wc di cui uno con doccia, locale spezie e aromi, locale lavaggio e deposito budella, locale lavaggio e deposito attrezzi, due locali asciugatura carrelli, locale centrale termica, corpo scala con montacarichi, spazio esterno di pertinenza destinato a parcheggio.

Il piano terra risulta composto da tre ampi locali di cui un disimpegno e due locali per la stagionatura naturale e non è dotato di accesso autonomo: è raggiungibile esclusivamente dal piano terra attraverso la scala interna e il montacarichi. (cfr. all. 32)

Il portone d'ingresso del personale sul prospetto ovest è protetto all'esterno da una struttura costituita da una pensilina con due appoggi laterali con struttura in ferro e plexiglass, attualmente in condizioni precarie. Sul prospetto posteriore del fabbricato (prospetto est) si trova il volume del corpo scala.

- Superfici e altezze: il laboratorio sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 446 di cui il piano seminterrato sviluppa mq 263 (laboratorio mq 247 e vano scala mq 16) e il piano terra sviluppa mq 183. Il laboratorio sviluppa una superficie netta complessiva di mq 370 di cui mq 206 il piano seminterrato e mq 164 il piano terra. Le altezze interne nette misurate dal piano del pavimento al controsoffitto (presente a tutti e due i livelli) sono: piano seminterrato altezza H= 3,50 m; piano terra altezza H= 3,70

- Esposizione: il piano seminterrato ha un lato contro terra (lato sud) e tre lati completamente



fuori terra ed esposti rispettivamente a nord, est ed ovest; il piano terra ha una parete confinante con locale di altra ditta (lato sud) e tre lati completamente fuori terra ed esposti rispettivamente a nord, est ed ovest.

- Caratteristiche strutturali del bene: strutture di fondazione costituite da plinti isolati e travi di collegamento in c.a.; strutture portanti costituite da pilastri e travi prefabbricate; murature di tamponamento costituita da blocchetti di cls e fodera interna di tavella di laterizio di cm 8; solaio di piano costituito da tegole tipo TT (P greco) prefabbricati; copertura costituita da pannelli prefabbricati con soprastante spandimento di fogli bituminati. Rivestimenti esterni delle pareti con intonaco e malta cementizia tinteggiata al quarzo. Altezza netta pavimento soffitto pari m 4,00 per il piano seminterrato e pari a m 5,00 per il piano terra.

- Caratteristiche interne dell'immobile: tramezzature in pannelli tipo "sandwich" e in cartongesso al piano seminterrato e blocchi di laterizio sp. cm 10 al piano terra; pavimenti antiscivolo con piastrelle di gres ceramico antiscivolo; rivestimenti di piastrelle di gres ceramico di colore chiaro, lavabili e disinfettabili; finitura delle pareti con intonaco civile liscio e tinteggiatura chiara lavabile; controsoffitti.

- Infissi: infissi esterni in alluminio con doppi vetri alle finestre delle quali alcune dotate anche di zanzariere; porte esterne di tipo industriale, in alluminio e PVC, con apertura rapida e oblò trasparenti che aumentano la visibilità; portoncino di ingresso per gli addetti in legno di tipo comune. Infissi interni: del tipo tamburato finitura chiara per gli ambienti di servizio (bagni, ripostiglio, ecc); porte a scorrere su binario alle pareti per gli ambienti del P.T.; porte di tipo industriale, in alluminio e PVC, con apertura rapida e fermo porta alle pareti, di cui alcune con oblò trasparenti che aumentano la visibilità per i locali del P.S.

- Collegamenti interni: scala interna a "C" a tre rampe, di collegamento tra piano seminterrato e piano terra, completamente in ferro, sia la struttura che le pedate, rivestita lateralmente e sulla copertura con pannelli in PVC. Montacarichi elettrico per il sollevamento di merci, allocato



all'interno del vano del corpo scala. Il corpo scala ha accesso direttamente dall'esterno del fabbricato solo per consentire l'ispezione del piano di arrivo del montacarichi.

- Impianti e attrezzature: per quanto attiene la dotazione di impianti, servizi e attrezzature è presente l'impianto elettrico, idrico, fotovoltaico per la produzione di acqua calda, di allarme, impianto videocitofonico. Inoltre, al piano seminterrato, le celle di asciugatura sono provviste di sistema di deumidificazione caldo/freddo e le celle poste all'ingresso carni sono dotate di sistema di refrigerazione ed è presente un sistema di movimentazione meccanica delle carni. Al piano terra sono presenti due camini nel primo dei due locali destinati alla stagionatura naturale dei salumi. I due piani sono collegati all'interno da un montacarichi. Nel locale della centrale termica è presente una caldaia per la produzione di acqua calda e un'autoclave.

- Impianto elettrico: presente, con potenza industriale, al piano seminterrato e al piano terra; tipologia sottotraccia e sopra traccia; non è stato fornito dal proprietario il certificato dell'impianto; stato di manutenzione buono.

- Impianto idrico: presente al piano seminterrato e al piano terra; tipologia sottotraccia; stato di manutenzione buono; non è stato fornito dal proprietario la certificazione dell'impianto.

- Impianto di riscaldamento: presenti al piano terra due camini destinati all'affumicatura ed essiccazione dei salumi; stato di manutenzione mediocre.

- Impianto video citofonico: presente; stato di manutenzione buono; non è stata fornita dal proprietario la documentazione.

- Impianto fotovoltaico: presente; destinato alla produzione di acqua calda a servizio del laboratorio artigianale: due pannelli posti all'esterno su un basamento di cemento recintato, accessibile da un cancello chiuso posto sull'area posteriore del fabbricato; tipologia a pannelli radianti; stato di manutenzione buono; non è stata fornita dal proprietario la documentazione o la certificazione dell'impianto.

Da precisare per gli impianti:



➤ E' stato richiesto ai proprietari più volte, sia verbalmente che per iscritto, di fornire alla scrivente CTU le schede tecniche, i libretti e le certificazioni degli impianti al fine di poter descrivere compiutamente le caratteristiche degli stessi ma, nonostante la disponibilità data, si dà atto che nessuna documentazione in merito è stata fornita dal proprietario. Pertanto per nessuno degli impianti e delle attrezzature presenti si può attestare la conformità così come non è stato possibile prendere visione della documentazione tecnica e/o prendere atto dell'esito di eventuali verifiche tecnico-funzionali effettuate negli anni.

➤ Relativamente alla rispondenza alla vigente normativa, si presume che gli impianti siano stati inizialmente realizzati dopo il 1980 (anno di rilascio della prima concessione edilizia e inizio lavori di costruzione del fabbricato) dalla precedente proprietà e poi successivamente siano stati adeguati e/o completamente rifatti con i lavori svolti dall'esecutato a seguito della presentazione delle pratiche edilizie del 2005 e 2007 quando il capannone è stato adibito a laboratorio artigianale e, probabilmente, quelli del piano terra sono stati successivamente adeguati alle specifiche esigenze funzionali e distributive all'epoca del frazionamento e vendita della porzione di fabbricato (anno 2014).

Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche si ritiene che il laboratorio destinato a salumificio rispetta i dettami delle normative in quanto: è tenuto in buone condizioni; la dimensione dei locali, la destinazione e la distribuzione degli stessi consentono lo svolgimento delle operazioni in condizioni di igiene; il controllo della temperatura delle celle consente di mantenere i prodotti alimentari in condizioni adeguate di temperatura; i gabinetti presenti non danno direttamente sui locali di manipolazione degli alimenti; gli impianti per il lavaggio degli alimenti sono separati da quelli per il lavaggio delle mani; è presente una corretta aerazione dei locali e una adeguata illuminazione naturale e artificiale; tutti i locali, e più specificatamente quelli del P.S., sono stati realizzati in modo da consentire una corretta prassi igienica, con pavimenti, rivestimenti e superfici in materiale resistente, non assorbente, lavabile e disinfettabile; le finestre dei locali destinati all'essiccazione, sono munite di barriere anti insetti; le porte hanno superfici lisce, sono facili da pulire e disinfettare.



Da precisare che le condizioni attuali dell'immobile, relativamente alle condizioni del bene e allo stato attuale di manutenzione, sono complessivamente buone. L'immobile necessita prevalentemente di opere di manutenzione riguardanti il ripristino e/o il rifacimento di tratti di intonaci esterni e la conseguente pitturazione, ripristino dei discendenti, la rimozione della pensilina posta a riparo dell'ingresso, la sistemazione dei camini e la tinteggiatura dei locali al piano terra, dove il fumo sviluppato dal fuoco acceso per essiccare naturalmente i salumi ha sporcato i locali.

Per quanto riguarda l'area esterna, e più precisamente il piazzale a valle del fabbricato, sarebbe necessario ripristinare quelle parti ammalorate e/o sconnesse dei muretti e della pavimentazione: tuttavia si segnala il fatto che dalla visura catastale emerge che la p.lla di terreno 598 del Foglio 15, su cui insiste il fabbricato e l'area esterna, risulta intestata alla [REDACTED] come proprietaria superficiaria per 1/1 e al Comune di Capracotta come diritto del concedente per 1/1 e quindi si ritiene di non dover valutare i costi per eventuali lavori di manutenzione dell'area.

Costi: relativamente ai costi da sostenere si ritiene che l'importo complessivo e approssimativo per le spese di ristrutturazione è pari a € 14.700,00.

4.5.3 Determinazione superficie

Di seguito si riportano le superfici nette dei locali del piano terra e del piano seminterrato e le superfici complessive lorde.

