

**STUDIO TECNICO ING. ANDREA GIRARDI**

Via Giovenale, 27 – 86079 Venafro (IS)

C.F.: GRRNDR80H07L725R

P.I.: 00894410943

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ISERNIA**

**Sezione Unica Civile**

**Procedura Esecutiva R. G. n. 20/2023**

Creditore:

**FINO 2 SECURITISATION S.R.L.**

e per essa la sua mandataria

**DOVALUE SPA**

Rappresentato da:

Avv. Testa Filippo

Via Gazzani, 9 – 86100 Campobasso (CB)

avvfilippotesta@cnfpec.it

Debitori:

Sig

Sig

Sig

Rappresentati da:

Custode Giudiziario:

**Avv. Di Vito Chiara**

Via Nicandro Iosso, 6 – 86079 Venafro (IS)

divito.chiara@cert-posta.it

Giudice:

**Dott. Cobianchi Bellisari Vittorio**

*Ill.mo Giudice*

**Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari**

Tribunale di Isernia

Sezione Unica Civile

P.zza Tullio Tedeschi

86170 Isernia (IS)

**OGGETTO: Tribunale Ordinario di Isernia – Procedura Esecutiva R. G. 20/2023**

INDICE	
PREMESSA.....	3
RELAZIONE CRONOLOGICA OPERAZIONI PERITALI.....	3
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....	5
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	27

Firmato Da: ANDREA GIRARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6bbct1909bca215f731394dfe25fedb2

## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Girardi, nato a Venafro (IS) il 07/06/1980, con studio tecnico in Venafro (IS) alla Via Giovenale al n. 27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n. 529 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Isernia al n. 122, relativamente alla procedura in epigrafe ed istituita presso il Tribunale di Isernia, ricevuto incarico dall'Ill.mo Giudice Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, esaminati i documenti e gli atti della procedura nonché sentite le parti, deposita la presente relazione di consulenza tecnica di ufficio.

## RELAZIONE CRONOLOGICA OPERAZIONI PERITALI

In data 10/01/2024 l'Ill.mo Giudice Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari nominava quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Andrea Girardi [All. 1].

Il C.T.U. si recava presso il Tribunale di Isernia per poter accettare l'incarico in data 17/01/2024 e sottoscrivere il verbale di giuramento come Consulente Tecnico di Ufficio [All. 2].

In data 18/01/2024 l'Avv. Chiara Di Vito accettava l'incarico di Custode.

In data 24/01/2024 il C.T.U. inviava al Comune di Montaquila a mezzo posta elettronica certificata richiesta di accesso agli atti, al fine di acquisire la documentazione relativa all'immobile pignorato e in particolare le copie delle concessioni edilizie, dei certificati di agibilità/abitabilità e dei certificati di collaudo eventualmente depositati [All. 3].

Nella stessa giornata inviava al Creditore richiesta di saldo fattura proforma per spese rimborsabili ex art. 2770 c.c. come disposto dall'Ill.mo Giudice.

Il C.T.U. emetteva in data 25/01/2024, come disposto dall'Ill.mo Giudice Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, fattura in acconto n. FPR 01/24, al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

In pari data il Custode Avv. Di Vito, previo accordo col sottoscritto C.T.U., inviava alle parti comunicazione di primo accesso ai beni pignorati, previsto per il giorno 07/02/2024 [All. 4].

Il C.T.U., in data 06/02/2024, richiedeva all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia a mezzo posta elettronica certificata l'eventuale esistenza di contratti di locazione sugli immobili oggetto di procedura [All. 5].

In data 07/02/2024, come previsto dalla convocazione del Custode Avv. Di Vito, il C.T.U. eseguiva il primo accesso all'immobile, redigendo opportuno verbale [All. 6].



Previo accordo col responsabile dell'Ufficio Tecnico, il C.T.U. si recava in data 09/02/2024 presso gli uffici comunali per il ritiro della documentazione urbanistica disponibile presso il Comune di Montaquila, documentazione da riconsegnare previa acquisizione in formato digitale da parte del C.T.U.

In pari data il C.T.U. riceveva comunicazione dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia [All. 7].

In data 12/03/2024 il Custode Avv. Chiara Di Vito deposita la propria relazione.

In data 16/02/2024 il C.T.U. si recava presso gli uffici comunali per la riconsegna della documentazione urbanistica precedentemente ritirata [All. 8].

In pari data il sottoscritto C.T.U., considerato il mancato versamento dell'acconto da parte del Creditore che ha comportato l'impossibilità di accedere a documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e dell'esecuzione di ulteriori operazioni peritali, invia istanza di rinvio udienza e conseguente rinvio del termine per l'invio della relazione tecnica di ufficio [All. 9].

A seguito del saldo della fattura in acconto n. FPR 01/24 emessa dal sottoscritto C.T.U. in data 25/01/2024, avvenuto in data 21/03/2024, il C.T.U. richiedeva Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno oggetto di procedura, inviando istanza al Comune di Montaquila in data 26/03/2024 [All. 10].

In pari data il Comune di Montaquila inviava a mezzo pec il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno oggetto di procedura [All. 11].

In data 28/03/2024 il C.T.U., tramite comunicazione di ripresa operazioni peritali, comunicava che il secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura, sarebbe stato effettuato in data 05/04/2024 [All. 12].

In data 02/04/2024 l'Ill.mo Giudice emetteva atto di rinvio dell'udienza al giorno 11/06/2024 alle ore 10:30 [All. 13]. Il termine dell'invio della relazione peritale, pertanto, veniva rinviato al giorno 12/05/2024.

In data 05/04/2024, come previsto dalla convocazione di cui sopra, il C.T.U. riprendeva le operazioni peritali attraverso il secondo sopralluogo presso l'immobile, redigendo opportuno verbale [All. 14].

In data 03/05/2024 il C.T.U., dopo aver attentamente analizzato quanto rilevato, lo stato dei luoghi ed il valore di mercato, redigeva e inviava alle parti la propria relazione di consulenza tecnica di ufficio.

Ciò premesso il sottoscritto, esaminati i documenti e gli atti della procedura nonché sentite le parti, presenta la seguente

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Facendo riferimento a quanto richiesto dal Giudice il sottoscritto C.T.U. provvede a quanto previsto dall'art. 568 secondo comma c.p.c. e dall'articolo 173 bis disp. att. c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti.

A tal proposito egli precisa che, trattandosi di una stima di tre beni pignorati, anziché ripetere ogni sezione per tutti gli immobili oggetto di stima ha preferito riportare per ogni quesito la risposta relativa ad ogni bene pignorato, anche in virtù del fatto che per alcuni di essi le caratteristiche risultano essere comuni.

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

Come pure riportato nella relazione del Custode Avv. Chiara Di Vito, sugli immobili oggetto di pignoramento risultano delle formalità pregiudizievoli [All. 15]; per tutti gli immobili pignorati è stato estrapolato l'elenco sintetico delle formalità, il quale risulta identico per i due fabbricati (con indicazione di n. 9 formalità); quanto a quello del terreno risultano solo n. 6 formalità (che coincidono con alcune di quelle esistenti per i due fabbricati).

