

TRIBUNALE ORDINARIO DI ISERNIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

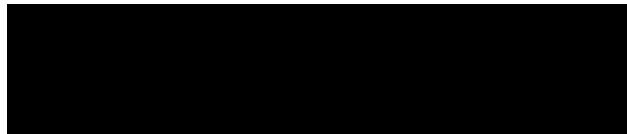
G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

R.G.E. n. 29/2024

Promossa da:



Contro:



BOZZA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Rita Manzo

Premessa

In data 26/11/2024 il G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, “rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all’art. 173 bis disp. att. c.p.c.” nominava quale esperto stimatore CTU la sottoscritta Arch. Rita Manzo con studio a Frosolone (IS) in Via O. Scacciavillani n. 1.

In data 20/12/2024, la sottoscritta si recava in cancelleria per il conferimento dell’incarico, prestare giuramento di rito e contestualmente prendere visione delle attività da espletare previste dall’art. 568 secondo comma c.p.c. e dall’art.173 bis disp. att. c.p.c., come modificati dal d.l. 83/2015, che di seguito sono state riportate e trascritte.

Documentazione acquisita

Ciò premesso, la sottoscritta CTU, in seguito al conferimento dell’incarico acquisiva e analizzava la documentazione presente nel fascicolo dell’esecuzione:

- nota di iscrizione a ruolo generale delle espropriazioni immobiliari;
- atto di compravendita;
- verbale di separazione consensuale;
- atto di precetto;
- atto di pignoramento immobiliare;
- nota di trascrizione ipotecaria;
- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- istanza di vendita dei beni pignorati;
- decreto di fissazione udienza, visto l’art. 569 c.p.c., e nomina esperto.

Organizzazione e cronologia delle principali operazioni peritali

- 10/01/2025 invio comunicazione inizio operazioni peritali con sopralluogo, tramite PEC ai creditori e tramite raccomandata A/R al debitore;
- 17/01/2025 richiesta e acquisizione delle visure catastali aggiornate degli immobili;
- 17/01/2025 richiesta e acquisizione delle planimetrie catastali aggiornate degli immobili;
- 21/01/2025 sopralluogo e relativo verbale; sono presenti: l’Avv. Lucia Mascitto, nominata Custode dal G.E. ██████████ proprietario degli immobili;
- 22/03/2025 richiesta e acquisizione della mappa catastale aggiornata della zona;
- 04/04/2025 sopralluogo della sottoscritta per ricognizione e approfondimenti tecnici in loco;
- 07/04/2025 richiesta e acquisizione degli elaborati planimetrici ed elenco subalterni;
- 17/04/2025 invio della Relazione peritale in bozza.

Attività espletate secondo quanto indicato nel conferimento dell’incarico

Facendo riferimento a quanto richiesto dal Giudice, la sottoscritta 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, si precisa che tutti gli immobili pignorati risultano ubicati nel Comune di Roccamandolfi (IS), sono identificati catastalmente al Foglio 14 Particelle 589-591-1203 e fanno parte di un aggregato edilizio del centro storico, stratificato nel tempo, con sviluppo irregolare dovuta all’adattamento del costruito alla conformazione plano-altimetrico del versante e caratterizzato da via strette, molte delle quali, con gradini per superare i notevoli dislivelli esistenti.

Durante il primo sopralluogo, è stato possibile individuare con certezza solo il locale commerciale ubicato in Via San Sebastiano n. 18, che [REDACTED] consentito alla sottoscritta di visionare per procedere ai rilievi metrici ed alla documentazione fotografica.

Proseguendo con il sopralluogo, non è stato possibile individuare gli altri immobili, in quanto il Sig. [REDACTED] mostrato altri locali che non corrispondono in alcun modo a quelli pignorati; inoltre, lo stesso Sig. [REDACTED] a dichiarato di non possedere alcuna abitazione di proprietà riferibile a quella pignorata, di cui al Foglio 14 Particella 589 Sub 2, poiché l’unica abitazione di cui è stato proprietario è quella coniugale che, con la separazione consensuale, è stata assegnata alla ex moglie; quindi ipotizza la presenza di possibili errori nella trascrizione di tale verbale.