Vano	Piano	Destinazione	Parametro	Valore reale: mq	Coeff.	Valore equivalente
1	P.S	Ingresso carni	Sup.reale netta	7,74	1	7,74
2	P.S	Cella arrivo carni	Sup.reale netta	15,15	1	15,15
3	P.S	Sezionamento	Sup.reale netta	18,45	1	18,45
4	P.S	Cella scarti	Sup.reale netta	2,85	1	2,85
5	P.S	Cella carni selezionate	Sup.reale netta	4,94	1	4,94
6	P.S	Lavorazione	Sup.reale netta	39,35	1	39,35
7	P.S	Cella impasti e salagione	Sup.reale netta	4,89	1	4,89
8	P.S	Lavaggio/deposito attrezzic	Sup.reale netta	5,78	1	5,78
9	P.S	Lavaggio/deposito budella	Sup.reale netta	6,70	1	6,70
10	P.S	Spezie e aromi	Sup.reale netta	4,42	1	4,42
11	P.S	Corridoio filtro	Sup.reale netta	14,40	1	14,40
12	P.S	Deposito	Sup.reale netta	1,80	1	1,80
13	P.S	Spogliatoio	Sup.reale netta	10,84	1	10,84
14	P.S	Doccia	Sup.reale netta	1,55	1	1,55
15	P.S.	WC	Sup.reale netta	1,63	1	1,63
16	P.S.	WC	Sup.reale netta	1,63	1	1,63



CTU - ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2018 R.G.E.

17	P.S	Zona filtro stagionati	Sup.reale netta	16,20	1	16,20
18	P.S	Asciugatura	Sup.reale netta	8,19	1	8,19
19	P.S	Asciugatura	Sup.reale netta	5,48	1	5,48
20	P.S	Centrale termica	Sup.reale netta	6,70	1	6,70
21	P.S	Deposito imballaggi	Sup.reale netta	3,16	1	3,16
22	P.S	Confezionamento salami	Sup.reale netta	11,71	1	11,71
23	P.S	Cella prodotto confezionato	Sup.reale netta	3,68	1	3,68
24	P.S	Spedizione	Sup.reale netta	9,12	1	9,12
25	P.S.	Vano scala e montacarichi				
		Totale superficie netta		206,36		
		Totale superficie equivalente				206,36
Vano	Piano	destinazione	Parametro	Valore reale:		
				mq		
1	P.T.	Disimpegno	Sup.reale netta	28,13	1	28,13
2	P.T.	Locale stagionatura	Sup.reale netta	83,65	1	83,65
3	P.T.	Locale stagionatura	Sup.reale netta	51,92	1	51,92
		Totale superficie netta		163,70		
		Totale superficie equivalente				163,70
RIEPILOGO						
		Superficie lorda	Superficie netta			
P. S.		mq 247,35	mq 206,36			
Vano scala		mq 15,95				
Totale P.S.		mq 263,30	mq 206,36			
Piano Terra		mq 182,65	mq 163,70			
Totale P.T.		mq 445,95	mq 370,06			
Totale P.S. P.T.		mq 446	mq 370			

4.6 Stato di possesso

Il bene pignorato destinato a laboratorio artigianale e adibito a salumificio è occupato dall'esecutato che vi svolge la propria attività.

4.7 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**4.7.1 Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni**

Vista la relazione notarile allegata non si rilevano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quello in precedenza elencate nel paragrafo relativo alla relazione notarile.

4.7.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

Nell'istanza presentata al Comune di Capracotta (cfr. all.20) esplicitamente si chiedeva l'eventuale presenza di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura agli atti del Comune ma in merito non c'è stato alcun riscontro e pertanto si ritiene che non ci sia nulla da segnalare.

4.7.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione del bene al coniuge:
nessuno.

Nell'atto di compravendita il s [REDACTED] dichiara che, pur essendo sposato in regime di comunione legale dei beni, l'acquisto è escluso dalla comunione dei beni in quanto destinato all'esercizio dell'impresa di cui era esclusivo titolare.

4.7.4 Altri pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale: nessuno.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale dal quale possano derivare pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale.

4.7.5 Altre limitazioni d'uso e ulteriori: precisazioni e avvertenze

Trattandosi di proprietà superficaria come precedentemente descritto ed evidenziato sono state stipulate delle convenzioni con il Comune di Capracotta (concedente) che comportano dei vincoli e delle limitazioni di uso del bene. Pertanto si deve evidenziare che al momento sono presenti oneri, pesi o limitazioni d'uso del bene derivanti dalle convenzioni e successivi atti aggiuntivi stipulati con il Comune di Capracotta (cfr. all. 21, 22, 23)

Si riportano di seguito gli stralci delle "CONVENZIONI E ATTI AGGIUNTIVI PER LA CONCESSIONE E LA REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" –relativamente alle parti e agli articoli che determinano limitazioni per il concessionario.

Convenzione - stipulata in data 05/07/1980 REP N 38 - Relativamente al diritto di superficie concesso nella convenzione si precisa che:

- Il Diritto di superficie concesso si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune (art 1)



- La durata della concessione viene fissata in anni 99 a partire dalla data di stipula della presente convenzione e potrà essere rinnovata secondo quanto previsto al successivo art. 8. Alla scadenza del termine di 99 anni e in caso di mancato rinnovo la proprietà degli immobili e delle loro pertinenze, come pure per quanto altro sia stato costruito al di sopra ed al di sotto del suolo dato in concessione passerà automaticamente al Comune di Capracotta, senza che il concessionario possa vantare pretese a titolo di indennizzo e risarcimento (ART 2)
- La convenzione è rinnovabile alla sua scadenza per un periodo di anni non superiore a 99 anni a condizione che: a) non vi siano motivi di carattere urbanistico e di pubblico interesse prevalente; b) il concessionario abbia adempiuto esattamente agli obblighi assunti con la convenzione; c) il concessionario inoltri apposita istanza di rinnovo almeno un anno prima del termine di scadenza previsto dall'art.2; d) il concessionario si impegni a versare al Comune il corrispettivo per il rinnovo determinato ai sensi dell'art. 8 (art. 7).
- Il corrispettivo per il rinnovo della concessione, sarà determinato di comune accordo tra le parti, sulla base del valore dell'area al momento del rinnovo, sulla base delle leggi sugli espropri e al momento della prima concessione, adeguatamente rivalutato, aumentato dell'eventuale onere che il comune dovrà sostenere per la ricostruzione, l'adeguamento o restauro delle opere di urbanizzazione primaria, salvo diverse disposizioni contenute nelle leggi vigenti al momento del rinnovo della concessione (ART. 8)
- Il diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità previste dalla convenzione, secondo le norme generali in materia. Il diritto di superficie è esteso: a) alla realizzazione della costruzione destinata ad esclusivo uso di attività artigianale e appartamento per il proprietario; b) al mantenimento e godimento della costruzione e delle relative aree di pertinenza; c) alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dal progetto esecutivo approvato dal Comune. Tutte le aree, l'edificio costruito, i manufatti e gli impianti, restano vincolati alle destinazioni indicate dalla convenzione. È fatto obbligo al concessionario di curare durante la durata della concessione la



perfetta manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere. Il diritto di superficie può essere ipotecato soltanto per la realizzazione di opere previste dalla concessione (ART. 9).

- Gli immobili costruiti sull'area oggetto della convenzione non possono essere alienati a nessun titolo e né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità e/o agibilità. Trascorsi dieci anni dal rilascio di detta licenza l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di aree in zona PIP secondo il prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinati ai sensi dell'art. 16 della L. 22/10/1971 n. 865 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del concessionario. Dopo venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità e agibilità, il concessionario dell'immobile può trasferire la proprietà o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, che a suo tempo ha concesso il diritto di superficie nell'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di concessione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT e sulla base delle normative vigenti. Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale ed è riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvede a versarla al Comune. La somma è destinata all'acquisto di aree per la costruzione di immobili a carattere artigianale (ART. 10).

- Gli immobili costruiti in concessione possono essere concessi in locazione dopo 10 anni dalla data di rilascio del certificato di abitabilità e agibilità esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di aree nel piano per gli insediamenti produttivi, al canone fissato dall'Amministrazione Comunale, tenendo conto dello stato di conservazione degli immobili e del corrispettivo della concessione del lotto su cui essi insistono, nonché del costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del concessionario sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi,



calcolato dall'ISTAT e sulla base delle normative vigenti. Gli immobili predetti potranno essere concessi in locazione anche prima dei 10 anni dalla data di rilascio del certificato di abitabilità e agibilità, nel caso di cambio di residenza del concessionario e, comunque, nel caso in cui il concessionario sia impossibilitato ad occupare l'immobile per causa a lui non imputabile e fatte salve le disposizioni legislative in materia. In ogni caso è fatta salva l'applicazione di norme di legge all'epoca vigenti (ART. 11).

- Sono causa di decadenza della concessione e della conseguente estinzione del diritto di superficie le inadempienze di cui agli articoli 3, 6, 9, 10, 11, 12 della convenzione oltre al quanto previsto nel presente art. 12.

-È oggetto di decadenza della concessione e della conseguente estinzione del diritto di superficie anche l'eventuale variazione della destinazione d'uso per cui si rilascia la concessione edilizia. Sono fatte salve in ogni caso le sanzioni previste dalla L. 10 del 28/1/1977 nonché da altra eventuale legislazione. La pronuncia di decadenza della concessione sarà preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati, ovvero dalla diffida ad adempiere, con fissazione di un congruo termine entro il quale il concessionario potrà presentare le proprie deduzioni. E' causa di decadenza il mancato esercizio dell'attività per un periodo continuativo di un anno, senza giustificati motivi, accertato dal Consiglio Comunale. La decadenza sarà pronunciata dal Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Municipale (ART. 12).

Convenzione modificata con atto aggiuntivo - stipulata in data 1/7/1989 Rep. 163

- L'atto, aggiuntivo e modificativo, modifica l'art. 1, l'art. 3 comma 1 e l'art, 3 comma 2 lett. a) e l'art. 4 punto 1) della convenzione stipulata in data 5/7/1980 Rep. N. 38.

- L'atto integra e modifica ad ogni effetto di legge la suddetta convenzione che resta ferma in tutte le sue altre parti.

Atto aggiuntivo – stipulato in data 21 marzo 2002 Rep. 2/2002

Atto modificativo e integrativo della convenzione stipulata in data 5/7/1980 Rep. N. 38, come



modificata dall'Atto aggiuntivo e modificativo stipulato in data 01/07/1989 Rep. 16.