### **FABBRICATO FOGLIO 26 P.LLA 767 SUB. 4;**

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano in essere le seguenti formalità, che si riportano di seguito:

1. Trascrizione Registro gen. n. 3281 e Registro part. n. 2707 del 06/08/2004 di verbale di pignoramento immobiliare;
2. Annotazione Registro gen. n. 278 e Registro part. n. 25 del 25/01/2005 di cancellazione trascrizione verbale di pignoramento immobiliare n. 2707 del 2004;
3. Trascrizione Registro gen. n. 535 e Registro part. n. 451 del 02/02/2007 di compravendita immobiliare per notar Giuseppe Gamberale - Repertorio 212221 del 29/01/2007;
4. Trascrizione Registro gen. n. 4101 e Registro part. n. 3089 del 27/08/2007 di domanda giudiziale di accertamento simulazione atti (relativa all'atto di compravendita immobiliare Repertorio



- 212221 del 29/01/2007 di cui al n. 3) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
5. Trascrizione Registro gen. n. 3385 e Registro part. n. 2756 del 07/07/2009 di domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti (relativa all'atto di compravendita immobiliare Repertorio 212221 del 29/01/2007 di cui al n. 3) a favore di [REDACTED], e contro [REDACTED];
6. Trascrizione Registro gen. n. 727 e Registro part. n. 616 del 28/02/2012 di domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti (relativa all'atto di compravendita immobiliare Repertorio 212221 del 29/01/2007 di cui al n. 3) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];
7. Iscrizione Registro gen. n. 3784 e Registro part. n. 378 del 20/11/2019 di rinnovazione di ipoteca del 1999 a garanzia di mutuo;
8. Trascrizione Registro gen. n. 2978 e Registro part. n. 2568 del 02/08/2022 di atto di donazione tra vivi per notar De Nicola Oreste (Repertorio 9259/7353 del 21/07/2022) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];
9. Trascrizione Registro gen. n. 2346 e Registro part. n. 1980 del 28/06/2023 di verbale di pignoramento immobiliare in favore di FINO 2 Securisation S.r.l. e contro [REDACTED];

FABBRICATO FOGLIO 26 P.LLA 767 SUB. 5:

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano in essere le seguenti formalità, che si riportano di seguito:

10. Trascrizione Registro gen. n. 3281 e Registro part. n. 2707 del 06/08/2004 di verbale di pignoramento immobiliare;
11. Annotazione Registro gen. n. 278 e Registro part. n. 25 del 25/01/2005 di cancellazione trascrizione verbale di pignoramento immobiliare n. 2707 del 2004;
12. Trascrizione Registro gen. n. 535 e Registro part. n. 451 del 02/02/2007 di compravendita immobiliare per notar Giuseppe Gamberale - Repertorio 212221 del 29/01/2007;
13. Trascrizione Registro gen. n. 4101 e Registro part. n. 3089 del 27/08/2007 di domanda giudiziale di accertamento simulazione atti (relativa all'atto di compravendita immobiliare Repertorio 212221 del 29/01/2007 di cui al n. 3) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
14. Trascrizione Registro gen. n. 3385 e Registro part. n. 2756 del 07/07/2009 di domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti (relativa all'atto di compravendita immobiliare Repertorio 212221 del 29/01/2007 di cui al n. 3) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];

15. Trascrizione Registro gen. n. 727 e Registro part. n. 616 del 28/02/2012 di domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti (relativa all'atto di compravendita immobiliare Repertorio 212221 del 29/01/2007 di cui al n. 3) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];
16. Iscrizione Registro gen. n. 3784 e Registro part. n. 378 del 20/11/2019 di rinnovazione di ipoteca del 1999 a garanzia di mutuo;
17. Trascrizione Registro gen. n. 2978 e Registro part. n. 2568 del 02/08/2022 di atto di donazione tra vivi per notar De Nicola Oreste (Repertorio 9259/7353 del 21/07/2022) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];
18. Trascrizione Registro gen. n. 2346 e Registro part. n. 1980 del 28/06/2023 di verbale di pignoramento immobiliare in favore di FINO 2 Securisation S.r.l. e contro [REDACTED].

TERRENO FOGLIO 26 P.LLA 766:

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano in essere le seguenti formalità, che si riportano di seguito:

1. Trascrizione Registro gen. n. 535 e Registro part. n. 451 del 02/02/2007 di compravendita immobiliare per notar Giuseppe Gamberale - Repertorio 212221 del 29/01/2007;
2. Trascrizione Registro gen. n. 4101 e Registro part. n. 3089 del 27/08/2007 di domanda giudiziale di accertamento simulazione atti (relativa all'atto di compravendita immobiliare Repertorio 212221 del 29/01/2007 di cui al n. 1) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
3. Trascrizione Registro gen. n. 3385 e Registro part. n. 2756 del 07/07/2009 di domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti (relativa all'atto di compravendita immobiliare Repertorio 212221 del 29/01/2007 di cui al n. 1) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];
4. Trascrizione Registro gen. n. 727 e Registro part. n. 616 del 28/02/2012 di domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti (relativa all'atto di compravendita immobiliare Repertorio 212221 del 29/01/2007 di cui al n. 1) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];
5. Trascrizione Registro gen. n. 2978 e Registro part. n. 2568 del 02/08/2022 di atto di donazione tra vivi per notar De Nicola Oreste (Repertorio 9259/7353 del 21/07/2022) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];
6. Trascrizione Registro gen. n. 2346 e Registro part. n. 1980 del 28/06/2023 di verbale di pignoramento immobiliare in favore di FINO 2 Securisation S.r.l. e contro [REDACTED].



2) *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc).*

FABBRICATO FOGLIO 26 P.LLA 767 SUB. 4:

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Montaquila lungo la S.P. n. 16, nota anche come Via 25 Archi, nella frazione di Roccaravindola. Esso si sviluppa su tre piani fuori terra, due dei quali (terra e primo) costituiscono l'unità immobiliare in questione, catastalmente censita come abitazione in villino (categoria catastale A/7).

Dall'accesso agli atti depositati presso il Comune di Montaquila si evince la seguente storia urbanistica [All. 16]:

- Concessione edilizia n. 17 del 12/06/1989 per la "Costruzione di un fabbricato rurale" con relativa autorizzazione di agibilità del 17/05/1993;
- Concessione edilizia n. 06 del 04/02/1997 per la "Sopraelevazione di un fabbricato rurale";
- Concessione edilizia n. 51 del 10/08/1999 per la "Variazione di destinazione d'uso dei locali al piano rialzato" con relativo certificato di agibilità e usabilità del 27/08/1999.

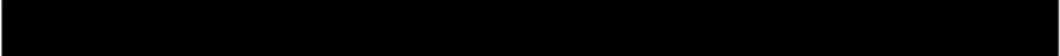
Occorre precisare che il certificato di agibilità e usabilità del 27/08/1999 relativo alla Concessione edilizia n. 51 del 10/08/1999, facente a sua volta riferimento alla Concessione edilizia n. 06 del 04/02/1997, è relativo alla sola unità adibita ad attività commerciale, non oggetto di stima.

