

TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE UNICA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare n° 39/2023
del Ruolo Generale delle Esecuzioni.**

Perizia tecnica di stima

Creditore procedente:



Debitore esecutato:



Udienza: 14/05/2024

Consulente Tecnico d'Ufficio:
Dr. Ing. Francesco Ciummo

Data:
06 Maggio 2024



TRIBUNALE DI ISERNIA

Esecuzione immobiliare n° 39/2024

Relazione tecnica di stima da parte del Dr. Ing. Francesco Ciummo, esperto estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata e difesa dagli
Avvocati Luigi Carbone e Francesco Paolo Vacca, avverso il [REDACTED]

Come da incarico del G.E. datato 23/01/2024 e notificatomi il 24/01/2024 a mezzo PEC, il giorno 29/01/2024 io sottoscritto Ing. Francesco Ciummo mi sono recato in cancelleria per ricevere ed accettare l'incarico, previo giuramento di rito.

PREMESSA

L'udienza di comparizione delle parti è fissata per il giorno 14/05/2024 e la presente perizia tecnica di stima sarà trasmessa alle parti direttamente dallo scrivente entro il 14/04/2024 e depositata telematicamente entro il 09/05/2024.

Il sottoscritto CTU, al fine della redazione della perizia tecnica di ufficio, ha effettuato i necessari sopralluoghi di verifica degli immobili di cui trattasi, recandosi sul posto in Via Fiume, contrada Guasto, nel Comune di Castelpetroso (IS) nelle date del 06/02/2024 (primo accesso fissato dal custode) e 16/02/2024.

Antecedentemente e successivamente ai sopralluoghi, ha acquisito presso gli uffici di seguito elencati i documenti di supporto alla redazione della perizia:

- Pec in data 31/01/2024, 02/02/2024, 09/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelpetroso di richiesta di accesso agli atti amministrativi e progettuali;
- Pec in data 31/01/2024 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castelpetroso di conoscenza di eventuali residenze e nominativi dei residenti presso gli immobili in oggetto, oltre ai certificati sullo stato di famiglia e matrimonio;
- Pec in data 31/01/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelpetroso di richiesta informazioni circa l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici riferiti agli immobili in oggetto;



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

- Pec in data 31/01/2024 al Comando Polizia Municipale del Comune di Castelpetroso di richiesta di informazioni circa l'esistenza di comunicazioni ai sensi dell'Art. 12 del D.L. 21/03/1978 n. 59;
- Pec in data 31/01/2024 alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del Molise di richiesta di informazioni circa l'esistenza di vincoli storici, artistici, archeologici, paesaggistici o di qualsiasi altra natura di competenza;
- Pec in data 31/01/2024 all'Agenzia delle Entrate - Dir. Prov. di Isernia di richiesta di informazioni circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati;
- Pec in data 09/02/2024 e in data 13/02/2024 alla Regione Molise - Servizio costruzioni in zona sismica di richiesta di accesso agli atti amministrativi e progettuali di competenza.

Di seguito si riportano i quesiti assegnati con l'incarico, rispetto ai quali viene data risposta punto per punto.

✓ Allegato A: Pec di accesso agli atti con ricevute di consegna.

QUESITO N° 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 ed 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. 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

Da quanto accertato agli atti, la documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c., risulta costituita dai certificati ipotecari speciali n. IS 8999 anno 2023 richiesto in data 26/05/2023 e n. IS 17452 anno 2023 richiesto in data 19/12/2023, [REDACTED]

Il contenuto di tale certificazione risulta completo, come da accertamenti telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia – Ufficio provinciale Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, di cui ai seguenti allegati:



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

- ✓ Allegato B: Visure storiche aggiornate al 30/01/2024 in catasto urbano e catasto terreni degli immobili censiti al foglio 31 particelle 319, 359 e foglio 23 particelle 250, 251.
- ✓ Allegato C: Ispezioni ipotecarie del 13/02/2024: elenco sintetico delle formalità e note di iscrizione e di trascrizione pregiudizievoli degli immobili censiti in catasto al foglio 31, particelle 319, 359 e foglio 23 particelle 250, 251.