L'atto, aggiuntivo e modificativo, modifica:

-l'art. 9 della convenzione stipulata in data 05/07/1080 Rep. N. 38, come modificata dall'atto aggiuntivo e modificativo del 01/07/1989 Rep. N. 163

-gli articoli 1, 3, 4 dell'atto aggiuntivo e modificativo del 01/07/1989 Rep. N. 163

Il diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità previste dalla convenzione, secondo le norme generali in materia. Il diritto di superficie è esteso: a) alla realizzazione della costruzione destinata ad esclusivo uso di attività artigianale e appartamento per il proprietario; b) al mantenimento e godimento della costruzione e delle relative aree di pertinenza; c) alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari alla esecuzione delle opere previste dal progetto esecutivo approvato dal Comune. Tutte le aree, l'edificio costruito, i manufatti e gli impianti, restano vincolati alle destinazioni indicate dalla convenzione. E' fatto obbligo al concessionario di curare durante la durata della concessione la perfetta manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere. Il diritto di superficie può essere ipotecato oltre che per la realizzazione di opere previste dalla concessione anche per tutte le eventuali esigenze necessarie al funzionamento ed al potenziamento dell'attività produttiva, ivi comprese le richieste di mutui bancari (ART. 9).

Si precisa che dal Comune non sono state rilasciati eventuali Regolamenti e/o Delibere adottate che possano aver introdotto ulteriori e diversi vincoli o limitazioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spesa della procedura:

Vista la relazione notarile risultano:

4.7.6 Iscrizioni:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** Registro generale n. 3507 Registro particolare n. 614 del 27/07/2007 di € 500.000,00

A favore di: Sanpaolo Banca dell'Adriatico S.p.A. con sede a Pesaro C.F. 02249950417



Contro [REDACTED] nato a Capracotta il 20/07/1061

in virtù dell'Atto del Notaio Agostino Longobardi di Isernia del 18/07/2007 Rep. N. 70938

Mutuo condizionato di € 250.000,00 da rimborsare in 15 anni

Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari site in Capracotta (IS),

in Catasto al F. 15 p.lla 375 sub 2 natura D/7 e F. 15 p.lla 375 sub 1 natura D/7

Annotazione:

- *Registro generale n. 1846 Registro particolare n. 205 del 05/06/2014*

in virtù di scrittura privata del Notaio Antonio Ventriglia di Venafro del 17/05/2004 Rep. N.

64588. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Capracotta, in Via della Repubblica,

distinta in Catasto al F. 15 p.lla 375 sub 4 natura C2 di 240 mq al piano T

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** *Registro generale n. 4330 Registro particolare n. 537 del 30/07/2008 di € 500.000,00*

A favore di: Sanpaolo Banca dell'Adriatico S.p.A. con sede a Pesaro C.F. 02249950417

Contro: [REDACTED] nato a Capracotta il 20/07/1961

in virtù dell'Atto del Notaio Agostino Longobardi di Isernia del 28/07/2008 Rep. N. 72292

Mutuo condizionato di € 250.000,00 da rimborsare in 15 anni

Ipoteca su: intera proprietà superficiaria delle unità immobiliari site in Capracotta (IS),

in Catasto Fabbricati al F. 15 p.lla 375 sub 2 natura D/7 e F. 15 p.lla 375 sub 1 natura D/7

Annotazioni:

- *Registro generale n. 57 Registro particolare n. 23 del 08/01/2009. Erogazione parziale*
- *Registro generale n. 2705 Registro particolare n. 220 del 05/06/2009. Erogazione a saldo*
- *Registro generale n. 1847 Registro particolare n. 206 del 05/06/201 in virtù di scrittura privata del Notaio Antonio Ventriglia di Venafro del 17/05/2004 Rep. N. 64588. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Capracotta, in Via della Repubblica, distinta in Catasto al F. 15 p.lla 375 sub 4 natura C2 di 240 mq al piano T*



4.7.7 Pignoramenti:

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili Reg. gen. N. 2899 Reg. part. N. 2413 del 17/9/2018

A favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino [REDACTED]

[REDACTED] nato a Capracotta il 20/07/1961

in virtù di atto giudiziario dell'Unep - Tribunale di Isernia del 17/7/2018 rep. N. 860

- Pignoramento su: intera proprietà superficiaria dell'unità immobiliare in Capracotta, in Via della Repubblica, distinta in Catasto al Foglio 15 particella 375 sub 3 (già particella 375 sub 1 e 2) natura C3 di 270 mq ai piani S1-T

4.7.8 Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

- **altre eventuali informazioni per l'acquirente** (concernenti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione -es. spese condominiali ordinarie-, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute o eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia): nessuna.

Trattasi di laboratorio artigianale e non di immobile inserito in un contesto condominiale per cui non sono presenti le spese condominiali sopra descritte.

4.7.9 Difformità edilizie e urbanistiche: sanabilità e oneri per la regolarizzazione

Difformità riscontrate: modifiche interne al piano terra e modifiche del volume del vano scala.

Gli interventi realizzati in parziale difformità del titolo autorizzativo sono sanabili in quanto ammissibili rispetto all'attuale strumento urbanistico. Le irregolarità sono sanabili mediante P.di C. in Sanatoria (art. 36 -DPR 380/2001 e s.m.i.); gli oneri riguardano le competenze professionali per redazione progetto a sanatoria (onorario oltre Iva e Cassa come per legge); eventuale oblazione per modifiche non sostanziali del vano e valutazione del danno ambientale ed eventuali altri oneri e/o diritti comunali. Il costo globale approssimativo della sanatoria è pari a: € 4.300,00

4.7.10 Difformità catastali e oneri per la regolarizzazione

Difformità riscontrate: i dati catastali sono conformi allo stato di fatto ma la planimetria catastale non è del tutto conforme allo stato dei luoghi in quanto riporta tratteggiato il corpo scala individuandola come una scala esterna al fabbricato mentre la stessa è stata chiusa e risulta pertanto annessa al fabbricato. Tale difformità si ritiene comunque non incidere sulla consistenza del bene (categoria, classe, rendita del fabbricato)

La difformità evidenziata è comunque regolarizzabile presso l'Agenzia del Territorio ufficio di Isernia attraverso la procedura Docfa con deposito della planimetria catastale aggiornata

Il costo globale approssimativo per l'aggiornamento catastale è pari a € 800,00.

4.8 VALUTAZIONE LOTTO UNICO

4.8.1 VALUTAZIONE LOTTO: VALUTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI UN LABORATORIO ARTIGIANALE SITO NEL COMUNE DI CAPRACOTTA

Scopo: scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, dell'immobile facente parte del compendio pignorato, nello stato di diritto attuale corrispondente alla proprietà superficiale del bene e non alla piena proprietà.

Diritto di superficie: il diritto di superficie è un diritto reale (artt. 952-956 codice civile): "il proprietario di un suolo può concedere ad un altro soggetto il diritto di costruire un edificio sopra al suo suolo attribuendogli la proprietà separata dell'edificio..."

L'esecutato, [REDACTED], è titolare della quota 1/1 del diritto di superficie della porzione di capannone destinata a laboratorio artigianale; il concedente del diritto di superficie è il Comune di Capracotta che, con la convenzione del 1980 e i successivi atti modificati e aggiuntivi stipulati, regola tale diritto di durata novantanovenale. Il diritto di superficie ha avuto origine quando il proprietario del suolo (Comune di Capracotta) ha ceduto ad altro soggetto il diritto di realizzare la costruzione e di mantenerne la proprietà.

Stima: la valutazione deve riguardare il solo Diritto di superficie in quanto l'unità immobiliare oggetto di stima è stata edificata su un terreno di proprietà del Comune e secondo i principi giuridici



(art. 952, 953, 954 e 2018 del C.C.) la costruzione eseguita alla scadenza naturale del diritto stesso (99 anni) passa in proprietà al concedente.

La valutazione di un fabbricato in diritto di superficie deve tener conto del fatto che i prezzi di riferimento, rilevati dal mercato per beni in piena proprietà, devono essere opportunamente adattati. Per l'adattamento si è fatto riferimento alle condizioni previste dalla convenzione per il rilascio del diritto di superficie e dalle disposizioni normative vigenti di cui all'art. 11 della legge 273/2002.

I criteri di stima adottati, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili, attraverso indagini dirette e analisi delle banche dati del mercato immobiliare.

La stima si riferisce ad un capannone tipico destinato ad attività artigianale (categoria C3- Laboratori per arti e mestieri) e adibito a salumificio che sviluppa una superficie complessiva lorda di mq 446 circa di cui il piano seminterrato mq 263 e il piano terra mq 183

4.8.2 Criterio di stima

La valutazione è stata effettuata utilizzando metodologie diverse di seguito spiegate e, successivamente, operando una riconciliazione dei valori:

- Metodologia sintetica comparativa
- Metodologia del costo di riproduzione deprezzato
- Calcolo del Valore del diritto di superficie con formula estimativa applicando la metodologia finanziaria attraverso la capitalizzazione di redditi

Il valore della Quota 1/1 del Diritto di Superficie da porre a base d'asta è pari alla media ponderata ricavati dai criteri di stima sopra esposti.

Si è ritenuto dover individuare, applicando direttamente le formule estimative se presenti:

- il Valore del diritto vantato dal concedente: Vdc
- il Valore del diritto di superficie: Vds
- il Valore del riscatto



4.8.3 Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Sono stati utilizzati i valori di mercato (€/mq) e i Valori di locazione (€/mq x mese) forniti dalla “Banca dati delle quotazioni del mercato immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate, relativi al primo semestre 2018, per il Comune limitrofo di Ateleta (cfr. all.), atteso che l’Agenzia del Territorio non ha valorizzato alcuna quotazione per la destinazione produttiva per il Comune di Capracotta.