Pertanto il sottoscritto C.T.U. precisa che l'unità immobiliare in questione è sprovvista di regolare certificato di agibilità.

Risultano, inoltre, alcune difformità rispetto ai progetti depositati presso il Comune di Montaquila.

Proprietà dei beni oggetto di stima:

Come risulta da visura catastale [All. 17] l'intero immobile risulta essere intestato come di seguito:

-   
Diritto di Proprietà per 1/3 a far data dal 21/07/2022 a seguito di atto di donazione
-   
Diritto di Proprietà per 1/3 a far data dal 21/07/2022 a seguito di atto di donazione
-   
Diritto di Proprietà per 1/3 a far data dal 21/07/2022 a seguito di atto di donazione



Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Montaquila

Foglio 26 Particella 767 Subalterno 4

Categoria: A/7 - abitazione in villino

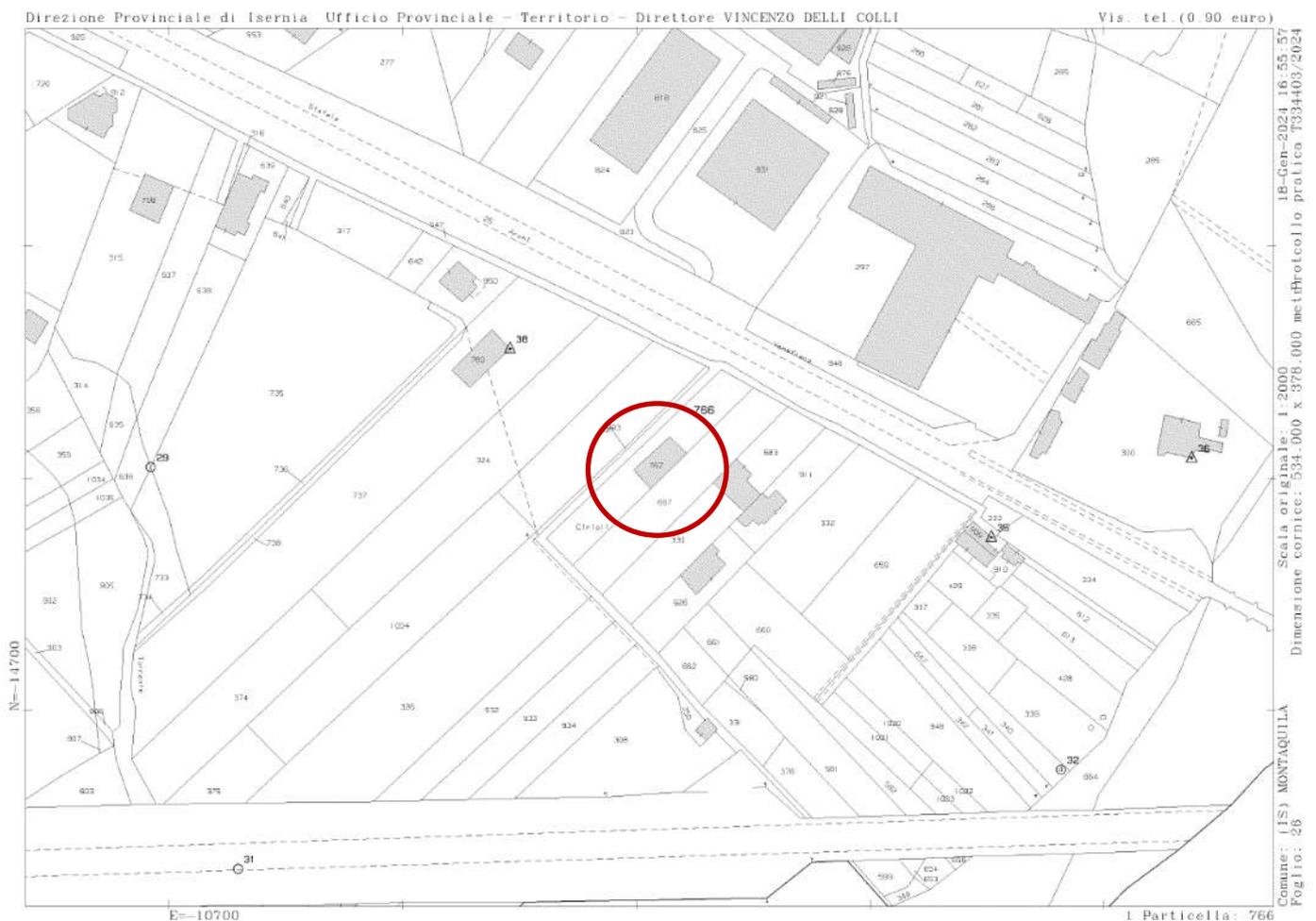
Classe: U

Consistenza: 8,5 vani

Rendita: € 1207,22

Superficie catastale: 343 mq

Totale escluse aree scoperte: 315 mq



Descrizione:

L'unità immobiliare, come detto in precedenza, si sviluppa su due livelli, pian terreno e piano primo, ed ha accesso dall'area esterna, identificata con la particella censita al foglio n. 26 mappale 766, anche essa oggetto di procedura.



L'unità si compone, al pian terreno, di un ampio soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un wc, una lavanderia ed un disimpegno, da cui si accede ad un garage comunicante ed avente accesso anche dall'esterno. All'interno del garage è stato ricavato attraverso la realizzazione di tramezzature, in difformità dal progetto approvato con Concessione edilizia n. 51 del 10/08/1999 per la "*Variazione di destinazione d'uso dei locali al piano rialzato*", un piccolo vano adibito a locale tecnico e piccola cantina.

Tramite un'ampia scala presente nel soggiorno si accede al piano primo, dove si trovano tre camere da letto, due wc, un ampio terrazzo con esposizione su tre lati, oltre ad un disimpegno, dal quale è possibile accedere al sottotetto, identificato con la particella censita al foglio n. 26 mappale 767 sub. 5, anch'essa oggetto di procedura. La disposizione risulta leggermente diversa dalla documentazione urbanistica approvata.

Le finiture dell'unità risultano piuttosto di pregio rispetto alla norma, e l'immobile pare ben mantenuto. Relativamente agli impianti sono presenti un impianto di riscaldamento ad aria collegato al termocamino ubicato nell'ambiente destinato a cucina, mentre per la il piano cottura e per l'acqua calda sanitaria sono presenti delle bombole a GPL.

Gli infissi, sono tutti della stessa tipologia a doppio vetro: non sono evidenti particolari segni di usura e risultano rispondere sufficientemente alle caratteristiche di isolamento termico. Sono presenti alcuni danneggiamenti dovuti al tempo e ad alcune infiltrazioni e presenza di umidità, tali però da non arrecare particolari disagi agli occupanti, anche se in alcuni punti risultino piuttosto visibili.