A questo punto sono state fatte ulteriori ricerche all’agenzia del territorio, per approfondire meglio l’identificazione degli immobili; quindi sono state richieste le visure storiche degli stessi, l’elenco dei subalterni della particella 589 e la relativa dimostrazione grafica.

Le informazioni ricavate, soprattutto dal punto vista grafico sono carenti e non hanno consentito di aggiungere ulteriori elementi conoscitivi rispetto a quanto già acquisito.

Pertanto, sono stati fatti ulteriori sopralluoghi della zona con una ricognizione generale e degli approfondimenti tecnici in loco; il tutto, al fine di individuare meglio le vie, gli accessi e la conformazione degli immobili, per esemplificare e sintetizzare i risultati delle indagini svolte.

Ciò detto, risulta che tutti gli immobili pignorati, intestati al [REDACTED], derivano dal Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 06/03/2003 e dalla successiva nota di trascrizione del 21/05/2008 R.P. 2224.

Si evidenzia che, nel suddetto verbale, gli immobili sono identificati solo con l’indirizzo e senza fare alcun riferimento catastale; in particolare al [REDACTED] stati assegnati tre locali siti in Via San Sebastiano, rispettivamente ai nn. 9,11,18 e un orto alla Località Via San Giovanni.

L’unica abitazione a cui si fa riferimento, nello stesso verbale, è la casa coniugale ubicata a Via San Sebastiano n.13, che invece è stata assegnata alla

Analizzando la nota di trascrizione dello stesso v [REDACTED] invece trasferita l’intera proprietà di più immobili, tra cui anche tutti quelli pignorati, riportati di seguito:

- A. Foglio 14 Part. 589 Sub 14/Part.1203 Sub1 - C/1 in Via San Sebastiano n. 18 Piano T;
- B. Foglio 14 Part. 589 Sub 2 - A/4 in Via Creta n. 3 Piano T-1;
- C. Foglio 14 Part. 589 Sub 8 - C/6 in Via San Sebastiano Piano T;
- D. Foglio 14 Part. 589 Sub 9/Part.591 - C/6 in Via San Sebastiano Piano 1.

A questo punto, si riporta una sintesi semplificativa dei risultati, derivanti sia dall'analisi documentale e sia dai sopralluoghi, distinta per ogni singolo immobile.

Immobile A:

- c'è corrispondenza tra identificativo catastale e indirizzo indicato nella visura catastale, così come risulta dal suddetto verbale di separazione e relativa nota di trascrizione;
- la planimetria interna risulta regolarmente riportata al catasto fabbricati;
- è ben individuato ed è stato visionato e rilevato;

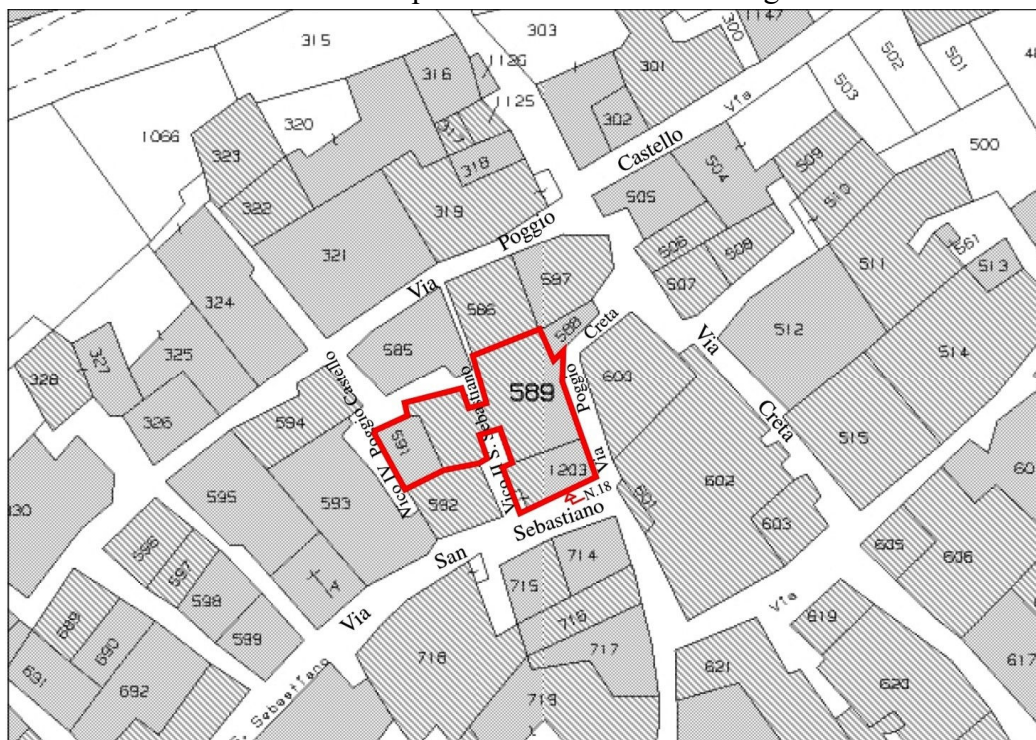
Immobile B:

- questa abitazione non è menzionata nel suddetto verbale di separazione per la quota assegnata [REDACTED] viene invece indicata nella relativa nota di trascrizione;
- non è stato possibile reperire la planimetria interna al catasto fabbricati; infatti, la relativa richiesta fatta il 17/01/2005 è stata chiusa dal sistema con la dicitura d'ufficio che la stessa non è rilasciabile poiché non abbinata;
- nella visura catastale, non è riportata la superficie in mq e l'indirizzo indicato, Via Creta n.3, corrisponde ad altro immobile con un diverso numero di particella;

Immobili C e D:

- nel suddetto verbale di separazione, sono indicati tre immobili su Via San Sebastiano di cui uno è quello al numero 18, indicato con la suddetta lettera A; per gli altri due immobili, ai numeri 9 e 11, non c'è corrispondenza tra l'identificativo catastale e il relativo indirizzo;
- la Particella 589, infatti, non ha ulteriori accessi su via San Sebastiano oltre al n.18;
- le planimetrie catastali interne disponibili, inoltre, non trovano riscontro sia nella rappresentazione grafica delle stesse all'effettivo stato dei luoghi e sia nel computo delle relative superfici catastali riportate in visura.

Particolare della planimetria catastale del Foglio 14



Alla luce di quanto sopra evidenziato, **tutte le risposte ai singoli quesiti si riferiscono solo all'immobile individuato e indicato con la lettera A.**

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.

E' stata verificata la completezza della documentazione.

Risulta agli atti il certificato e relazione notarile del 01/08/2024, integrata il 28/10/2024, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, da parte del Notaio Antonio Moretti.

Sulla base dei documenti in atti, si predispone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, riportate fedelmente così come iscritte e trascritte:

ISCRIZIONE di

- ipoteca giudiziale iscritta a Isernia il 24/04/2023 al n. 64 R.P. per euro 5.300,00 di cui euro 3.127,00 per capitale e gravante su maggior consistenza, in forza di atto giudiziario Giudice di Pace di Isernia del 20/08/2020, rep. n.156/2020,

- ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a Isernia il 16/05/2024 al n. 92 R.P. per euro 469.096,68 di cui euro 234.548,34 per capitale e gravante su maggior consistenza, in forza di ruolo e avviso di addebito esecutivo, Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 15/05/2024, rep. n.888/5324,

TRASCRIZIONE di

atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare a seguito di atto giudiziario – UNEP ISERNIA del 04/06/2024, rep. n. 472/2024 trascritto a Isernia il 17/07/2024 al n. 2231 R.P.,

Sono state richieste ed acquisite le planimetrie catastali per la corretta identificazione dei beni.

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.

E' stata rilevata e redatta la planimetria interna effettiva del bene per rappresentare così come si presenta allo stato attuale; tale planimetria, allegata alla presente relazione, è sostanzialmente corrispondente a quella depositata al catasto.

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

Il locale Commerciale in oggetto, fa parte di un fabbricato ubicato nel Centro Storico del Comune di Roccamandolfi (IS) e ricade in zona "AC1 – Centro storico da tutelare".

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.**).

Dai controlli effettuati sulla documentazione reperibile, si è riscontrato che l'immobile è di remota costruzione ed è stato quindi realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967; fino ad oggi, salvo un intervento di ristrutturazione finalizzato al cambio di destinazione d'uso da deposito a locale commerciale, avvenuta con pratica n. 48067 del 01/08/2002, non sono intervenute sullo stesso immobile modifiche plano-volumetriche, né tanto meno sono state effettuate opere che comportino sanzioni e/o prescrizioni di cui alla legge n.47/85 e di cui al D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

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 bene pignorato costituisce un unico lotto.