Valori di mercato (€/mq) riferiti alla superficie lorda:

- tipologia “laboratori”: min. €/mq 500,00 max €/mq 740,00
- tipologia “capannoni tipici”: min €/mq 380,00 max €/mq 560,00

Valori di locazione (€/mq x mese):

- tipologia “laboratori”: min. €/mq x mese 2,4 max. €/mq x mese 3,2
- tipologia “capannoni tipici”: min. €/mq x mese 1,7 max. €/mq x mese 2,7

Inoltre sono stati utilizzati i dati estrapolati dalle ricerche di mercato effettuate tramite siti internet deputati e Agenzie locali e relativi a beni simili in Comuni della Provincia di Isernia e Campobasso;

	Tipologia	Superficie		Comune	Prezzo offerta in €	Valore unitario €/mq
1	capannone	mq	328	Monteroduni	106.000,00	323,00
2	capannone	mq	328	Monteroduni	156.000,00	476,00
3	capannone	mq	900	Cantalupo	330.000,00	367,00
4	capannone	mq	300	Pesche	150.000,00	500,00
5	capannone	mq	400	Carpinone	280.000,00	700,00
6	capannone	mq	600	Vinchiaturò	590.000,00	983,00
7	capannone	mq	900	Ripalimosani	395.000,00	439,00
Totale superficie mq 3.756 - Valore complessivo € 2.007.000,00- Valore unitario €/mq 534,00						

4.8.4 STIMA

A) Stima del compendio attraverso la metodologia sintetica comparativa

Il “metodo sintetico comparativo” consiste nel prendere come riferimento i prezzi medi di vendita,



attraverso indagini di mercato di immobili aventi analoghe caratteristiche e tipologia, e determinare il prezzo al metro quadrato come parametro di riferimento.

La stima è stata effettuata adottando come criterio il "valore di mercato del bene allo stato attuale" basato sulla superficie lorda, alla quale è attribuito un valore unitario, medio, al metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche, ridotto del 5% circa per tener conto della trattativa tra le parti, immancabile e ordinaria in ogni negozio immobiliare.

Pertanto tale indagine ha condotto ad un'offerta media, pari a € /mq 463 che ridotta di un 5% circa (€ 23,00) conduce ad un valore unitario più probabile, pari ad €/mq 440 e riferibile sia al piano seminterrato che al piano terra. Si precisa che per il piano terra si dovrebbe considerare una riduzione del valore unitario per la difficoltà d'uso dovuta al fatto stesso di essere soggetta ai collegamenti verticali; diversamente si dovrebbe considerare un aumento del valore unitario per la maggiore versatilità dello spazio mentre per il piano seminterrato si dovrebbe considerare una riduzione del valore unitario per la specificità della destinazione d'uso ma un aumento per la maggiore qualità delle finiture. Pertanto in considerazione delle diverse incidenze si è valutato essere sostanzialmente compensati aumenti e riduzioni adottando pertanto il medesimo valore unitario per il piano terra e il piano seminterrato.

Quindi il valore unitario adottato è pari a €/mq 440,00

Per quanto concerne il piazzale e l'area esterna scoperta, conformemente alla prassi, si assume pari al 10% della superficie complessiva e si adotta lo stesso valore unitario adottato per la valutazione dell'immobile: Area scoperta: mq (1760 X 0,10) = mq 176

Si precisa che:

- per quanto riguarda sia l'area scoperta che la superficie lorda dell'immobile si è ritenuto opportuno valutare prioritariamente l'intera superficie del piano seminterrato, tutta di proprietà dell'esecutato, e l'intera superficie del piano terra, in parte proprietà dell'esecutato e in parte di altra ditta, e poi successivamente scomputare la quota da imputare alla procedura



- i valori ottenuti sono riferibili a beni trasferiti nella loro interezza e quindi costruzione e area di sedime, che però resta comunque di proprietà comunale, per cui si è rende necessario individuare il valore di riscatto del diritto di superficie per la sua trasformazione in diritto di piena proprietà (rif. normativo art. 11 Legge 273/2002)

A.1) Procedimento

- valore unitario medio: € /mq 463
- € /mq 463,00 ridotto del 5% (pari a circa € 23,00) = € /mq (463,00 - € 23) = € /mq 440 valore unitario
- Area scoperta complessiva mq 1.760 si valuta il 10% mq (1760 x 0,10) = mq 176

Calcolo superfici:

Piano seminterrato (sub 3): mq 263

Piano primo (sub 3 e sub 4): mq 183 + mq 274

Superficie complessiva lorda = mq 263+ mq 183+ mq 274 = mq 720

- Calcolo:

$$\text{mq } 720 \times \text{€ /mq } 440,00 = \text{€ } 316.800,00$$

$$\text{mq } 176 \times \text{€ /mq } 440,00 = \text{€ } 77.440,00$$

$$\text{Totale: € } 316.800,00 + \text{€ } 77.440,00 = \text{€ } 394.240,00 \quad \text{in c.t. € } \mathbf{394.000,00}$$

Il valore stimato in € 394.000,00 si riferisce ad una compravendita che trasferisce l'immobile nella sua interezza e cioè costruzione ed area di sedime sulla quale la stessa è realizzata.

Il capannone oggetto della valutazione è stato realizzato su un suolo di cui l'esecutato, proprietario della costruzione, è solo concessionario del diritto di superficie concesso dal Comune di Capracotta per un periodo di 99 anni, di cui 39 già trascorsi e 60 residui. La compravendita di questa costruzione andrebbe quindi a trasferire la sola proprietà dell'immobile e non del suo sedime che resterebbe comunque di proprietà comunale. Per giungere al corretto valore si deve pertanto detrarre al valore più probabile stimato in € 394.000,00 il valore di riscatto del diritto di superficie per la sua



trasformazione in diritto di piena proprietà. Per la stima si applica il disposto dell'art 11 della L. 273/2002 e si effettua una stima differenziale tra il valore attuale delle aree cedute in diritto di piena proprietà (valore di mercato) e quello, sempre attuale, di aree analoghe cedute in diritto di superficie (altro valore di mercato). Per il valore dell'area all'attualità in piena proprietà, si considera la quota parte del valore complessivo dell'immobile, sulla base di rapporti normalmente riscontrati in mercati simili a quello in esame: per un lotto di tipo artigianale, mediamente l'incidenza della sola area risulta di circa il 20%.

Pertanto per la determinazione del valore di piena proprietà dell'area:

- € 394.000,00 valore dell'intero fabbricato e dell'intera area in piena proprietà
- € 394.000,00 x 0,20 = € 78.800,00 valore di piena proprietà dell'area

Da cui è possibile desumere:

- € 394.000,00 - € 78.800,00 = € **315.200,00** valore di piena proprietà del solo fabbricato per intero (sub 3 e sub 4)
- € 315.200,00: mq 720 = € /mq 437,70 valore unitario
- € /mq 437,70 x mq 274 = € 119.929,00 in c. t. € 120.000,00 valore di piena proprietà della sola porzione di fabbricato di altra ditta (sub 4 / ██████████)
- € 315.200,00 - € 120.000,00 = € **195.200,00** valore di piena proprietà della sola porzione di fabbricato dell'esecutato (sub 3 / ██████████).

Per la determinazione del valore dell'area concessa in diritto di superficie si determina prima il valore del diritto del concedente secondo la formula estimativa:

- Il valore attuale del diritto del concedente sul fabbricato è **Vdc=Vf x 1 /qn**

Dove:

Vf= Valore solo fabbricato (in quanto l'area è già del comune) Vf= € 195.000,00

r = saggio di capitalizzazione che si assume pari al 3% r= 0,03

q = 1 + r = 1 + 0,03 = 1,03



$n = \text{durata residua della concessione } n = (99 - 39) = 60$

$1 / 1,03^{60}$ dove: $1,03^{60} = 5,89$

E quindi sostituendo i valori si determina il valore del diritto del concedente:

$V_{dc} = € 195.000,00 \times 1 / 5,89 = € 33.106,96$ in c.t. € 33.107,00

Valore del diritto del concedente: **$V_{dc} = € 33.107,00$**

A tale valore deve essere sommato il vantaggio già ricevuto dal concedente pari all'indennità una tantum di **€ 7.308,89** corrisposta al Comune e posticipata dal 1980 all'attualità e quindi:

$V_r = \text{indennità una tantum iniziale} \times q^n$

Dove:

indennità = € 7.309,00

$q = 1 + r = 1 + 0,03 = 1,03$

$n = (\text{anni trascorsi dal 1980 all'attualità 2019}) = 39$

$q^n = 1,03^{39} = 3,16$

E quindi sostituendo i valori si determina il valore dei vantaggi ricevuti dal concedente dal 1980 all'attualità:

$V_r = € 7.309,00 \times 3,16 = € 23.096,00$

Per cui, complessivamente il diritto del concedente, ad oggi ammonta alla somma dei suddetti valori:

Vantaggi ricevuti = $V_{dc} + V_r = € 33.107,00 + 23.096,00 = € 56.203,00$ in c.t. € 56.200,00

Considerato che il valore di piena proprietà dell'area attuale è stato valutato in € 78.800,00, il prezzo di riscatto da riconoscere al concedente, a termine di legge è dato dalla differenza con le utilità che il concedente ha già ricevuto, e quindi

Valore del Riscatto: $€ 78.800,00 - € 56.200,00 = € 22.600,00$

Tuttavia, tale valore deve essere abbattuto per la presenza del vincolo a non poter cedere l'area in piena proprietà a terzi per un periodo di anni 5: si considera un abbattimento complessivo del valore del riscatto pari a $r=0,30$



Abbattimento per vincolo quinquennale:

$$€ 22.600,00 \times 0,30 = € 6.780,00$$

$$€ 22.600,00 - € 6.780,00 = € 15.820,00 \text{ in c.t. } € 15.800,00$$

Pertanto il valore residuo del diritto del concedente risulta essere pari a € 15.800,00

Valore residuo del diritto del concedente: € 15.800,00

La suddetta somma di € 15.800,00 rappresenta l'abbattimento di valore sul valore complessivo dell'immobile per il fatto che si cede un fabbricato costruito in diritto di superficie su area di terzi e non in piena proprietà.