Si riporta poi di seguito l'elenco delle sole iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dedotto dagli atti allegati di cui sopra:

- ISCRIZIONE del 15/07/2022 - Registro Particolare 171 Registro Generale 2673 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 286/2021 del 30/09/2021. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 25/05/2023 - Registro Particolare 1623 Registro Generale 1930 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 215/2023 del 17/04/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 18/12/2023 - Registro Particolare 3834 Registro Generale 4465 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 783/2023 del 29/11/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

riferito alla totalità delle particelle catastali oggetto di perizia, tutte di proprietà per 1/1
 [REDACTED] come di seguito specificate:

in catasto fabbricati foglio 31, particella 359, categoria A/4-abitazione di tipo popolare, classe 3, consistenza 8,5 vani, piano T-1-2-3, sup. tot. 261 mq, sup. tot. escluse aree scop. 255 mq, indirizzo Via Fiume n. 113;

in catasto terreni foglio 31, particella 319, seminativo classe 2, superficie 96 mq, reddito dominicale € 0,15, agrario € 0,17; foglio 23, particella 250, incolto prod. classe U, superficie 570 mq, reddito dominicale € 0,09, agrario € 0,03; foglio 23, particella 251, seminativo classe 3, superficie 180 mq, reddito dominicale € 0,16, agrario € 0,23.

Per tutte le particelle catastali è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica. A tale proposito, si evidenzia che sono stati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castelpetroso due distinti certificati, dove il secondo rettifica in parte il primo, che, per mero errore, riporta la destinazione urbanistica delle particelle catastali 250 e 251 del foglio di mappa 31 anziché del foglio 23 corretto.



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

Di seguito, per gli immobili si riportano i seguenti allegati acquisiti presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico comunale:

- ✓ Allegato D: Estratto di mappa foglio 31, particelle 319, 359; foglio 23, particelle 250, 251.
- ✓ Allegato E: Planimetria catastale immobile foglio 31, particella 359 (atto di aggiornamento catastale del 04/12/1997).
- ✓ Allegato F: Certificati di destinazione urbanistica.

QUESITO N° 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, ecc.).

Gli immobili oggetto di pignoramento possono essere raggruppati in due distinti lotti indipendenti, infatti, come in dettaglio sarà successivamente illustrato, si è in presenza di una abitazione con annesso piccolo terreno di pertinenza, riportata al foglio 31, p.lle 319 (terreno) e 359 (fabbricato), sita in località Guasto del Comune di Castelpetroso, Via Fiume n° 113, ed un lotto di terreno edificato censito in catasto al foglio 23, p.lle 250 e 251, sito sempre in località Guasto del Comune di Castelpetroso, Via Fiume, a poca distanza dall'abitazione di cui sopra.

Quanto detto impone quindi di descrivere separatamente i lotti individuati, evidenziando sin da ora che, nello sviluppo della presente perizia, gli stessi verranno trattati come lotti singoli indipendenti.

Lotto 1: foglio 31, particelle 319, 359.

Tale lotto è censito in catasto come segue:

- catasto fabbricati foglio 31, particella 359, categoria A/4-abitazione di tipo popolare, classe 3, consistenza 8,5 vani, piano T-1-2-3, sup. tot. 261 mq, sup. tot. escluse aree scop. 255 mq, indirizzo Via Fiume n. 113;
- catasto terreni foglio 31, particella 319, seminativo classe 2, superficie 96 mq, reddito dominicale € 0,15, agrario € 0,17.

La particella 359 risulta essere un'abitazione su tre livelli fuori terra ed un sottotetto direttamente accessibile dalla scala interna. Esso risulta essere quota parte di un aggregato edilizio di maggiore consistenza e presenta il solo prospetto principale prospiciente aree



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

libere, da cui ricevere luce ed aria. I restanti prospetti, in gran parte interclusi, presentano poi limitate aperture diversamente attestate.

L'immobile si presenta ristrutturato con interventi risalenti ad un primo titolo edilizio giusta C.E. n° 17/1984 del 04/04/1984 intestata [REDACTED] ad una successiva variante a sanatoria del C.E. n° 45/1987 del 24/11/1987 completa di Attestazione di Deposito IS D 0835 del 20/02/1991, a cui è seguito il collaudo in data 19/03/1991, il tutto sempre intestato alla [REDACTED]

La consistenza catastale risalente all'impianto meccanografico nell'anno 1987 riporta l'immobile alla categoria A/6, classe 3, consistenza 4 vani; successivamente, a seguito di ristrutturazione, viene apportata una variazione in atti dal 04/12/1997 con la quale l'immobile attinge categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani. Ancora, a seguito di variazione del classamento in atti dal 14/03/2018, pratica n. IS0012506 (n. 1433.1/2018) l'immobile acquista consistenza pari a 8,5 vani e superficie catastale totale pari a 261 mq.

