



TRIBUNALE DI ISERNIA

SEZIONE UNICA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 01 / 2022

Giudice Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

C.T.U. : Arch. Mira Molettieri



Arch. MIRA MOLETTIERI

Via L.Pansini n° 39 – 86170 Isernia (IS)

Cellulare: +39 320 1594471

EMAIL: arch.miramolettieri@gmail.it

PEC: arch.miramolettieri@archiworldpec.it

C.F.: MLT MRI 84D51 A509K

P.I.: 03034630644

al Giudice dell'Esecuzione

Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 01 / 2022

Premessa

Ad evasione dell'incarico ricevuto, la sottoscritta Mira Molettieri, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Isernia n° 326 e C.T.U. del tribunale di Isernia n° 87 iscritta dal 22 gennaio 2021, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla Banca Intesa San Paolo SPA co [REDACTED] contraddistinto dal nr. 01/2022 R.G.E., effettuati i necessari sopralluoghi, atti a verificare le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, deposita la presente consulenza tecnica estimativa. Per una più agevole lettura le risposte ai quesiti seguono gli stessi che vengono riportati con la sequenza di formulazione di cui al verbale di giuramento del 25 febbraio 2022.



Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio

L'esperto provveda:

1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal 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 e dei certificati di destinazione urbanistica (solo i terreni) di cui all'articolo 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;

Risposta al quesito 1):

A seguito dell'accesso effettuato presso il Catasto ed alla Conservatoria di Isernia, è stata riscontrata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal 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). Inoltre sono state acquisite le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione dei beni e dei certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);



Risposta al quesito 2):

Dopo aver effettuato il sopralluogo, si riportano di seguito i dati degli immobili pignorati (per una facile lettura li ho suddivisi in fabbricato e terreni):

- Comune: Bagnoli del Trigno, Provincia di Isernia
- Località: C.da Colardoni
- I [REDACTED] Y
- Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni: Nessuno

Fabbricato

- Livelli: 1 (Piano Terra)
- Superficie (stabilimento avicolo): 1619 mq circa
- Dati catastali e categoria catastale:
 - Foglio n° 5 particella n° 630 sub n° 3 CATEGORIA D/10
 - Foglio n° 5 particella n° 630 sub n° 4 CATEGORIA D/10
- Confini catastali:
 - Foglio n° 5 particella n° 428
 - Foglio n° 5 particella n° 688
 - Foglio n° 5 particella n° 682
 - Foglio n° 5 particella n° 685
 - Foglio n° 5 particella n° 717
 - Foglio n° 5 particella n° 707
 - Foglio n° 5 particella n° 704

Terreni

- Superficie: 8580 mq
- Dati catastali e categoria catastale:
 - Foglio n° 5 particella n° 482 CATEGORIA BOSCO CEDUO
 - Foglio n° 5 particella n° 704 CATEGORIA ULIVETO - SEMINATIVO
 - Foglio n° 5 particella n° 707 CATEGORIA SEMINATIVO
- Confini catastali:
 - Foglio n° 5 particella n° 562
 - Foglio n° 5 particella n° 481
 - Foglio n° 5 particella n° 480
 - Foglio n° 5 particella n° 459



- Foglio n° 5 particella n° 458
- Foglio n° 5 particella n° 457
- Foglio n° 5 particella n° 456
- Foglio n° 5 particella n° 455

Come è evidente dall'aerofotogrammetria, il fabbricato ed i terreni pignorati sono situati a nord-est rispetto al centro storico del paese, in una posizione decentrata nel Comune di Bagnoli del Trigno. Ciò è evidenziato dall'estratto della mappa catastale del comune. Gli immobili sono ubicati nella contrada Colardoni, sono costituiti da tre terreni e da uno stabilimento per allevamento avicolo.