Per cui:

- **il valore del fabbricato in interesse nello stato di diritto in cui si trova è pari a:**

$$€ 195.000,00 - € 15.800,00 = € 179.200,00 \text{ in c.t. } € 180.000,00$$

- **il valore dell'area nello stato di diritto in cui si trova è pari al valore dell'area in piena proprietà meno il valore residuo del diritto del concedente (valore differenziale) e cioè:**

$$€ 78.800,00 - € 15.800,00 = € 63.000,00$$

Pertanto:

- **il valore del compendio pignorato nello stato di diritto in cui si trova è pari a € 180.000,00**

Riscatto

Si evidenzia per quanto attiene il valore del riscatto che gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ammontano alla data attuale a € 15.800,00 come in precedenza analizzato e rappresentano la somma da versare al concedente per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà

Si è ritenuto dover determinare il riscatto anche secondo quanto previsto nella convenzione stipulata N. 38 del 5/7/1980: *“il valore di riscatto del diritto di superficie per la sua trasformazione in diritto di proprietà è pari alla somma corrispondente tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di concessione a suo tempo corrisposto rivalutato sulla base delle variazioni dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT”*



Pertanto:

- Considerata la rivalutazione ISTAT da gennaio 1980 a marzo 2019 con il coeff. = 5, 229 della somma di £ 74.001,838 a suo tempo corrisposta per la superficie di terreno di mq 1760 e corrispondente a € 7.309, il prezzo rivalutato è pari a € 38.218,76 in c.t. 38.219,00
- Considerato il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione che si può assumere pari ad un valore medio di €/mq 28 in considerazione dei valori rilevati sul mercato di Capracotta, per cui il valore di mercato dell'area è pari a €/mq 28 x 1760 mq = € 49.280,00

Si desume che il valore del riscatto è pari al valore venale meno il valore rivalutato del prezzo di cessione a suo tempo corrisposto:

$$€ 49.280,00 - € 38.219,00 = € 11.061,00 \text{ in c.t. } € 11.000,00$$

Pertanto il valore di riscatto del diritto di superficie per la sua trasformazione in diritto di proprietà è secondo il presente calcolo pari a € 11.000,00

B) Stima del compendio attraverso la Metodologia del costo di riproduzione deprezzato

Si procede alla stima del costo di costruzione del solo immobile all'attualità, con esclusione del costo del terreno, deprezzandolo successivamente per vetustà al fine di renderlo comparabile con il più probabile valore già indicato per l'immobile oggetto della valutazione.

All'attualità, esperite le possibili ricerche di mercato, per capannoni e/o laboratori artigianali da realizzare ex novo e comprensive di spese amministrative, oneri finanziari, imprevisti ed utile d'impresa, con l'eccezione delle spese tecniche, (principalmente progettazione, direzione lavori) si può fare riferimento ad €/mq 350,00 da riferirsi alla superficie lorda vendibile. Pertanto:

- La superficie lorda costruita è pari a mq 446
- Il valore unitario assunto è pari a €/mq 350,00

$$\text{Il costo di costruzione è pari a: } \text{mq } 446 \times \text{€/mq } 350,00 = € 156.100,00$$

$$\text{Costo di costruzione} = € 156.100,00$$

Si ritiene che i costi per la sistemazione dell'area esterna complessivamente possono ammontare a



circa € 30.000

- Costi per sistemazione esterna = € 30.000,00

Si sommano i due costi: € 156.100,00 + € 30.000,00 = € 186.100,00 in c.t. € 186.000,00

Si applica un deprezzamento per vetustà ed obsolescenza tecnologica $d = 30\%$

€ 186.000,00 x 0,30 = € 55.800,00

In totale € 186.000,00 - € 55.800,00 = € 130.200,00

Quindi il valore del costo di costruzione a nuovo deprezzato è pari a € 130.200,00 in c.t. € 130.000,00

Si valutano le spese tecniche nella percentuale dell'8% circa del costo di costruzione:

- Spese tecniche: € 186.000,00 x 0,08 = € 14.880 in c.t. 15.000,00

Si sommano le spese tecniche al costo di costruzione deprezzato:

- € 130.000,00 + € 15.000,00 = € 145.000,00

Al suddetto valore si somma il valore dell'area nell'attuale stato di diritto come in precedenza determinato e cioè pari a € 63.000,00

Quindi il costo di costruzione deprezzato sommato al costo dell'area danno il valore della stima

- € 145.000,00 + € 63.000,00 = € **208.000,00**

Pertanto **la stima dell'immobile secondo il criterio del costo di costruzione deprezzato è pari a € 208.000,00**

C) Stima del valore del diritto di superficie con formula estimativa

Il compendio oggetto di stima per sua destinazione e connotazione non può essere ritenuto suscettibile di un mercato immobiliare ordinario. Pertanto risulta complesso determinare il più probabile valore di mercato per comparazione, come visto in precedenza.

Il valore del diritto di superficie viene di conseguenza determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie.

Il valore del diritto di superficie si concretizza nella accumulazione (al momento attuale) dei redditi



annui ritraibili dal superficiario, scontati di un tasso di interesse commerciale. Si deve tener conto che lo scorrere del tempo incide considerevolmente sul valore del diritto di superficie in quanto ogni mese trascorso si trasforma in un minor valore, considerato che diminuiscono i redditi ritraibili e considerato che la durata di tale diritto è limitata, trattandosi, nella fattispecie, di diritto di 99 anni di cui 39 già trascorsi e 60 residui.

La determinazione mediante la capitalizzazione del reddito del valore del diritto di superficie (Vds) a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$Vds = \text{valore del diritto di superficie} \quad Vds = R n * q^n - 1 / R q^n$$

$R n$ = reddito netto ricavabile dall'immobile;

$q = 1 + r$; r = tasso di capitalizzazione del reddito;

n = numero di anni di durata del diritto di superficiario

Si procede pertanto alla determinazione del reddito da capitalizzare, individuazione del saggio e determinazione del valore.

Per l'individuazione del più probabile canone di mercato nello stato attuale si prendono in esame i valori forniti dalla banca dati OMI con riferimento al Comune limitrofo di Ateleta in considerazione del fatto che non sono reperibili i valori del Comune di Capracotta.

I dati si riferiscono a beni similari in uno stato conservativo normale e variano da un minimo di €/mq/mese 1,7 ad un massimo di €/mq/mese 2,7 per i capannoni e un minimo di €/mq/mese 2,4 ad un massimo di €/mq/mese 2,8 per i laboratori

Dalle analisi e dalle indagini effettuate si stima che il più probabile valore di locazione dell'immobile oggetto di stima è 2,5 €/mq di superficie lorda per mese.

- Superficie lorda = mq 446

- Calcolo del reddito lordo:

Reddito lordo: €/mq/mese 2,5 x mq 446 = € 1.115,00 €/mese 1.115,00 x 12 mesi = € 13.380,00

Il più probabile **valore di locazione annuo lordo** è pari a € **13.380,00**



- Calcolo del reddito netto: al fine di determinare il reddito netto si procede all'identificazione delle spese da portare in detrazione che ammontano complessivamente al 20% circa della rendita lorda secondo quanto di seguito riportato:

Manutenzione	3%
Servizi	3%
Improduttività	2,5
Assicurazioni	0,5%
Reintegrazione	0,5
Amministrazione	0,5%
Imposte	10%

Totale spese da portare in detrazione 20% del reddito lordo: € 13.380,00 x 0,20 = € 2.676,00

Calcolo del reddito netto = Reddito lordo – spese = € 13.380,00 - € 2.676,00 = € 10.704,00

Reddito netto = € 10.704,00

- Individuazione del saggio di capitalizzazione: il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto dall'immobile, lo converte in valore capitale.

Attraverso una ricerca indiretta del saggio di capitalizzazione, ricorrendo alle informazioni rilevabili dalla Banca Dati OMI e nella fattispecie dai valori di locazione e dai rispettivi valori di mercato unitari, si adotta il saggio di capitalizzazione $r = 5,45\%$

Pertanto per $r = 0,0545$

$$q = 1 + r = 1,0545$$

n = durata residua della convenzione pari a 60 anni

$$q^n = 1,0545^{60} = 24,14$$

$$q^n - 1 = 24,14 - 1 = 23,14 = 23,14$$

$$r \times q^n = 0,0545 \times 24,14 = 1,315$$

- Determinazione del Valore diritto di superficie Vds



$$Vds = R n * q^n - 1 / R q^n$$

$$- Vds = € 10.704,00 * 23,12 / 1,315 = € 188.195,00 \text{ in c.t. } € 188.000,00$$

Il valore del diritto di superficie Vds valutato con formula estimativa è pari a € **188.000,00**

Riconciliazione dei valori

I più probabili valori di mercato dell'immobile oggetto della valutazione, ottenuti mediante l'applicazione di tre diverse metodologie, sistema sintetico comparativo, costo di riproduzione deprezzato, determinazione del valore del diritto di superficie con formula estimativa attraverso la stima per capitalizzazione del reddito, sono abbastanza compatibili tra loro per cui è possibile procedere alla riconciliazione dei valori tramite l'operazione di media o di media ponderata.

Riconciliazione dei valori:

A) € 180.000,00

B) € 208.000,00

C) € 188.000,00

$$€ (180.000,00 + 208.000,00 + 188.000,00) / 3 = € 576.000,00 / 3 = € 192.000,00$$

Pertanto **il più probabile valore della quota 1/1 del diritto di superficie del compendio pignorato è pari a € 192.000,00**

4.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Alla stima del valore finale del bene, sono applicate correzioni, riduzioni e adeguamenti dovuti sia ad eventuali spese che l'acquirente dovrà sostenere per sanare eventuali abusi (che possono essere previste anche a carico della procedura), sia ad altri oneri di seguito individuati.

L'importo complessivo di tali **adeguamenti e correzioni è pari a € 29.000,00** come di seguito specificato.

- abbattimento forfettario del valore in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive e la necessita di vendere il bene ad un



determinato prezzo nell'arco di pochi mesi (valore del bene in pronta liquidazione): 5% circa del valore di € 192.000,00 = € 9.600,00 arrotondati a € 10.000,00

- adeguamento per oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia: importo complessivo pari a € 3.500,00
- adeguamento per oneri di regolarizzazione catastale: importo complessivo € 800,00
- adeguamento per stato d'uso e manutenzione: importo complessivo € 14.700,00
- adeguamento per pesi o limitazioni d'uso del bene

Per quanto attiene i pesi e le limitazioni d'uso del bene nella stima si è tenuto conto del fatto che il diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità previste dalla convenzione e pertanto durante il calcolo sono state già operate le decurtazioni del caso, per cui non si ritiene di dover procedere ad ulteriori adeguamenti e correzioni della stima.

Si evidenzia che gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto calcolati con i due metodi diversi ammontano rispettivamente alla data attuale a € 15.800,00 e € 11.000,00 come in precedenza analizzato e rappresentano la somma da versare al concedente per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà.