La particella 319 sempre del foglio 31, censita in catasto terreni è un terreno incolto ubicato in prossimità del fabbricato, separato da quest'ultimo da ulteriori particelle non oggetto di procedura e costituenti corte dell'intero aggregato edilizio.

Sia il fabbricato riportato alla particella 359 che il terreno riportato alla particella 319 risultano accessibili dalla sopra menzionata corte comune, che a sua volta si attesta su un'esistente strada pubblica non riportata in mappa catastale, ma con caratteristiche di percorribilità carrabile. Sia la corte a servizio dell'aggregato edilizio che la strada di accesso occupano fisicamente parte della particella catastale 319, che, come si dirà in seguito, presenta una superficie libera utilizzabile inferiore alla sua consistenza catastale.

- Fabbricato (abitazione) p.lla 359, fg. 31.

Tale fabbricato, come detto, risulta essere una porzione di un aggregato edilizio; confina a Nord con il fabbricato p.lla 358 e l'area libera p.lla 307, ad Est e a Sud con la particella 309 (fabbricato), ad Ovest con le p.lle 1008 e 308, di altre ditte catastali.

E' costituito da struttura in muratura portante di pietrame su tre piani in elevazione, oltre al piano sottotetto, quest'ultimo di sviluppo limitato alla parte antistante dell'immobile e completato con un terrazzo posteriore accessibile.

Al piano terra si accede dalla corte esterna mediante due distinti vani di accesso, uno a servizio del vano scala, l'altro attestato direttamente all'interno di un ambiente di discrete dimensioni, che a sua volta consente l'accesso ai restanti piccoli vani accessori posti nella parte posteriore della pianta. Tra i vani accessori è presente poi un bagno ricavato nella parte



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

posteriore del vano scala, sottostante il pianerottolo di smonto della rampa al piano piano superiore. Una porta interna consente poi il collegamento diretto dell'intero piano terra con il vano scala a servizio dell'intero immobile.

Nel vano scala è presente una unica rampa di accesso ai piani superiori, raccordata su ciascun livello da apposito pianerottolo di disimpegno avente sviluppo parallelo alla rampa ed illuminato da finestre esterne di piano.

Al piano primo, una porta attestata in corrispondenza del pianerottolo di smonto della rampa proveniente dal piano terra consente l'accesso ad un unico grande vano che costituisce la zona giorno dell'abitazione. Tale vano, in cui trovano posto il soggiorno-pranzo e la cucina, è areato ed illuminato mediante una portafinestra con relativo balconcino esterno ubicati sul prospetto principale e da una seconda finestra posta sul prospetto Nord-Est in corrispondenza di un cavedio intercluso nell'aggregato edilizio e necessario ad areare ed illuminare i vani circostanti.

Al piano secondo, accessibile sempre dal descritto vano scala, è presente la zona notte dell'abitazione, costituita da un corridoio centrale areato ed illuminato da apposita finestra che disimpegna la camera matrimoniale ubicata in adiacenza al prospetto principale, un bagno sempre attestato sul prospetto principale e due ulteriori camere di cui una di ridotte dimensioni (camera 1), poste nella parte posteriore della pianta. La camera di minori dimensioni presenta la finestra attestata in corrispondenza del cavedio innanzi descritto, mentre l'altra camera presenta una finestra posta nella parte alta del prospetto Sud-Ovest. Tale ultima finestra, data la sua posizione rispetto al pavimento, risulta di non agevole affaccio.

Completa l'abitazione un piano sottotetto accessibile dal vano scala presente, dove, oltre ad un locale di sgombero caratterizzato da copertura ad unica falda inclinata estesa alla parte anteriore della pianta, è presente con sviluppo pari alla restante porzione di fabbricato, un terrazzo accessibile dal locale di sgombero.

La copertura è in parte a falda unica inclinata completata da manto di tegole ed in parte a terrazzo piano impermeabilizzata con guaina bituminosa. Il prospetto principale presenta rivestimento in spaccato di pietra al piano terra e paramento in mattoncini a facciavista per quanto riguarda i piani in elevazione; i restanti prospetti liberi risultano intonacati.