Il fabbricato produttivo ha una forma rettangolare di dimensioni 1619 mq circa, è suddiviso da tre zone: la zona più ampia è adoperata per l'allevamento degli animali, una zona intermedia che funge da locale tecnico e infine una zona suddivisa da due locali che hanno, uno la funzione di ufficio e l'altro da magazzino. La struttura portante è di tipo prefabbricato, costituita da un muretto in cls che corre per tutto il perimetro del fabbricato, con sovrastanti pannelli in lamiera zincata contenente aperture ovali poste su entrambi i lati per tutta la lunghezza, alternate con finestroni di tipo "vasistas" o meglio finestre estive e ventilatori, aventi funzione per raffrescamento per l'allevamento. Mentre la facciata antistante del fabbricato è in calcestruzzo faccia a vista.

Il manto di copertura è di tipo a falde composta da due lastre in lamiera zincata.

La pavimentazione nella zona di stabulazione e dei locali interni è in battuto di cemento per ospitare il pollame. All'interno della struttura troviamo un impianto di illuminazione con neon e un impianto di distribuzione dell'acqua e del mangime. Le mangiatoie circolari sono agganciate al soffitto con carrucole per regolarne l'altezza, fornite da un sistema che è connesso direttamente con i due silos posti sul lato del fabbricato. Gli ingressi principali dell'area che ospiterà il pollame sono posti uno sul retro e l'altro su uno dei lati lunghi del fabbricato, mentre il magazzino e l'ufficio hanno ingressi separati, entrando nel locale tecnico si può accedere sia all'ufficio che alla zona di stabulazione, tramite due ingressi.

I terreni adiacenti e confinanti con il fabbricato, hanno forme piuttosto irregolari, l'area agricola più piccola è di 270 mq con qualità seminativo, il bosco ceduo è di 2050 mq e infine l'area più grande di 6260 mq, divisa in due porzioni: uliveto e seminativo. Si presentano incolti con circa 40 piante di ulivo e pochi alberi da legna. Inoltre sulla mappa catastale Foglio n°5 particella n° 630 sul retro dello stabile è presente una copertura che funge da deposito per balle di fieno per bestiame



mentre di fianco, sempre sulla stessa particella nella zona cortile, c'è la presenza di un pozzo artesiano che viene utilizzato per la pulizia dello stabile e un box prefabbricato in lamiera che funge da deposito per attrezzi.

I terreni confinano con la strada comunale Santo Ianni e l'accesso agli immobili è possibile passando per la proprietà privata delle [REDACTED] ciò almeno fin quando non si realizzerà un'infrastruttura che collegherà il capannone avicolo alla suddetta strada comunale.

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

Risposta al quesito 3):

A seguito dell'accesso effettuato presso il Catasto ed alla Conservatoria di Isernia, è stata verificata la completezza dei certificati delle trascrizioni e delle iscrizioni, prodotte dal creditore procedente, ed è stata controllata la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità degli stessi in capo al debitore esecutato. Non risultano alcun tipo di difformità.

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;

Risposta al quesito 4):

Dopo il sopralluogo in sito e dopo aver verificato l'esatta corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento, posso affermare che la particella 630 è conforme nell'accatastamento dell'unità immobiliare rispetto allo stato dei luoghi.



5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Risposta al quesito 5):

I beni pignorati ricadono in una posizione decentrata fuori dal centro urbano del Comune di Bagnoli del Trigno. Il comune è situato a circa 660 metri nella parte più bassa e 783 metri in quella più alta sul livello del mare, a ridosso di un massiccio roccioso che si staglia tra il fiume Trigno e il torrente Vella. Le due altimetrie del paese, dai 635 in basso fino ai 681 metri, portano alla "scissione" sociale e culturale del paese in due zone distinte: "Terra di sotto" e "Terra di sopra". Bagnoli presenta un aspetto quanto mai suggestivo e caratteristico tale da meritarsi l'appellativo di "Perla del Molise". I beni pignorati sono siti nella frazione di Colardoni, in un'area individuata nel programma di fabbricazione redatto ed approvato con deliberazione C.C. nr. 52 del 14 agosto 1975 come zona E – zona agricola.