L'immobile, a prima vista, non presenta particolari problemi dal punto di vista strutturale e funzionale, ma esternamente, a differenza di come si mostra al suo interno, risulta piuttosto danneggiato dagli eventi atmosferici e dall'azione del tempo, necessitando di alcuni interventi di manutenzione straordinaria. Gli intonaci sono piuttosto ammalorati e le pavimentazioni esterne piuttosto danneggiate, rappresentando con molta probabilità la causa di alcune infiltrazioni. Potrebbe essere necessario anche un intervento di coibentazione delle pareti esterne, al fine di migliorare lo status energetico dell'immobile.

In conclusione, si può asserire però che l'unità immobiliare risulti essere perfettamente utilizzabile.

Oltre alla lieve difformità dovuta al vano ricavato nei locali adibiti ad autorimessa e a quelle al piano primo, in sede di sopralluogo si sono riscontrate ulteriori difformità dovute al fatto che esso sarebbe dovuto essere costruito su di un piano rialzato, anziché al livello del piano di campagna come nella realtà. Ne è la conferma il fatto che nei grafici il piano terra viene indicato come piano rialzato e che, sempre nei grafici, siano riportate una piccola scalinata di ingresso ed una rampa, mai realizzate. Per quanto concerne le misure del fabbricato, in pianta si sono rilevate le dimensioni 22,05 m x 11,00 m in luogo delle dimensioni dichiarate 22,00 m x 11,00 m. Essendo una differenza di lieve entità si può asserire che non si tratti di difformità (<2%).

Non risultano realizzate, inoltre, le strutture frangisole previste in progetto.

Ai fini della regolarizzazione dell'immobile è necessario provvedere alla predisposizione di un progetto per la sanatoria delle difformità riscontrate.

L'unità immobiliare ha la seguente superficie:

- superficie lorda residenziale pari a 274,04 mq
- superficie lorda garage pari a 71,50 mq
- superficie balconi pari a 206,00 mq

FABBRICATO FOGLIO 26 P.LLA 767 SUB. 5;

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Montaquila lungo la S.P. n. 16, nota anche come Via 25 Archi, nella frazione di Roccaravindola. Esso si sviluppa su tre piani fuori terra, uno dei quali (piano sottotetto) costituisce l'unità immobiliare in questione, catastalmente censita come unità in corso di costruzione (categoria catastale F/3).

Dall'accesso agli atti depositati presso il Comune di Montaquila si evince la seguente storia urbanistica [All. 16]:

- Concessione edilizia n. 17 del 12/06/1989 per la "Costruzione di un fabbricato rurale" con relativa autorizzazione di agibilità del 17/05/1993;
- Concessione edilizia n. 06 del 04/02/1997 per la "Sopraelevazione di un fabbricato rurale";
- Concessione edilizia n. 51 del 10/08/1999 per la "Variazione di destinazione d'uso dei locali al piano rialzato" con relativo certificato di agibilità e usabilità del 27/08/1999.

Occorre precisare che il certificato di agibilità e usabilità del 27/08/1999 relativo alla Concessione edilizia n. 51 del 10/08/1999, facente a sua volta riferimento alla Concessione edilizia n. 06 del 04/02/1997, è relativo alla sola unità adibita ad attività commerciale, non oggetto di stima. Pertanto il sottoscritto C.T.U. precisa che l'unità immobiliare in questione è sprovvista di regolare certificato di agibilità, non essendo, inoltre, ancora completata.

Risultano, inoltre, alcune difformità rispetto ai progetti depositati presso il Comune di Montaquila.

Proprietà dei beni oggetto di stima:

Come risulta da visura catastale [All. 17] l'intero immobile risulta essere intestato come di seguito:

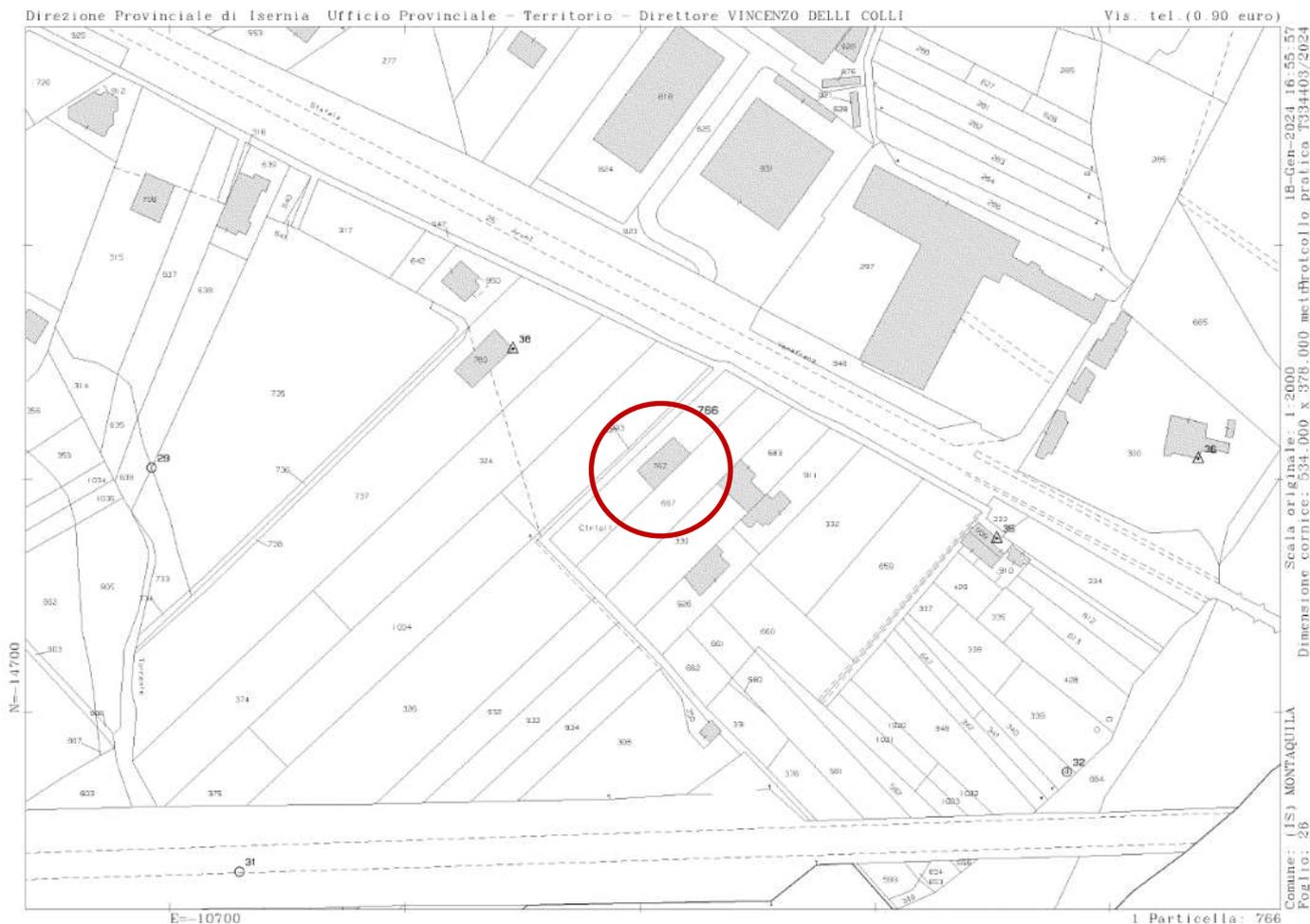
- [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/3 a far data dal 21/07/2022 a seguito di atto di donazione
- [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/3 a far data dal 21/07/2022 a seguito di atto di donazione
- [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/3 a far data dal 21/07/2022 a seguito di atto di donazione