4.8.6 Valore finale del lotto unico

Valutazione del diritto di superficie di un laboratorio artigianale

Ipotesi a) valore finale del lotto unico al netto di adeguamenti e correzioni –

- 1) Valore complessivo: € 192.000,00
- 2) Totale adeguamenti e correzioni della stima € 29.000,00 di cui:
 - abbattimento forfettario: € 10.000,00
 - spese di regolarizzazione urbanistica ed edilizia e catastale: € 3.500,00
 - spese di regolarizzazione catastale: € 800,00
 - adeguamento per stato d'uso e manutenzione: € 14.700,00



CTU - ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2018 R.G.E.

3) Valore finale del lotto:

€ 192.000,00 - € 29.000,00 = € 163.000,00

(dicono euro centosessantatremila/00)

Valore finale del lotto unico, costituito dalla Quota 1/1 del diritto di superficie di una porzione di fabbricato destinato a laboratorio artigianale sito in Capracotta alla Via della Repubblica e individuato in Catasto al F. 15 p.lla 375 sub 3, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni e correzioni, nell'ipotesi in cui gli oneri di regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale sono a carico dell'acquirente: € 163.000,00

Ipotesi b) valore finale del lotto unico al netto di adeguamenti e correzioni –

1) Valore complessivo: € 192.000,00

2) Totale adeguamenti e correzioni della stima € 24.700,00 di cui:

- abbattimento forfettario: € 10.000,00

- adeguamento per stato d'uso e manutenzione: € 14.700,00

3) Totale oneri di regolarizzazione edilizia e catastale assunti dalla procedura

€ 4.300,00 di cui:

- spese di regolarizzazione urbanistica ed edilizia e catastale: € 3.500,00

- spese di regolarizzazione catastale: € 800,00

3) Valore finale del lotto:

€ 192.000,00 - € 24.700,00 = € 167.300,00

(dicono euro centosessantasettetrecentomila/00)

Valore finale del lotto unico, costituito dalla Quota 1/1 del diritto di superficie di una porzione di fabbricato destinato a laboratorio artigianale sito in Capracotta alla Via della Repubblica e individuato in Catasto al F. 15 p.lla 375 sub 3, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni e correzioni, nell'ipotesi in cui gli oneri di regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale sono assunti dalla procedura: € 167.300,00



5 CONCLUSIONI

5.1 PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA 1/1 DELLA PROPRIETA'
SUPERFICIARIA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATO A
LABORATORIO ARTIGIANALE

Valore finale - lotto unico - al netto di adeguamenti e correzioni – ipotesi a)

- 1) Valore complessivo del bene: € 192.000,00
- 2) Totale adeguamenti e correzioni della stima 29.000,00
- 3) Valore finale del lotto unico: € **163.000,00**

(diconsi eurocentosessantatremila/00)

Valore finale del lotto numero uno, costituito dalla proprietà superficiaria di una porzione di fabbricato destinato a laboratorio artigianale, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni e correzioni, nell'ipotesi in cui gli oneri di regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale sono a carico dell'acquirente: € 163.000,00

Valore finale - lotto unico - al netto di adeguamenti e correzioni – ipotesi b)

- 1) Valore complessivo del bene: € 192.000,00
- 2) Valore complessivo adeguamenti e correzioni della stima € 24.700,00
- 3) Totale oneri di regolarizzazione assunti dalla procedura € 4.300,00
- 4) Valore finale del lotto unico: € **167.300,00**

(diconsi euro centosessantasettetrecentomila/00)

Valore finale del lotto numero uno, costituito dalla proprietà superficiaria di una porzione di fabbricato destinato a laboratorio artigianale, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni e correzioni, nell'ipotesi in cui gli oneri di regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale sono assunti dalla procedura: € 167.300,00

Colli a Volturno, 10/05/2019

Il CTU

Architetto Maria Gabriella Lombardi



6 OSSERVAZIONI

6.1 Trasmissione alle parti della bozza di Relazione

In data 14/05/2019 la sottoscritta CTU trasmetteva, a mezzo posta elettronica certificata (cfr. all. 40), copia del proprio elaborato al creditore procedente per il tramite dell'Avv. A. Ferri, al debitore,

██████████ assegnando il termine di dieci giorni per far pervenire alla scrivente eventuali note di osservazione al proprio elaborato peritale.

6.2 Osservazioni

In data 24 maggio 2019 l'Avv. Marisa Paglione, nell'interesse del ██████████, debitore esecutato nella procedura esecutiva indicata, in relazione alla perizia estimativa redatta dalla sottoscritta CTU arch. M. G. Lombardi faceva pervenire alla scrivente CTU "BREVI OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA ESTIMATIVA" (cfr. all. 41).

6.2 Valutazione delle osservazioni di parte

Alle note di osservazione del proprio elaborato peritale prodotte dall'Avv. M. Paglione la sottoscritta CTU risponde con le "Valutazioni delle osservazioni delle parti in causa" di seguito riportate.

Colli a Volturno, 06/06/2019

Il CTU

Architetto Maria Gabriella Lombardi



CTU - ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2018 R.G.E.

TRIBUNALE DI ISERNIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

DOTTOR VITTORIO COBIANCHI BELLISARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 48/2018 R.G.E.

PROMOSSA DA INTESA SAN PAOLO SPA [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

ARCHITETTO MARIA GABRIELLA LOMBARDI

LOTTO UNICO: QUOTA 1/1 DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIADI UNA PORZIONE DI FABBRICATO

DESTINATO A LABORATORIO ARTIGIANALE SITA NEL COMUNE DI CAPRACOTTA

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI IN CAUSA

SOMMARIO

- TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLA RELAZIONE
- OSSERVAZIONI
- VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI
- CONCLUSIONI

Architetto Maria Gabriella Lombardi Via Isernia n. 13 – Colli a Volturmo (IS) Tel/Fax 0865-957412 Cell. 3333044626

mail mariagabriellalombardi@virgilio.it PEC: mariagabriella.lombardi@archiworldpec.it



III.mo Giudice per l'Esecuzione Dottor Cobianchi Bellisari Vittorio del Tribunale di Isernia**Trasmissione alle parti della Relazione**

Con riferimento all'Esecuzione Immobiliare N. 48/2018 R.G.E. in data 14/05/2019 la sottoscritta CTU trasmetteva, a mezzo posta elettronica certificata, copia della Relazione tecnica estimativa al custode Avv. L. A. Vacca, al creditore procedente per il tramite dell'Avv. A. Ferri, al debitore, Sig, [REDACTED] anche se non costituito, per il tramite dell'Avv. M. Paglione, assegnando il termine di dieci giorni per far pervenire alla scrivente eventuali note di osservazione al proprio elaborato peritale.

Osservazioni

In data 24 maggio 2019 l'Avv. Marisa Paglione, nell'interesse del [REDACTED], debitore esecutato nella procedura esecutiva indicata, in relazione alla perizia estimativa redatta dalla sottoscritta CTU arch. M. G. Lombardi faceva pervenire alla scrivente CTU "BREVI OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA ESTIMATIVA"(cfr. all. 41).

L'Avv. M. Paglione nella suddetta nota reputava opportuno far presente quanto segue:

- a) *La valutazione economica dell'immobile sottoposto a pignoramento, per come effettuata dal CTU, si avverte assolutamente riduttiva ed irrisoria in riferimento alle caratteristiche del bene stesso.*

Non par dubbio, infatti, che, a prescindere dalla correttezza dei metodi usati dal consulente, le risultanze dell'accertamento valutativo non rispondono al valore di mercato e di scambio degli immobili aventi medesima tipologia.

Basti sul punto far presente che con atto di compravendita per Notar Ventriglia del 17 maggio 2014 fu ceduta, per euro 85.000,00, dal deducente in favore della PARICA Srl, porzione del primo piano del predetto fabbricato, priva delle rifiniture e degli impianti della parte rimasta in proprietà dell'esecutato di maggiore estensione.

Emblematica in merito si rileva anche la valutazione eseguita dall'istituto di credito, oggi creditore procedente, del fabbricato per la concessione del mutuo, superiore ad euro 500.000,00, come riportato in atti.

L'esperto, invero, si è limitato a stimare il fabbricato nella sua nuda formazione edificatoria, applicando una forte riduzione essendo l'esecutato titolare del solo di diritto di superficie, senza tener conto e valutare adeguatamente l'esistenza degli impianti e degli apparati che caratterizzano e completano la costruzione, attribuendo alla stessa un valore aggiunto da considerare necessariamente ai fini di un corretto apprezzamento del suo effettivo valore economico-comemrciale. Alcune valutazione e stima è stata eseguita dell'impianto di video sorveglianza e di quello fotovoltaico, ed ancora dell'impianto di



ascensore e montacarichi, di refrigerazione e delle celle frigo e di stagionatura, solo per fare degli esempi.

Invero, il CTU, benchè abbia con dovizia di particolari descritto la consistenza del bene. le caratteristiche dell'area e del fabbricato, non ha tenuto però conto del valore intrinseco degli impianti e degli accessori di completamento, presenti nell'immobile.

Il fabbricato è stato oggetto di un progetto, con finanziamento da parte della Regione Molise, per la realizzazione di un laboratorio artigianale desinato a salumificio, che ha comportato una spesa rilevante per la sua esecuzione, rendicontata all'ente regionale. Risultano essere stati eseguiti lavori ed interventi per oltre euro per oltre 900.000,00 con una spesa ammessa a contributo di euro 577.945,74.

Vuol cioè dirsi che a fronte di interventi di circa 900.000,00, con un finanziamento di circa 600.000,00 euro, verificato dalla regione Molise, che hanno riguardato spese per lo più impianti e apparati inamovibili dell'immobile (poche sono le attrezzature che possono essere rimosse) non è certamente accettabile o meglio corretta la ridotta stima del bene per come effettuata da CTU che si è limitato a valutare la sola consistenza metrica del bene, senza minimamente considerare le sue effettive caratteristiche.

Il laboratorio, infatti, all'avanguardia per le installazioni presenti relativamente alla sua destinazione, rispetta tutti di dettami di legge e le prescritte disposizioni in materia ed è munito di strumentazioni, apparati e impianti di allestimento ottimali e di pregio, che devono necessariamente essere presi in considerazione per un compiuto apprezzamento della sua valutazione.