6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. **In caso di opere abusive**, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (**art. 173bis n.7 disp. att. c.p.c.**);

Risposta al quesito 6):

Attraverso un'attenta analisi e accedendo agli atti amministrativi presenti nell'archivio del Comune di Bagnoli del Trigno è stato riscontrato che l'immobile è in regola con le autorizzazioni amministrative. La [REDACTED] affittuaria, faceva richiesta per interventi di miglioramento del capannone con finanziamento regionale ai sensi del P.O.R. Molise 2007-2013 Misura 1.2.1. – Piano di Miglioramento Aziendale in data 30 luglio 2010, acquisita al protocollo



comunale al n. 2694, tuttavia il detto aiuto non le veniva giammai erogato. Gli interventi di miglioramento tout court dell'immobile venivano invece realizzati con risorse personali dell'esecutata e con apposito finanziamento richiesto nel 2015 alla Banca dell'Adriatico.

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;

Risposta al quesito 7) :

Si ritiene che la vendita sia fatta in un unico lotto affinché risulti più proficua, data l'ubicazione e la consistenza dei beni pignorati, cioè l'intero stabile con i terreni.

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

Risposta al quesito 8):

L'immobile non è pignorato pro quota, quindi non è possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore, infatti esso risulta totalmente pignorato e quindi indivisibile.

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 risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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 punibili 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;



Risposta al quesito 9):

Attraverso un'attenta analisi, e dopo il sopralluogo in sito, è stato possibile riscontrare che attualmente l'immobile pignorato è occupato, almeno in parte, dal figlio dell'esecutata debitrice, il [REDACTED], che ivi conduce l'azienda di famiglia.

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

Risposta al quesito 10):

Attualmente l'immobile pignorato non è occupato nè dal coniuge nè dall'ex coniuge del debitore esecutato, dunque non vi sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

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

Risposta al quesito 11):

L'immobile pignorato non presenta nessun tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità. Sull'immobile pignorato non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale. Infine su di esso non risultano diritti demaniali o usi civici quindi non risultano nemmeno oneri di affrancazione o riscatto.

12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del



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

Risposta al quesito 12):

Il criterio di stima applicato risulta essere quello della stima sintetica, ovvero quello basato essenzialmente sulla ricerca del valore venale del bene, cioè di quel valore di mercato che l'immobile potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita. Per la ricerca di tale valore, sono stati considerati tutti gli elementi che concorrono a costituirlo, elementi sia economici che materiali, sia potenziali che intrinseci. Si è tenuto conto della natura, della consistenza, dell'ubicazione e della destinazione dell'immobile. Questi fattori sono stati intrecciati con i prezzi medi del mercato, praticati sia per il capannone avicolo e sia per i terreni, considerati in rapporto ad altri in analoghe condizioni. Quindi nella stima dell'immobile si è tenuto conto della sua commerciabilità, della grandezza, dello stato di conservazione, delle rifiniture. È stato considerato come riferimento il valore di mercato unitario medio pari a 150,00 €/mq. Il valore dell'immobile in condizioni di normalità e di funzionamento perfetto sarebbe stato di 242.850 €. È stata applicata una riduzione del prezzo finale per motivi di degrado dell'intera struttura. La stima dell'immobile è riferita ad un tipo di fabbricato accatastato come D-10 cioè struttura per funzioni produttive connesse alle attività agricole. Essa presenta uno stato di conservazione che necessita sia di opere di manutenzione ordinaria sia di opere di manutenzione straordinaria. Per questo motivo è stata applicata una riduzione percentuale del 40%, in quanto vi sono forti segni di degrado. Lo stato di diffuso ammaloramento del capannone è legato semplicemente al fatto che lo stesso risale come concezione industriale a tecniche del 1975 e che se lo stesso è ad oggi letteralmente in piedi è solamente grazie ad un'opera asfissiante di manutenzione posta in essere dalla stessa eseguita e dai sui familiari. Le principali problematiche riguardano: la pavimentazione interna realizzata con un massetto in battuto di cemento che presenta lesioni, buche e avvallamenti dovuti sia alla grande