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Montaquila

Foglio 26 Particella 767 Subalterno 5

Categoria: F/3 - unità in corso di costruzione



Descrizione:

L'unità immobiliare oggetto di procedura è ubicata al secondo livello dell'edificio in questione; essa non ha accesso diretto né da strada pubblica né dalla particella di terreno censita al foglio n. 26 mappale 766, essendo raggiungibile solo attraverso la scala in c.a. accessibile solo ed esclusivamente dall'unità immobiliare censita al foglio n. 26 particella 767 sub. 4, anch'essa oggetto di stima.

L'unità censita al foglio n. 26 particella 767 sub. 5 risulta censita in catasto come unità in corso di costruzione, categoria F/3. Risulta, infatti, sprovvista di gran parte degli impianti e delle rifiniture.

Una volta effettuato l'accesso tramite la scala in c.a. non pavimentata si giunge in un unico ambiente, non pavimentato ma provvisto di infissi. Tramite la realizzazione di tramezzature è stato ricavato un wc con

antibagno, non indicato nei grafici allegati alla documentazione urbanistica disponibile presso il Comune di Montaquila.

Sono presenti su due lati opposti due ampi balconi, correttamente rifiniti.

Ai fini della regolarizzazione dell'immobile è necessario provvedere alla predisposizione di un progetto per la sanatoria delle difformità riscontrate.

TERRENO FOGLIO 26 P.LLA 766:

La particella di terreno oggetto di procedura è sita nel Comune di Montaquila lungo la S.P. n. 16, nota anche come Via 25 Archi, nella frazione di Roccaravindola.

Proprietà dei beni oggetto di stima:

Come risulta da visura catastale [All. 17] l'intero immobile risulta essere intestato come di seguito:

- [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/3 a far data dal 21/07/2022 a seguito di atto di donazione
- [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/3 a far data dal 21/07/2022 a seguito di atto di donazione
- [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/3 a far data dal 21/07/2022 a seguito di atto di donazione

Dati catastali:

Catasto Terreni Comune di Montaquila

Foglio 26 Particella 766

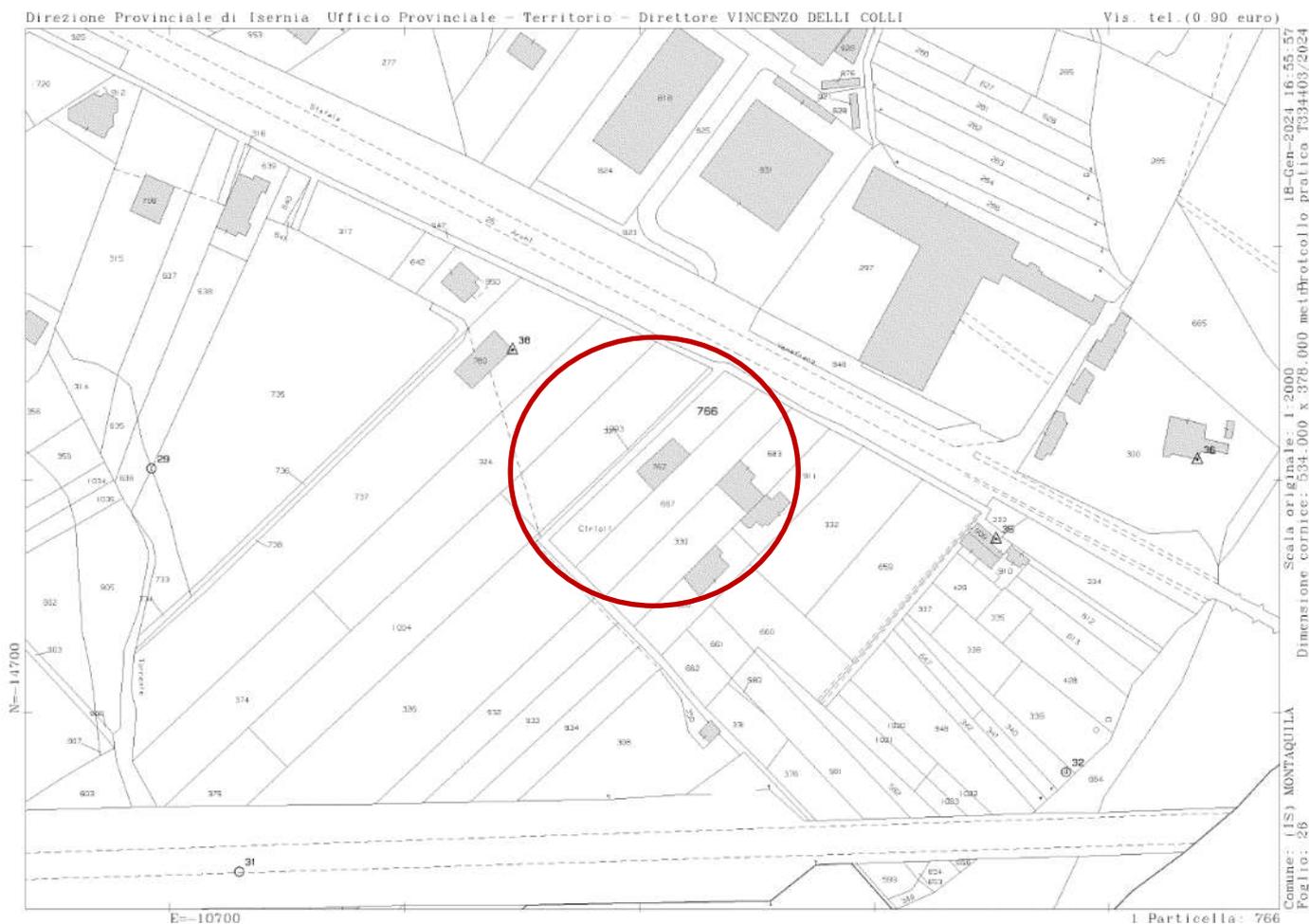
Categoria: Terreno – Particella divisa in due porzioni con qualità:

- Seminativo irriguo arborato di Classe Unica (superficie 851 mq)
- Uliveto di Classe 2 (superficie 666 mq)

Reddito dominicale: € 12,03

Reddito agrario: € 7,79

Superficie: 1517 mq



**Descrizione:**

Come risulta dall’immagine precedente dell’estratto di mappa catastale [All. 17] la particella di terreno, avente accesso diretto da strada pubblica, confina, in parte, con la particella catastale n. 667.