Si allega documentazione relativa al detto investimento.”

- b) *“Altra osservazione va rilevata in merito all'elaborato peritale in relazione alla ritenta adeguatezza urbanistica ed edilizia del bene. La evidenziata carenza di collaudo delle opere eseguite dal punto di vista tecnico impone una verifica delle del bene dal punto di vista tecnico, come pure le indicate difformità sull'estensione del corpo scala e dell'impianto di ascensione”*
- c) *“Non va poi sottaciuto che per obbligo imposto dalla convenzione di concessione la cessione, come l'utilizzo del bene, va effettuato solo in favore di soggetti “ aventi i requisiti per l'assegnazione di area nel piano per insediamenti produttivi” previsti dal Comune di Capracotta, per cui l'immobile deve ritenersi vincolato a detti parametri di attribuzione. Concludendo a parere del debitore, tenuto conto degli investimenti eseguiti nel fabbricato in parte finanziato dalla Regione Molise, la stima dell'immobile deve essere eseguita computando nella stessa gli impianti, gli allestimenti e le installazioni inamovibili che caratterizzano il fabbricato stesso e lo rendono pienamente funzionale ed adeguato, non solo allo scopo specifico della sua predisposizione ma anche all'esplicazione di qualsiasi attività artigianale, vincolando la sua assegnazione al possesso dei requisiti previsti dal provvedimento di concessione del Comune di Capracotta”.*

Alla suddetta nota l'Avvocato M. Paglione allegava: domanda di partecipazione al bando regionale per la partecipazione al finanziamento; relazione di scelta dei preventivi di spesa; istanza di anticipazione di quota del finanziamento (cfr. all.).



Valutazione delle osservazioni

Osservazione n. 1)

“La valutazione economica dell'immobile sottoposto a pignoramento, per come effettuata dal CTU, si avverte assolutamente riduttiva ed irrisoria in riferimento alle caratteristiche del bene stesso.

Non par dubbio, infatti, che, a prescindere dalla correttezza dei metodi usati dal consulente, le risultanze dell'accertamento valutativo non rispondono al valore di mercato e di scambio degli immobili aventi medesima tipologia.”

Si rigetta l'osservazione.

- La stima deve tener conto, necessariamente, così come ha tenuto conto la sottoscritta CTU nella presente Relazione tecnica estimativa, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto del compendio pignorato e delle caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento. Dall'analisi del mercato immobiliare del Comune di Capracotta, è emerso che non sono state apprezzabili e numerose le compravendite di beni similari negli ultimi anni tali da indurre la CTU a procedere ad una diversa valutazione del compendio pignorato.

Nella suddetta Relazione si è proceduto alla stima del compendio pignorato attraverso tre differenti procedimenti (metodo sintetico comparativo, metodo del costo di costruzione deprezzato, stima del valore del diritto di superficie con formula estimativa) al fine di addivenire ad un risultato che si possa ritenere il più possibile attendibile. Si consideri che il risultato finale della stima rappresenta il più probabile prezzo di mercato che possa realizzarsi tra tutti i valori attribuibili al medesimo bene in un determinato periodo in funzione dell'aspetto economico del valore di mercato. Va precisato che si devono comunque considerare accettabili valori diversi purché compresi in un ambito di tolleranza estimale comunemente ricompreso in una variazione del 10%, considerato in particolare le alee di indeterminazione di stima del caso in esame.

Osservazione n. 2):

“Basti sul punto far presente che con atto di compravendita per Notar Ventriglia del 17 maggio 2014 fu ceduta, per euro 85.000,00, dal deducente in favore della PARICA Srl, porzione del primo piano del predetto fabbricato, priva delle rifiniture e degli impianti della parte rimasta in proprietà dell'esecutato di maggiore estensione.”



Si rigetta l'osservazione.

- Se si esegue una valutazione del compendio pignorato sulla scorta delle osservazioni di cui sopra, tenuto conto che la porzione di fabbricato acquistata dalla [REDACTED] sub 4) occupa una parte del piano terra ed è accessibile direttamente dall'esterno dal piazzale a monte, si procede applicando alla restante parte del piano terra (sub 3) di [REDACTED] svantaggiato per essere soggetto ai collegamenti verticali e per non avere un accesso autonomo, il valore unitario desunto dalla compravendita relativa al sub 4 [REDACTED] mentre al piano seminterrato, con caratteristiche diverse, si applica quasi il doppio dello stesso. Pertanto se si parte dal valore unitario (€/mq 310,00) desunto dalla compravendita del sub 4, nel 2014, di € 85.000,00 della porzione di immobile (mq 274) avente la medesima tipologia (proprietà superficaria) e si applica, sulla scorta delle considerazioni fatte, al piano terra (mq 183) il valore unitario pari a €/mq 310 mentre si applica il valore unitario pari a €/mq 600 alla superficie del piano seminterrato (mq 263), la stima del compendio pignorato sarebbe pari a complessivi € 214.530,00 - in c.t. 215.000,00 - e quindi un valore non distante da quello definito con una delle tre procedure, e cioè con il metodo del costo di costruzione deprezzato, pari a € 208.000,00 (differenza pari a € 7.000,00). Pertanto, sulla scorta delle considerazioni innanzi fatte, la valutazione economica dell'immobile sottoposto a pignoramento, per come effettuata dalla sottoscritta CTU, non appare assolutamente riduttiva ed irrisoria in riferimento alle caratteristiche del bene stesso, soprattutto in funzione delle metodologie usate e, altresì, sembra rispondere al valore di mercato e di scambio di immobili aventi la medesima tipologia.

Osservazione n. 3):

Emblematica in merito si rileva anche la valutazione eseguita dall'istituto di credito, oggi creditore procedente, del fabbricato per la concessione del mutuo, superiore ad euro 500.000,00, come riportato in atti.

Si rigetta l'osservazione.

- Non si può dedurre la stima attuale del fabbricato dal valore dell'ipoteca del 2007; tantomeno



si può desumere la stima del bene effettuata dall'istituto di credito nel 2007 dall'importo del mutuo erogato. L'Avvocato non ha fornito l'elaborato peritale della Banca dal quale si evince il tipo di rapporto di valutazione fatto a suo tempo dal perito della banca, ovvero la valutazione del fabbricato in riferimento alla tipologia di mutuo (se trattasi di mutuo destinato al finanziamento di opera edilizie o comunque di un investimento in corso di realizzazione).

- Comunque sia, si tenga in debita considerazione il fatto che:
 - o appare piuttosto improbabile che un bene compravenduto nel 2004 per l'importo di € 250.000,00 sia stato valutato il doppio appena tre anni dopo, nel 2007.
 - o la valutazione dell'istituto di credito è precedente alla crisi economica e finanziaria del 2008 che ha investito il Paese e ha determinato un calo dei valori immobiliari;
 - o la valutazione dell'istituto di credito si riferiva al fabbricato nella sua interezza in quanto alla data della stipula del contratto di mutuo 18/07/2007 il fabbricato pur risultando frazionato in due sub (sub 1 e sub 2) era interamente di proprietà – superficiaria- del ██████████ successivamente, nel 2014, una porzione del fabbricato (circa un terzo dell'intero) è stata venduta alla ██████████ oggi proprietaria superficiaria del sub 4. La stima attuale si riferisce alla restante porzione di fabbricato (circa due terzi dell'intero) individuata con il sub 3.

Osservazione n. 4):

L'esperto, invero, si è limitato a stimare il fabbricato nella sua nuda formazione edificatoria, applicando una forte riduzione essendo l'esecutato titolare del solo di diritto di superficie, senza tener conto e valutare adeguatamente l'esistenza degli impianti e degli apparati che caratterizzano e completano la costruzione, attribuendo alla stessa un valore aggiunto da considerare necessariamente ai fini di un corretto apprezzamento del suo effettivo valore economico-commerciale. alcuna valutazione e stima è stata eseguita dell'impianto di video sorveglianza e di quello fotovoltaico, ed ancora dell'impianto di ascensore e montacarichi, di refrigerazione e delle celle frigo e di stagionatura, solo per fare degli esempi.

Invero, il CTU, benchè abbia con dovizia di particolari descritto la consistenza del bene. le caratteristiche dell'area e del fabbricato, non ha tenuto però conto del valore intrinseco degli impianti e degli accessori di completamento, presenti nell'immobile.



Si rigetta l'osservazione.

- La sottoscritta CTU non si è limitata a stimare il fabbricato nella sua “nuda formazione”, senza tener conto del valore degli impianti e degli accessori di completamento, presenti nell'immobile, in quanto nella ricerca e nella individuazione del valore unitario si cerca, così come si è ricercato, sempre quello che meglio rappresenta le caratteristiche del bene da valutare, che non devono necessariamente, secondo le metodologie applicate, essere valutati a parte.
- Solo nell'applicazione del metodo finanziario per determinare il valore del diritto di superficie si tiene conto dei redditi annuali ritraibili dal superficiario e della capitalizzazione degli stessi, così come meglio spiegato in perizia, ma sempre tenendo in giusta considerazione le caratteristiche del bene in esame.

Osservazione n. 6):

Il fabbricato è stato oggetto di un progetto, con finanziamento da parte della Regione Molise, per la realizzazione di un laboratorio artigianale desinato a salumificio, che ha comportato una spesa rilevante per la sua esecuzione, rendicontata all'ente regionale. Risultano essere stati eseguiti lavori ed interventi per oltre euro per oltre 900.000,00 con una spesa ammessa a contributo di euro 577.945,74.

Vuol cioè dirsi che a fronte di interventi di circa 900.000,00, con un finanziamento di circa 600.000,00 euro, verificato dalla regione Molise, che hanno riguardato spese per lo più impianti e apparati inamovibili dell'immobile (poche sono le attrezzature che possono essere rimosse) non è certamente accettabile o meglio corretta la ridotta stima del bene per come effettuata da CTU che si è limitato a valutare la sola consistenza metrica del bene, senza minimamente considerare le sue effettive caratteristiche.

Il laboratorio, infatti, all'avanguardia per le installazioni presenti relativamente alla sua destinazione, rispetta tutti di dettami di legge e le prescritte disposizioni in materia ed è munito di strumentazioni, apparati e impianti di allestimento ottimali e di pregio, che devo necessariamente essere presi in considerazione per un compiuto apprezzamento della sua valutazione.