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.

L'immobile è stato pignorato per intero.

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.

L'immobile è libero.

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

Ci si riporta al punto 9.

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.

Sull'immobile oggetto di pignoramento non ci sono vincoli di alcun tipo.

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 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.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, che ordinari operatori sarebbero disposti a negoziare senza condizionamenti esterni, si è adottato il criterio di stima sintetico comparativo per **valore commerciale (V_C)**.

Tale valore si ottiene basandosi sul criterio della comparazione e si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali e ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Per il calcolo della **superficie commerciale**, sulla base dei criteri definiti nel DPR 138/1998 e delle indicazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), si è considerata la somma delle superfici:

- a) dei locali aventi funzione principale, computate al 100% e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali, computate al 50%;
- b) dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali, computate nella misura:
 - ✓ del 50%, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - ✓ del 25%, se non comunicanti;
- c) dei balconi, terrazze e simili, computate nella misura del 10%;
- d) dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computate nella misura del 20%.

Si specifica che la superficie occupata dai muri è stata computata nella misura del:

- ✓ 100%, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, per quelli interni e perimetrali;
- ✓ 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, per quelli in comunione.

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, sono state ricavate preliminarmente:

- la superficie utile netta calpestabile
 - ✓ dei locali principali 43,10 mq
 - ✓ degli accessori diretti 1,30 mq
 - ✓ degli accessori indiretti 0,00 mq

***Superficie utile netta calpestabile totale* 44,40 mq**
- la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e in comunione per
 - ✓ i vani principali 16,10 mq
 - ✓ gli accessori diretti 0,96 mq
 - ✓ gli accessori indiretti 0,00 mq

***Superficie totale occupata dai muri* 17,06 mq**
- la superficie dei balconi, terrazze e simili 0,00 mq
- la superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva 0,00 mq

Da questi dati, opportunamente moltiplicati per un coefficiente correttivo, è stata ricavata la superficie commerciale:

- a) $(43,10+16,10)*1,00+(1,30+0,96)*0,50=60,33$ mq
- b) 0,00 mq
- c) 0,00 mq
- d) 0,00 mq

Quindi la **superficie commerciale** è:

$60,33+0,00+0,00+0,00=60,33$ mq arrotondata a 60 mq.

Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona e che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono state:

- indagini di mercato svolte in loco;
- borsini delle principali agenzie immobiliari presenti sul territorio Molisano;
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate;
- quotazioni immobiliari medie, aggiornate degli ultimi 6 mesi desunte dai borsini immobiliari pubblicati dalle riviste di settore.

Nel caso in esame, tenendo conto dei fattori incrementali e decrementali, è stato possibile scegliere un probabile valore di mercato del fabbricato pari a 400 €/mq e quindi:

$$V_C = 400 \text{ €/mq} \times 60 \text{ mq} = 24.000,00 \text{ €}$$

In definitiva, il **valore stimato dell’immobile** è $V_C = 24.000,00 \text{ €}$

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

Tutte le attività indicate nei vari punti del suddetto conferimento di incarico, come Consulente Tecnico di Ufficio, sono state compiutamente espletate ed esposte nella presente relazione.

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 è inviata alle parti interessate, con le modalità e nei termini indicati.

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.

La sottoscritta comunica che sarà presente all’udienza fissata, come da disposizione 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.

La sottoscritta C.T.U. comunica che depositerà telematicamente, nei termini indicati, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati.

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 comprese).

La documentazione fotografica interna ed esterna del bene pignorato, è allegata alla relazione di consulenza tecnica.

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 nel presente punto è allegato alla relazione di consulenza tecnica.

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

La sottoscritta dichiara che non ha riscontrato alcun impedimento per l'accesso all'immobile.

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 relazione di consulenza tecnica.

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

La sottoscritta 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, la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli; ringrazia per la fiducia concessa e rimane a disposizione per eventuali altri chiarimenti ed integrazioni, che il G.E. e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.

Frosolone, 17 aprile 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Rita Manzo