Il terreno rappresenta l’unica via di accesso all’immobile e, dunque, alle due unità immobiliari oggetto di procedura. Sulla parte antistante, con affaccio diretto sulla S.P. n. 16, risulta un largo viale pavimentato che prosegue sulla parte laterale e giunge fino alla parte retrostante. A seguire, la parte rimanente, è adibita ad uliveto.

Oltre ad arbusti e vegetazione di vario tipo, sono presenti diciassette ulivi aventi un’altezza all’incirca di 2,50/3,00 m e circonferenza tra i 70 cm e i 100 cm circa, nonché un albero di cachi, avente all’incirca le stesse dimensioni degli ulivi.

La posizione, la dimensione e la facilità di accesso da strada pubblica rendono tale particella piuttosto appetibile, anche in virtù del fatto che la stessa, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montaquila [All. 11], risulta edificabile nel limite dell’indice di copertura di 2/3 della superficie del lotto e compatibilmente con le prescrizioni del P.T.P.A.A.V.

La particella di terreno risulta avere una estensione pari a 1517 mq, di cui 666 mq come uliveto.

- 3) *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di relativa difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Negli atti disponibili nel fascicolo online vengono riportati gli stessi dati accertati dal sottoscritto, ad eccezione di una piccola incongruenza relativa all'indirizzo dei beni oggetto di procedura. Nonostante risulti inesatta l'indicazione della strada ("Corso 24 Archi" anziché "Corso 25 Archi"), tale errore non pregiudica l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, identificabili in modo certo dai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

- 4) *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

L'unità immobiliare censita al subalterno 4 risulta correttamente accatastata e la planimetria depositata risulta difforme ai grafici di progetto allegati alla documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Montaquila. Non risulta però possibile provvedere alla variazione per l'aggiornamento catastale, essendo necessarie, come già relazionato, le autorizzazioni in sanatoria per la presenza di alcune difformità.

L'unità censita al subalterno 5 non risulta avere alcuna planimetria, in quanto ancora in corso di costruzione. Anche in questo caso occorre ottenere le opportune autorizzazioni in sanatoria per la presenza di alcune difformità e, solo alla fine dei lavori, provvedere all'accatastamento dell'unità immobiliare.

- 5) *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Come già esposto in precedenza gli immobili oggetto di procedura ricadono nella zona unica prevista dallo strumento urbanistico comunale, la quale risulta edificabile nel limite dell'indice di copertura di 2/3 della superficie del lotto e compatibilmente con le prescrizioni del P.T.P.A.A.V.

- 6) *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della*

*stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.).*

Dall'indagine eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montaquila relativa alla verifica degli atti depositati dell'immobile in oggetto, emerge la seguente storia urbanistica [All. 16]:

- Concessione edilizia n. 17 del 12/06/1989 per la "Costruzione di un fabbricato rurale" con relativa autorizzazione di agibilità del 17/05/1993;
- Concessione edilizia n. 06 del 04/02/1997 per la "Sopraelevazione di un fabbricato rurale";
- Concessione edilizia n. 51 del 10/08/1999 per la "Variazione di destinazione d'uso dei locali al piano rialzato" con relativo certificato di agibilità e usabilità del 27/08/1999.

Come già relazionato, il certificato di agibilità e usabilità del 27/08/1999 relativo alla Concessione edilizia n. 51 del 10/08/1999, facente a sua volta riferimento alla Concessione edilizia n. 06 del 04/02/1997, è relativo alla sola unità adibita ad attività commerciale, non oggetto di stima.

Pertanto il sottoscritto C.T.U. precisa che le due unità immobiliari in questione sono sprovviste di regolare certificato di agibilità.

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

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che, vista la tipologia dei beni pignorati, la loro natura e disposizione, non sussista la possibilità di dividere gli immobili in lotti, né esista la possibilità di suddivisione in più unità funzionali. Si può considerare, pertanto, un lotto unico così costituito:

- Lotto unico:
  - Fabbricato Foglio 26 Particella 767 Sub. 4
  - Fabbricato Foglio 26 Particella 767 Sub. 5
  - Terreno Foglio 26 Particella 766

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

Il sottoscritto C.T.U. precisa che l'immobile e i terreni non risultano pignorati solamente pro quota, per cui non è possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore né il compendio immobiliare pignorato risulta essere comodamente divisibile tenendo conto delle quote di altri eventuali comproprietari. Pertanto procederà alla stima dell'intero, esprimendo il giudizio di indivisibilità.

9) *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante, il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Non risulta in essere nessun atto né alcun contratto di locazione per i beni pignorati.

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

Gli immobili pignorati non risultano occupati da terzi. Come già evidenziato dal Custode Avv. Chiara Di Vito l'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati [REDACTED] unitamente [REDACTED]  
[REDACTED]

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

Sugli immobili non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale. Allo stesso modo non risultano diritti demaniali o usi civici.

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

La stima del valore di mercato del fabbricato di cui alla richiesta del Giudice è stata realizzata attraverso il metodo estimativo “comparativo diretto ponderato per punti di merito”.

Esso si basa sul confronto diretto tra il bene in questione ed una serie di beni aventi le stesse caratteristiche e siti nella stessa zona e di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Per il calcolo del valore si è fatto uso della seguente formula:

$$Vm = Sc \cdot Po \cdot K$$

dove Vm rappresenta il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, Sc la superficie convenzionale dell'immobile, Po il prezzo unitario ordinario espresso a metro quadrato e dove K è un coefficiente che tiene in considerazione le caratteristiche (posizionali estrinseche, posizionali intrinseche, produttive e tecnologiche) dell'immobile.

L'applicazione dei punti di merito permette di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi come riferimento per il confronto.

Il valore del prezzo unitario di riferimento è stato desunto da indagini presso agenzie immobiliari, riviste e siti specializzati e presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) aggiornata al secondo semestre del 2023.

Si precisa che il valore al metro quadrato riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce alla superficie lorda, pertanto nel calcolo della superficie convenzionale si è preso in esame la superficie lorda e non quella calpestabile.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