quantità di liquami dei polli sia dalla qualità del materiale usato al momento della realizzazione, ma soprattutto dalla mancanza di isolamento rispetto al terreno sottostante; la copertura della struttura realizzata in lamiera zincata corrosa dagli agenti atmosferici, con l'assenza di parti di gronda, legata al fatto che lo stampo originario di quella tipologia non è più in produzione e che l'apposizione di qualsivoglia altra gronda non perfettamente compatibile provocherebbe l'infiltrazione di acqua all'interno; la presenza di ruggine lungo le pannellature esterne e di umidità lungo i muri dovuti all'infiltrazione d'acqua; la corrosione del ferro presente all'interno del muro esterno in calcestruzzo dovuta al ristagno di acqua; la precarietà strutturale della copertura e dell'intero scheletro portante che rischia il collasso in caso di forte vento e abbondanti nevicate. Inoltre l'intera struttura dovrebbe essere adeguata alla **NORMATIVA DI RIFERIMENTO: DECRETO LEGISLATIVO 27 settembre 2010, n.181** "Attuazione della direttiva 2007/43/CE che stabilisce norme minime per la protezione di polli allevati per la produzione di carne".

Quindi il valore dell'immobile, compresa la sua riduzione percentuale del 40% è di circa 145.710,00 €.

Mentre nella stima dei terreni si è tenuto conto sia dei fattori estrinseci, come caratteri topografici, climatici, idrologici, geologici ed agrari, sia dei fattori intrinseci, come ubicazione, superficie, sistemazione del terreno, presenza di piantagioni, indirizzo produttivo e ordinamento colturale.

Anche in questo caso sono stati considerati come riferimento i valori agricoli medi della Provincia di Isernia, dati pervenuti dal pronunciamento della Commissione Provinciale con pubblicazione sul B.U.R. n° 18 del 29/01/2015.

Il valore dei terreni che sono adiacenti il fabbricato è di circa 10.880 €.

Infine, considerando tutti gli elementi atti ad individuare il più probabile valore di mercato, ritengo che il valore dei beni pignorati sia di 156.590 €.

Valore dell'immobile:

Descrizione	Superficie (mq)	Valore medio (€)	Riduzione (%)	Stima globale (€)
Immobile	1.619,00	150,00	-40%	145.710,00



Valore dei terreni:

Descrizione	Superficie (HA)	Particelle catastali	Qualità	Prezzo (€/HA)	Stima globale (€)
Terreno	0,205	Foglio n° 5 Particella n° 482	Bosco Ceduo	4557,00	935,00
Terreno	0,326	Foglio n° 5 particella n° 704	Seminativo	6779,00	2.210,00
Terreno	0,300	Foglio n° 5 particella n° 704	Uliveto	25164,00	7.550,00
Terreno	0,027	Foglio n° 5 Particella n° 707	Seminativo	6779,00	185,00

Stima globale del fabbricato

$$1.619 \times 150 = 242.850 \text{ €}$$

$$\text{Riduzione del 40\% di } 242.850 = 97.140 \text{ €}$$

$$242.850 - 97.140 = 145.710,00 \text{ €}$$

Stima globale dei terreni

$$0,205 \times 4557,00 = 935,00 \text{ €}$$

$$0,326 \times 6779,00 = 2.210,00 \text{ €}$$

$$0,300 \times 25164,00 = 7.550,00 \text{ €}$$

$$0,027 \times 6779,00 = 185,00 \text{ €}$$

$$935 + 2.210 + 7.550 + 183 = 10.880 \text{ €}$$

Stima globale dei beni pignorati

$$145.710,00 + 10.880 = 156.590 \text{ €}$$



Isernia, 13 / 07 / 2022

In fede il C.T.U.
Arch. Mira Molettieri