Tutti gli infissi sono in metallo preverniciato e dotati in parte di avvolgibili con cassonetto a vista. I due balconcini presenti sul prospetto principale presentano sbalzo in c.a., pavimentazioni ceramiche e ringhiere in metallo a semplice disegno.



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

Relativamente alla tipologia di finiture interne, queste si presentano in un normale stato di conservazione, con evidenti segni di infiltrazioni in corrispondenza del soffitto della sola stanza di minori dimensioni presente al piano secondo.

Quanto sopra consente di affermare che gli ambienti ispezionati per la quasi totalità si presentano salubri ed adeguati all'abitabilità.

In dettaglio, di seguito si riporta la descrizione dei singoli ambienti presenti sui piani del fabbricato, in uno con le relative consistenze metriche di superficie ed altezza.

Piano terra.

- VANO SCALA. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 11 mq e ha altezza interna utile pari a 2,70 m; il pavimento è in lastre di pietra naturale levigata, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, la rampa presente è rivestita in pietra naturale e completata con parapetto in legno. E' presente il portone di ingresso in metallo preverniciato di colore bianco dotato di specchiature vetrate.
- BAGNO. Ubicato in corrispondenza del pianerottolo di smonto della rampa di accesso al piano primo, il bagno occupa anche parte della superficie sottostante la rampa, dove le altezze vanno a degradare in conformità all'inclinazione della rampa. Occupa di conseguenza quota parte dello sviluppo del vano scala al piano terra per una superficie utile complessiva di 5 mq circa. Il pavimento è in lastre di pietra naturale levigata ed i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche di ordinaria produzione, le parti restanti delle pareti perimetrali sono intonacate, il solaio, costituito dal pianerottolo della scala, è piano intonacato. Sono presenti tazza, bidet, lavandino e doccia. Tale vano accessorio si presenta privo di finestre.
- TINELLO. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 16 mq e ha altezza interna utile media pari a 2,70 m; il pavimento è in lastre di pietra naturale levigata completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono in gran parte intonacate e in parte rivestite con paramento in mattoncini a facciavista, il solaio è piano di tipo civile intonacato. E' presente il portone di ingresso in metallo preverniciato di colore bianco con specchiature vetrate, mentre due aperture collegano con il vano scala separato da una porta in legno e con i vani posteriori. In corrispondenza della parete di separazione con il vano intermedio è presente poi anche un'apertura quadrangolare priva di infisso necessaria ad areare ed illuminare tale vano intermedio.



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

- LOCALE INTERMEDIO. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 11 mq e ha altezza interna utile media pari a 2,22 m; il pavimento è in lastre di pietra naturale levigata completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono in gran parte intonacate e in parte rivestite con paramento in mattoncini a facciavista, il solaio è piano di tipo civile intonacato. In tale vano è ubicato il generatore di calore a biomassa per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria dell'abitazione ed all'uopo è delimitato con apposito box in muratura intonacato. Una porta in legno permette poi di accedere ai retrostanti locali accessori ripostiglio e cantina.
- RIPOSTIGLIO E CANTINA. Trattasi di due vani consecutivi collegati e separati da un muro di spina con arcata centrale, che sviluppano complessivamente, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 13 mq, presentano altezza interna utile media pari a 2,05 m, le pareti perimetrali sono intonacate, il solaio è piano di tipo civile intonacato. Tali vani risultano privi di aperture finestrate.

Piano primo.

- VANO SCALA. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 14 mq e ha altezza interna utile pari a 2,85 m; il pavimento è in lastre di pietra naturale levigata, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, la rampa presente è rivestita in pietra naturale e completata con parapetto in legno. E' presente una finestra con infisso in metallo preverniciato di colore bianco dotato di avvolgibile.
- SOGGIORNO PRANZO CON CUCINA. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 45 mq e ha altezza interna utile media pari a 2,85 m; il pavimento è in lastre di pietra naturale levigata, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate, il solaio è piano di tipo civile intonacato. Sono presenti una portafinestra ed una finestra attestata sul balconcino ubicato sul prospetto principale che sviluppa circa 5 mq, oltre ad una ulteriore finestra posta in posizione centrale rispetto allo sviluppo longitudinale dell'ambiente. Una porta in legno divide tale ambiente dal vano scala. I serramenti sono tutti in metallo preverniciato di colore bianco dotati di avvolgibili a meno della finestra baricentrica.