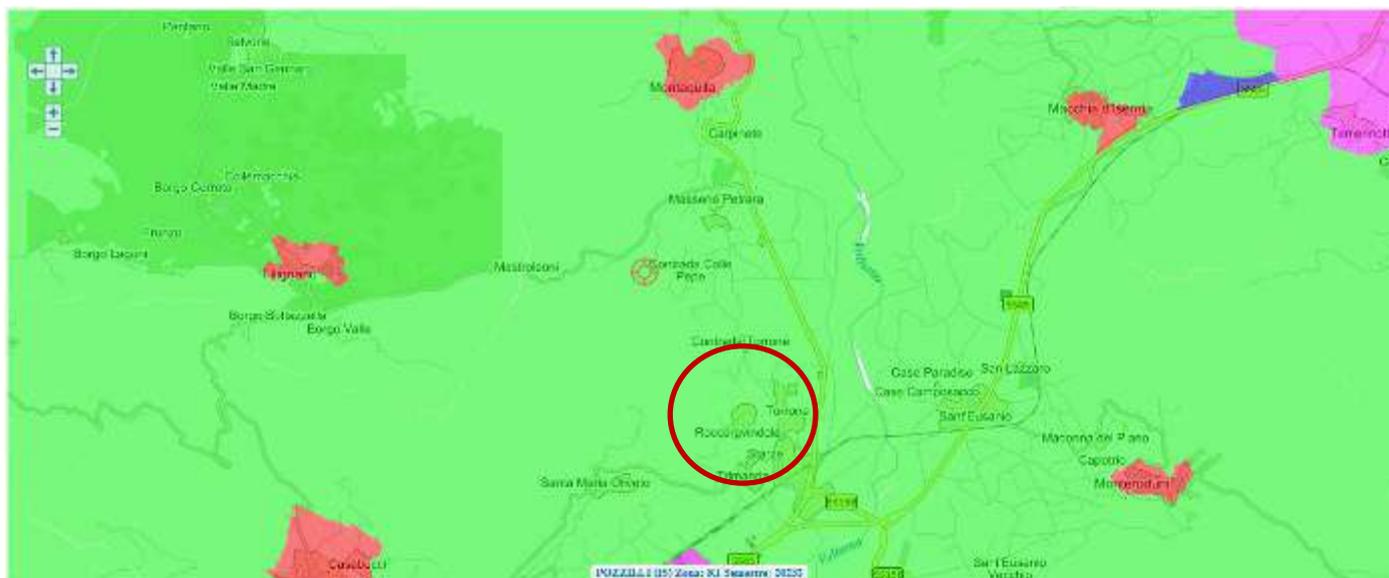
**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**  
 Provincia: ISERNIA  
 Comune: MONTAQUILA  
 Fascia/zona: Extraurbana/INTERO TERRITORIO  
 Codice zona: RT  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente:  
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	400	600	L			
Abitazioni a tipo economico	Normale	280	420	L			

Stampa Lettura



**FABBRICATO FOGLIO 26 P.LLA 767 SUB. 4;**

L’immobile in oggetto risulta avere la seguente superficie convenzionale:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE VENDIBILE (MQ)
Abitazione	274,04	1,00	274,04
Garage	71,50	0,50	35,75
Balconi	206,00	0,10	20,6

**Superficie convenzionale = 330,39 mq**

Il mercato immobiliare locale degli edifici con destinazione residenziale, allo stato attuale, risulta mediamente vivace. Per unità immobiliari simili a quella in esame risultano dall’O.M.I. un valore minimo di mercato pari a € 400,00 ed un valore massimo pari a € 600,00. Per le caratteristiche dell’immobile oggetto di studio si è optato per un prezzo medio, quindi:

$$P = (400,00 + 600,00)/2 = € 500,00$$

Nel dettaglio, i coefficienti correttivi applicati alla valutazione sono i seguenti:

PUNTI DI MERITO		PESO	PESO MAX
Caratteristiche estrinseche posizionali (30)	Accessibilità	5	7
	Servizi	3	7
	Inquinamento	6	6
	Disponibilità verde	5	6
	Qualità al contorno	3	4
Caratteristiche intrinseche posizionali (20)	Orientamento	4	6
	Soleggiamento e luminosità	6	7
	Panoramica	6	7
Caratteristiche produttive (15)	Oneri manutentivi	2	3
	Suscettività di vendita	4	5
	Suscettività di locazione	5	7
Caratteristiche tecnologiche (35)	Finiture	9	10
	Impianti	7	8
	Stato di degrado fisico	7	10
	Stato di obsolescenza	5	7
		77	100

$$k = 0,77$$

Quindi  $V_m = 330,39 \text{ mq} \cdot 500,00 \text{ €/mq} \cdot 0,77 = € 127.200,15$ .

In considerazione del fatto che l’immobile, come già relazionato e come è desumibile dalla documentazione ricevuta dal Comune di Montaquila, non risulta provvisto di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica, e dovendo provvedere alla progettazione per la sanatoria delle difformità riscontrate, il sottoscritto ritiene che il valore di mercato debba essere decurtato di 4.000,00 €.

Per quanto sopra determinato il sottoscritto C.T.U. ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile pignorato sia pari a € 123.200,15 (Euro centoventitremiladuecento/15).

FABBRICATO FOGLIO 26 P.LLA 767 SUB. 5;

L'immobile in oggetto risulta avere la seguente superficie convenzionale:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE VENDIBILE (MQ)
Abitazione	107,60	1,00	107,6
Balconi	35,42	0,10	3,54

**Superficie convenzionale = 111,14 mq**

Il mercato immobiliare locale degli edifici con destinazione residenziale, allo stato attuale, risulta mediamente vivace. Per unità immobiliari simili a quella in esame risultano dall'O.M.I. un valore minimo di mercato pari a € 400,00 ed un valore massimo pari a € 600,00. Per le caratteristiche dell'immobile oggetto di studio si è optato per un prezzo medio. Inoltre, essendo l'unità ancora in corso di costruzione e mancando diverse finiture ed impianti, si apporterà in questa fase una decurtazione del 30% al prezzo al metro quadrato. Pertanto:

$$P = (400,00 + 600,00)/2 - 30\% = € 500,00 \cdot 0,70 = € 350,00$$

Nel dettaglio, i coefficienti correttivi applicati alla valutazione sono i seguenti:

PUNTI DI MERITO		PESO	PESO MAX
Caratteristiche estrinseche posizionali (30)	Accessibilità	3	7
	Servizi	3	7
	Inquinamento	6	6
	Disponibilità verde	5	6
	Qualità al contorno	3	4
Caratteristiche intrinseche posizionali (20)	Orientamento	4	6
	Soleggiamento e luminosità	6	7
	Panoramica	6	7
Caratteristiche produttive (15)	Oneri manutentivi	2	3
	Suscettività di vendita	2	5
	Suscettività di locazione	3	7
Caratteristiche tecnologiche (35)	Finiture	6	10
	Impianti	4	8
	Stato di degrado fisico	7	10
	Stato di obsolescenza	4	7
		64	100

**k= 0,64**

Quindi  $V_m = 111,14 \text{ mq} \cdot 350,00 \text{ €/mq} \cdot 0,64 = € 24.895,36$ .

In considerazione del fatto che l'immobile, come già relazionato e come è desumibile dalla documentazione ricevuta dal Comune di Montaquila, non risulta provvisto di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica, e dovendo provvedere alla progettazione per la sanatoria delle difformità riscontrate, il sottoscritto ritiene che il valore di mercato debba essere decurtato di 4.000,00 €.

Per quanto sopra determinato il sottoscritto C.T.U. ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato sia pari a € 20.895,36 (Euro ventimilaottocentonovantacinque/36).

TERRENO FOGLIO 26 P.LLA 766;

La stima del valore di mercato dei terreni di cui alla richiesta del Giudice è stata realizzata attraverso il metodo estimativo semplice.

Esso si basa sul confronto diretto tra il bene in questione ed una serie di beni aventi le stesse caratteristiche e siti nella stessa zona e di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Per il calcolo del valore si è fatto uso della seguente formula:

$$V_m = S \cdot P_o$$

dove  $V_m$  rappresenta il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima,  $S$  la superficie del terreno e  $P_o$  il prezzo unitario ordinario espresso a metro quadrato.