Si allega documentazione relativa al detto investimento.”

Si rigetta l'osservazione.

- Se, come evidenziato nelle osservazioni dall'Avvocato, gli interventi eseguiti sull'intero fabbricato, a fronte del finanziamento della Regione Molise, ammontassero a oltre € 900.000,00 se ne dedurrebbe un valore unitario pari ad €/mq 1.250,00.



Tale valore, anche se riferito ai soli interventi, appare comunque di gran lunga superiore ai prezzi registrati dal mercato anche per un bene in piena proprietà, e quindi ancor di più per un bene in diritto di superficie come quello in esame. Si consideri che dall'analisi del "Rapporto di valutazione sugli immobili a destinazione terziaria e produttiva" dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Rapporto OMI 2018 – quotazioni 2017) relativo al mercato immobiliare nella Regione Molise si evince che la quotazione media produttiva per i capoluoghi è pari a €/mq 437,00 e la quotazione media produttiva regionale è pari a €/mq 351,00 sempre con riferimento a beni in piena proprietà.

- Dall'analisi degli allegati forniti dall'Avvocato emerge piuttosto che il programma di investimenti della Regione Molise, diretto all'ammodernamento strutturale e tecnologico di un laboratorio per la lavorazione delle carni suine, prevede spese ritenute ammissibili per un totale di € 577.945,74 di cui solo € 242.685,00 sono destinati da preventivo agli impianti tecnologici e altresì emerge che alla data del 29/04/2008 il [REDACTED], destinatario del decreto di concessione della Regione Molise, ha presentato uno stato di avanzamento lavori per la realizzazione del 33, 32% del totale degli investimenti previsti nel progetto approvato (circa € 190.000,00). Comunque sia, e indipendentemente dall'importo, il fatto che sia stato erogato un finanziamento non significa che gli interventi eseguiti siano pari al totale del finanziamento e soprattutto non implica che ad oggi il fabbricato ha avuto un incremento di valore pari all'importo finanziato.

Osservazione n. 7):

“Altra osservazione va rilevata in merito all'elaborato peritale in relazione alla ritenta adeguatezza urbanistica ed edilizia del bene. La evidenziata carenza di collaudo delle opere eseguite dal punto di vista tecnico impone una verifica delle del bene dal punto di vista tecnico, come pure le indicate difformità sull'estensione del corpo scala e dell'impianto di ascensione”

Si rigetta l'osservazione

- Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico dell'immobile e dal confronto con la documentazione acquisita al Comune di Capracotta e al Catasto sono emerse delle



difformità che si reputano sanabili attraverso le procedure di rito e che sono state computate, e si ritiene siano state evidenziate nel giusto modo, in Relazione.

Osservazione n. 8):

“Non va poi sottaciuto che per obbligo imposto dalla convenzione di concessione la cessione, come l'utilizzo del bene, va effettuato solo in favore di soggetti “aventi i requisiti per l'assegnazione di area nel piano per insediamenti produttivi” previsti dal Comune di Capracotta, per cui l'immobile deve ritenersi vincolato a detti parametri di attribuzione.

Si rigetta l'osservazione.

- Nel paragrafo 4.7.5 “Altre limitazioni d'uso e ulteriori precisazioni e avvertenze” la sottoscritta CTU ha evidenziato quanto imposto dalle convenzioni e successivi atti modificativi e integrativi per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie sull'area da destinare ad insediamenti produttivi.

Osservazioni n. 9):

“Concludendo a parere del debitore, tenuto conto degli investimenti eseguiti nel fabbricato in parte finanziato dalla Regione Molise, la stima dell'immobile deve essere eseguita computando nella stessa gli impianti, gli allestimenti e le installazioni inamovibili che caratterizzano il fabbricato stesso e lo rendono pienamente funzionale ed adeguato, non solo allo scopo specifico della sua predisposizione ma anche all'esplicazione di qualsiasi attività artigianale, vincolando la sua assegnazione al possesso dei requisiti previsti dal provvedimento di concessione del Comune di Capracotta”.

Si rigetta l'osservazione.

- La porzione di laboratorio artigianale situata al piano seminterrato non si ritiene adatta all'esplicazione di qualsiasi attività artigianale ma, considerata la sua articolazione, si ritiene sia vincolata a specifica destinazione d'uso, mentre il piano terra che ha una maggiore versatilità dello spazio presenta una difficoltà d'uso derivante dal fatto di essere soggetto ai collegamenti verticali, atteso che l'ingresso al fabbricato si trova al piano seminterrato e il piano terra non ha accesso autonomo e pertanto anch'esso non si ritiene adatto all'esplicazione di qualsiasi attività artigianale. L'assegnazione dell'immobile è vincolata al possesso dei requisiti previsti dal provvedimento di concessione del Comune di Capracotta come evidenziato al punto precedente e nel paragrafo 4.7.5



Riepilogando:

- Oggetto della stima è la valutazione del diritto di superficie di una porzione di immobile destinata a laboratorio artigianale: trattasi di un capannone artigianale tipico individuato in Catasto al F. 15 p.lla 375 con altezza media non superiore ai m 6 e articolato su due piani (piano seminterrato e piano terra) che complessivamente sviluppano una superficie lorda pari a mq 720 di cui la porzione interessata dal pignoramento (individuata con il sub 3- [REDACTED] [REDACTED]) è pari a mq 446 mentre la restante porzione appartenente ad altra ditta (individuata con il sub 4 – [REDACTED] [REDACTED] è pari a mq 274. Il laboratorio artigianale (sub 3) ha accesso esclusivamente dal piano seminterrato e occupa l'intero piano seminterrato e una porzione del piano terra mentre la restante parte del piano terra è destinato a deposito ed ha accesso autonomo (sub 4).
- Il fabbricato è pervenuto nella sua interezza all'esecutato nel 2004 che in seguito ha ceduto una porzione alla ditta PARICA Srl nel 2014 (importo della compravendita € 85.000,00).
- La stima della CTU riguarda la porzione destinata a laboratorio artigianale: le diverse caratteristiche e finiture che caratterizzano i due piani incidono diversamente sulla determinazione del valore unitario da applicare ai fini della stima del compendio; tuttavia, come già esplicitato nella presente Relazione, in considerazione delle diverse incidenze si è valutato essere sostanzialmente compensati aumenti e riduzioni e quindi nella valutazione si è deciso di adottare il medesimo valore unitario per il piano terra e il piano seminterrato allorquando si è proceduto alla stima del compendio pignorato con la procedura sintetica comparativa.
- Il compendio pignorato inizialmente catalogato in Catasto alla categoria D/7 è stato successivamente frazionato e risulta accatastato all'attualità con categoria C/3.

Il frazionamento e la vendita della porzione dell'immobile posta al piano terra (sub 4 – cat. C/2 – Ditta PARICA) si ritiene abbiano penalizzato e ridotto il valore commerciale della



restante porzione, facente parte del compendio pignorato e distribuita al piano seminterrato e al piano terra (sub 3 – cat. C/3 – [REDACTED]), in quanto si è limitata l'autonomia funzionale che aveva inizialmente: l'immobile nella sua interezza (sub 1 e sub 2) aveva una diversa appetibilità sul mercato rispetto al bene nello stato attuale in cui si trova (sub 3 e sub 4).

- Sia la valutazione della Banca sia il finanziamento della Regione, indipendentemente dall'entità degli importi, riguardavano l'intero fabbricato (sub 1 e sub 2) prima del frazionamento (oggi sub 3 e sub 4) mentre la stima attuale del compendio pignorato riguarda solo una porzione dello stesso fabbricato (sub 3).
- Il compendio per sua connotazione e destinazione non può essere ritenuto suscettibile di un mercato immobiliare ordinario; il bene non è in piena proprietà dell'esecutato ma in diritto di superficie: tale diritto è regolato da una convenzione che ha una durata limitata nel tempo (99 anni), stipulata nel 1980 (per cui 39 anni già trascorsi e 60 residui). La vendita del bene pignorato non comporta il passaggio della proprietà nella sua interezza ma solo del "fabbricato" poiché l'area di sedime resta almeno per un numero significativo di anni (60 anni), in proprietà di un soggetto terzo, in questo caso il Comune di Capracotta, rispetto agli attori della ipotetica compravendita. Questa peculiarità comporta un onere futuro per l'acquirente, che deve immancabilmente subentrare nella concessione, onere del quale si è debitamente tenuto conto nella valutazione. Il valore del diritto di superficie di un immobile è dunque notevolmente ridotto rispetto al valore dello stesso bene in piena proprietà proprio perché al termine della convenzione la proprietà del bene passa al concedente del diritto, se la convenzione stessa non è rinnovata o se non è possibile procedere al riscatto dell'immobile.
- Proprio in considerazione della maggiore difficoltà di quantificare il valore del diritto di superficie rispetto al valore dello stesso bene in piena proprietà, si è preferito ricorrere a più metodi di valutazione e, pertanto, nella presente Relazione tecnico estimativa la CTU ha



CTU - ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2018 R.G.E.

proceduto alla stima del compendio attraverso tre differenti procedimenti al fine di addivenire ad un risultato che si possa ritenere attendibile.

- Delle tre procedure innanzi dette, la stima del valore del diritto di superficie con formula estimativa è la più immediata e diretta e non tiene conto direttamente del valore del fabbricato, ma bensì della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso, in funzione della durata della convenzione e del diritto di superficie: orbene dalla sua applicazione se ne deduce un valore finale non molto distante dai valori risultanti dai diversi procedimenti presi in esame.

In conclusione, non si accolgono le osservazioni presentate dall'Avvocato M. Paglione e non si ritengono tali da indurre la sottoscritta CTU a fare nuove e diverse valutazioni del compendio pignorato altresì non si ritiene la documentazione allegata alle osservazioni esaustiva e tale da incidere sulla stima del compendio pignorato.

Tutto quanto esposto, si rassegna la presente nota contenente la valutazione delle osservazioni all'elaborato peritale presentate dall'Avvocato M. Paglione nell'interesse del [REDACTED]

Colli a Volturno, 06/06/2019

Il CTU

Architetto Maria Gabriella Lombardi