Piano secondo.

- VANO SCALA. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 14 mq e ha altezza interna utile pari a 2,85 m; il pavimento è in lastre di pietra naturale levigata, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, la



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

rampa presente è rivestita in pietra naturale e completata con parapetto in legno. E' presente una finestra con infisso in metallo preverniciato di colore bianco dotato di avvolgibile.

- DISIMPEGNO. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 11 mq e ha altezza interna utile pari a 2,85 m; il pavimento è in lastre di pietra naturale levigata completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate; il solaio è piano di tipo civile intonacato. Sono presenti tre porte in legno di disimpegno alle camere da letto e al bagno, mentre non vi è separazione con il vano scala; è presente inoltre una finestra con infisso in metallo preverniciato di colore bianco dotato di avvolgibile.
- CAMERA MATRIMONIALE. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 16 mq e ha altezza interna utile pari a 2,85 m; il pavimento è lastre di pietra naturale levigata completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate; il solaio è piano di tipo civile intonacato. Sono presenti una portafinestra ed una finestra attestate sul balconcino ubicato sul prospetto principale che sviluppa circa 5 mq, i serramenti sono tutti in metallo preverniciato di colore bianco dotati di avvolgibili.
- BAGNO. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 8 mq e ha altezza interna utile pari a 2,85 m, il pavimento ed i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche con finitura liscia di ordinaria produzione, le parti restanti delle pareti perimetrali sono intonacate, il solaio è piano di tipo civile intonacato. Sono presenti tazza, bidet, lavandino e vasca da bagno. E' presente una finestra con infisso in metallo preverniciato di colore bianco dotato di avvolgibile.
- CAMERA 1. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 9 mq e ha altezza interna utile pari a 2,85 m, il pavimento è in lastre di pietra naturale levigata, le pareti perimetrali sono intonacate, il solaio è piano di tipo civile intonacato. E' presente una finestra con infisso in metallo preverniciato di colore bianco dotato di avvolgibile. In tale ambiente è stata rinvenuta sul soffitto una accentuata infiltrazione di umidità proveniente dalla copertura, con conseguente estesa macchia di acqua e muffa.
- CAMERA 2. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 14 mq e ha altezza interna utile pari a 2,70 m, in conseguenza della presenza di una controsoffittatura in cartongesso, il pavimento è in lastre di pietra naturale levigata, le pareti perimetrali sono intonacate, il solaio è piano di tipo civile intonacato. E' presente una finestra con infisso in metallo preverniciato di colore bianco priva di chiusura oscurante, che risulta ubicata ad



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

un'altezza dal pavimento tale da renderla di non agevole affaccio. Anche in presenza di tale peculiarità la stessa garantisce all'ambiente illuminazione ed areazione diretta.

Piano sottotetto.

- VANO SCALA. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre e dell'ingombro della rampa di smonto della scala già conteggiata nel piano sottostante, circa 7 mq e ha altezza interna utile pari variabile a partire dalla gronda anteriore fino al colmo in corrispondenza del pianerottolo dove l'altezza massima utile è pari a 2,40 m; il pavimento è in piastrelle ceramiche di ordinaria produzione, completato con battiscopa di identico materiale, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, la rampa presente è rivestita in pietra naturale e completata con parapetto in legno.
- SOFFITTA. Sviluppa, al netto di sguinci di porte e finestre, circa 41 mq e ha altezza interna utile variabile da un minimo di 0,10 m ad un massimo di 2,40 m; il pavimento è in piastrelle ceramiche di ordinaria produzione per quota parte del suo sviluppo ed in cls grezzo per la restante parte, le pareti perimetrali e il soffitto sono intonacati al rustico. E' presente una porta in legno di separazione con il vano scala ed una porta con infisso in metallo preverniciato di colore bianco di accesso al terrazzo retrostante; quest'ultimo, di sviluppo pari a 29 mq, risulta rifinito con solo manto impermeabilizzante in guaina di conglomerato bituminoso.

Tutti i vani sopra descritti sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, mentre i vani principali sono dotati di impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato dalla già menzionata caldaia a biomassa posta al piano terra, con terminali costituiti da radiatori modulari in ghisa. La caldaia di cui sopra è destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti gli impianti presenti, considerato che l'abitazione risulta tutt'ora abitata, risultano connessi alle pubbliche forniture e funzionanti.