La particella in questione risulta edificabile nel limite dell'indice di copertura di 2/3 della superficie del lotto e compatibilmente con le prescrizioni del P.T.P.A.A.V.

Essa non perde la sua appetibilità dovuta al fatto che parte di essa sia censita e utilizzata come uliveto. Pertanto, in questa sede, essa verrà stimata nella sua interezza.

Per un terreno edificabile nella zona di interesse, considerate anche le caratteristiche intrinseche del terreno stesso ed avendo effettuato alcune indagini attraverso le agenzie immobiliari del territorio e alcuni siti web specializzati [All. 18], il valore medio di mercato si aggira tra i 30,00 €/mq e i 40,00 €/mq.

Considerata dunque la sua edificabilità, che una parte di esso ricade in zona di rispetto stradale, considerate le distanze da strada pubblica, ma tenute in considerazione anche l'ottima posizione e la facilità di accesso, nonché le dimensioni del lotto di terreno e la sua potenziale appetibilità, il sottoscritto ritiene che il valore al metro quadrato della particella pignorata possa rientrare nell'intervallo sopra indicato.

Tenendo presente che la particella risulta edificabile ma che, nella pratica, eventuali costruzioni dovrebbero rispettare le distanze tra fabbricati e fondi adiacenti, considerata la forma piuttosto oblunga della particella, il sottoscritto ritiene che l'edificabilità si traduca nella sola possibilità di ampliamenti del fabbricato esistente. Pertanto il valore di mercato si può attestare su un livello medio/basso rispetto ai parametri sopra riportati. In

questa sede si prenderà come riferimento la media tra il valore minimo (30,00 €/mq) e il valore medio (35,00 €/mq). Pertanto, il valore di partenza si può assumere pari a 32,50 €/mq.

Occorre però considerare che, qualora il terreno e gli immobili oggetto di procedura saranno oggetto di trasferimento di proprietà, sarà necessario garantire l'accesso alla proprietà dell'unità immobiliare censita al foglio n. 26 p.lla 767 sub. 3, attraverso una servitù di passaggio.

Dal grafico sottostante si evince che la superficie minima per il passaggio che garantisca accesso al sub. 3 sia pari a 256,50 mq.



Pertanto, nella valutazione, a tale porzione di terreno verrà dato un valore di 10,00 €/mq, assimilabile ad un terreno agricolo.

Ricordando che la particella ha un'estensione pari a 1.517,00 mq, di cui 256,50 mq servitù di passaggio, si ha pertanto che:

$$V_m = (1.517,00 - 256,50) \text{ mq} \cdot 32,50 \text{ €/mq} + 256,50 \text{ mq} \cdot 10,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 43.531,25.$$

Considerata, inoltre, la presenza delle diciassette piante di ulivo e della pianta di cachi, ai quali si può dare rispettivamente un valore di € 250,00 per ogni pianta di ulivo e € 100,00 per la pianta di cachi, il valore del terreno dovrà essere incrementato di € 4.350,00. Il sottoscritto precisa che i valori delle piante sono stati stimati in base ad indagini svolte in zona e che esse sono state supportate da alcune ricerche di mercato effettuate online su siti web di vivai.

Per quanto sopra determinato il sottoscritto C.T.U. ritiene che il più probabile valore di mercato del terreno pignorato sia pari a € 47.881,25 (Euro quarantasettemilaottocentottantuno/25).

Alla luce di quanto sopra relazionato, il sottoscritto riporta di seguito i valori di stima del lotto così come determinato al punto n. 7 della presente relazione.

- Lotto unico:
  - Fabbricato Foglio 26 Particella 767 Sub. 4
  - Fabbricato Foglio 26 Particella 767 Sub. 5
  - Terreno Foglio 26 Particella 766

Per quanto precedentemente determinato il sottoscritto C.T.U. ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto pignorato sia pari a € 191.976,76 (Euro centonovantunonovecentosettantasei/76).

*13) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita redazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.*

Tutti i punti riportati nel verbale di accettazione di incarico di Consulente Tecnico di Ufficio datato 17/01/2024 sono stati compiutamente esaminati, punto per punto, nella presente relazione di consulenza tecnica di ufficio.

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

La presente relazione di C.T.U. è stata inviata:

- Al custode Avv. Chiara Di Vito in data 03/05/2024 all'indirizzo di posta elettronica certificata divito.chiara@cert-posta.it;
- Al creditore presso l'Avv. Filippo Testa in data 03/05/2024 all'indirizzo di posta elettronica certificata avvfilippotesta@cnfpec.it;
- Ai pignorati [REDACTED] a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo di posta elettronica certificata [REDACTED]

*15) Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.*

Il sottoscritto comunica che sarà presente all'udienza fissata per il giorno 11/06/2024 alle ore 10:30 come da disposizioni del Giudice.

16) *Depositare telematicamente, almeno cinque giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati.*

Il sottoscritto C.T.U. comunica che, come da indicazioni dell'Illustrissimo Giudice, depositerà telematicamente il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, trasmettendolo alle parti entro il 12/05/2024, e cioè almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

17) *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

Esauriente documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato è allegata alla presente relazione di consulenza tecnica [All. 19].

18) *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

Tutto quanto richiesto dal Giudice al presente punto è allegato alla relazione di consulenza tecnica.

19) *Segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso.*

Il sottoscritto dichiara che, nel momento in cui è stato effettuato l'accesso agli immobili, non si è riscontrato alcun impedimento all'accesso.

20) *Provvedere a redigere, quale allegato alla relazione, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

Quanto richiesto al presente punto è allegato alla presente relazione di consulenza tecnica [All. 20].

21) *Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.*

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a reperire ed esaminare i documenti allegati al fascicolo telematico dell'esecuzione, provvedendo al salvataggio su supporto informatico.

\*\*\*

Per quanto esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli e, nel ringraziare per la fiducia accordatagli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Venafro, 03/05/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All. 1 Nomina dell'Ing. Andrea Girardi quale C.T.U.
- All. 2 Accettazione dell'incarico di C.T.U.
- All. 3 Richiesta accesso agli atti documentazione urbanistica
- All. 4 Comunicazione di primo accesso da parte del custode
- All. 5 Richiesta all'Agenzia delle Entrate
- All. 6 Verbale n. 1
- All. 7 Comunicazione Agenzia delle Entrate
- All. 8 Riconsegna documentazione urbanistica
- All. 9 Istanza di rinvio da parte del C.T.U.
- All. 10 Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 11 Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 12 Convocazione per ripresa operazioni peritali
- All. 13 Rinvio udienza
- All. 14 Verbale n. 2
- All. 15 Visure ipocatastali
- All. 16 Documentazione urbanistica
- All. 17 Documentazione catastale
- All. 18 Valutazioni tratte da siti web specializzati
- All.19 Documentazione fotografica
- All. 20 Descrizione sintetica dei beni pignorati