L'unità immobiliare sopra descritta presenta gli accessi ubicati unicamente sul prospetto principale, dove due distinte aperture consentono l'accesso diretto al piano terra e al vano scala a servizio della totalità dell'immobile. Gli accessi sopra menzionati gravano entrambi sulla particella catastale 307 del foglio di mappa 31, che, in uno con gran parte della p.lla 306, si presenta pavimentata con conglomerato bituminoso e costituisce la corte pertinenziale dell'aggregato edilizio presente.

Tale piazzale poi si raccorda alla viabilità pubblica presente immediatamente a valle con un nastro stradale di limitata larghezza che catastalmente interessa le particelle 302 e 319 sempre



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

del foglio 31. La stessa viabilità pubblica su cui si attesta l'accesso stradale sopra menzionato, non risulta censita in catasto, ma assolve la sua funzione di viabilità pubblica a servizio dell'intero aggregato di cui è parte l'abitazione oggetto di perizia, nonché degli altri fabbricati presenti a valle. Tale derivazione viaria conserva la toponomastica di Via Fiume, come la viabilità principale presente immediatamente a monte.

Le particelle su cui ricade il piazzale e la strada a servizio dell'aggregato risultano ad oggi in catasto intestate alle seguenti ditte:

- fg. 31, p.lla 307: corte 112 mq priva di intestatari catastali;
- fg. 31, p.lla 306: corte 220 mq priva di intestatari catastali;
- fg. 31, p.lla 319: seminativo 96 mq, proprietà 1/1 [REDACTED]
- fg. 31, p.lla 302: seminativo 410 mq, proprietà 1/2 ciascuno [REDACTED]

Oltre a tale consistenza viaria di accesso, la particella 307 su cui si attestano gli ingressi all'immobile confina con Via Fiume a monte, ma la stessa, a meno di una gradonata in cls che smonta su altra particella privata (305), risulta delimitata dalla viabilità pubblica con un muro in cls dotato di sovrastante parapetto metallico.

Tutto quanto sopra consente di affermare che l'abitazione è accessibile sia da valle, dove lo stato di fatto esistente non trova riscontro in catasto, che da monte di Via Fiume, dove pure lo stato di fatto non trova dettagliato riscontro in catasto.

- Terreno p.lla 319, fg. 31.

Ubicata in prossimità dell'abitazione ed in parte occupata dalla viabilità di accesso alla stessa, la particella 319 del foglio 31 risulta essere un terreno incolto delimitato a valle (Sud-Ovest) dal muro di contenimento parallelo a Via Fiume, a monte (Nord-Est) da un altro muro necessario alla conformazione della rampa di accesso all'aggregato, a Sud-Est confinante con la particella 318 dove non sono presenti opere di delimitazione.

Catastalmente, confina a Nord con la particella 302, ad Est con la particella 306, a Sud con la particella 318, ad est con le particelle 320, 300, 301, tutti terreni di altre ditte.

Il terreno in oggetto risulta direttamente accessibile dalla rampa carrabile presente a monte all'altezza dell'intersezione della stessa con la viabilità pubblica di valle. La consistenza dimensionale catastale della particella, pari a 96 mq, nello stato di fatto risulta notevolmente ridotta, in quanto le menzionate viabilità presenti a monte e a valle ne hanno occupato quota parte. Occupazione a cui poi non è seguita la necessaria procedura di aggiornamento catastale.



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

Ad oggi l'area effettivamente delimitata risulta essere pari a 50 mq circa e sarà quest'ultima oggetto di stima in quanto direttamente nella disponibilità del debitore, evidenziando sin da ora la necessità di dover procedere al necessario aggiornamento catastale.

Giova sin d'ora precisare che la dislocazione e la consistenza della particella, in uno alla sua destinazione urbanistica (zona F – aree destinate a verde di rispetto), rendono la stessa inutilizzabile per qualsiasi trasformazione edilizia.

Lotto 2: foglio 23, particelle 250, 251.

Tale lotto è censito in catasto come segue:

- catasto terreni foglio 23, particella 250, incolto prod. classe U, superficie 570 mq, reddito dominicale € 0,09, agrario € 0,03;
- catasto terreni foglio 23, particella 251, seminativo classe 3, superficie 180 mq, reddito dominicale € 0,16, agrario € 0,23.

Trattasi di un appezzamento di terreno posto immediatamente a monte di una traversa secondaria di Via Fiume, che, a partire dalla viabilità principale, sale in direzione Nord-Ovest. Il lotto confina ad Ovest con il fabbricato riportato alla particella 672 del foglio 23, a Nord con le particelle 248 e 249, ad Est con le particelle 313 e 415, a Sud infine con la viabilità comunale Via Fiume, da cui risulta direttamente accessibile. In questa fase giova evidenziare poi come il fabbricato di altra ditta posto ad Ovest risulta essere realizzato a confine con il lotto oggetto di stima.

In totale il lotto sviluppa una superficie catastale complessiva pari a 750 mq e, da quanto accertato dal richiesto certificato di destinazione urbanistica, presenta le seguenti destinazioni:

- fg. 23, p.lla 250: per 195 mq zona C2 – zone residenziali di espansione estensiva soggette ad interventi edilizi diretti, per 375 mq zona F – aree destinate a verde di rispetto;
- fg. 23, p.lla 251: zona C2 per l'intera superficie;

In presenza di tale destinazione urbanistica, alla data odierna sul lotto risulta in corso di costruzione un fabbricato per civile abitazione di cui alla C.E. n° 6/2000 del 08/03/2001. Il fabbricato presenta struttura portante in c.a. su tre livelli, di cui l'ultimo è un piano sottotetto praticabile; le opere hanno avuto inizio in data 08/05/2001, previa acquisizione di Attestazione di Deposito sismico da parte della ditta concessionaria [REDACTED] debitore esecutato.

Il fabbricato, come detto, risulta in corso di costruzione, è ubicato immediatamente a monte della viabilità comunale e fiancheggia con parete cieca il presente fabbricato posto sul confine Ovest. Risulta realizzata la struttura portante in c.a. e completata la copertura con manto di



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

tegole e gronde in lamiera preverniciata. Le tamponature perimetrali risultano realizzate in parte e, per quanto riguarda quelle al piano superiore, delimitano il perimetro dell'immobile anche se con una sola fodera del pacchetto di tompagno. Il piano seminterrato si presenta poi parzialmente tramezzato, mentre i due piani in elevazione risultano privi di tramezzature interne, a meno della delimitazione del vano scala.

Oltre al corpo di fabbrica principale, risultano essere presenti opere in c.a. di sistemazione del lotto, afferenti la realizzazione di muri di sostegno e di delimitazione, scale esterne di raccordo altimetrico delle diverse quote di sistemazione dello stesso, tettoia in c.a. realizzata all'altezza del confine su viabilità tale da completare la futura recinzione del lotto.

In dettaglio, il fabbricato presenta la seguente consistenza metrica autorizzata:

- piano seminterrato:
 - superficie lorda = 166,60 mq
 - volume lordo = 583,10 mc
 - volume urbanistico = 145,78 mc
- piano rialzato:
 - superficie lorda = 146,36 mq
 - volume lordo = 439,08 mc
 - volume urbanistico = 439,08 mc
- piano sottotetto:
 - superficie lorda = 126,86 mq
 - volume lordo = 126,86 mc
 - volume urbanistico = 126,86 mc

In totale il fabbricato autorizzato presenta la seguente consistenza dimensionale:

superficie lorda complessiva (166,60+146,36+126,86) mq =	439,82 mq
volume lordo complessivo (583,10+439,08+126,86) mc =	1.149,04 mc
volume urbanistico complessivo (145,78+439,08+126,86) mc =	711,72 mc

- ✓ Allegato G: Documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno degli immobili.
- ✓ Allegato H: Grafici fabbricato p.lla 359 fg. 31 – scala 1:100.
- ✓ Allegato I: Consistenza p.lla 319 fg. 31 su base catastale sovrapposta ad ortofoto (www.topoprogram.it) – scala 1:200.

QUESITO N° 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



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Per quanto riguarda il quesito in parola, si evidenzia la correttezza dei dati riportati negli atti del pignoramento, con la sola precisazione che negli stessi dati l'ubicazione toponomastica è indicata per la sola abitazione (p.lla 359, fg. 31), mentre per i restanti beni sono indicati i soli dati catastali.

I dati del pignoramento quindi identificano correttamente gli immobili nella loro consistenza catastale attuale.

QUESITO N° 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.

Come già fatto per la descrizione dei beni oggetto di perizia nel dare risposta al quesito 2, anche nell'esporre le problematiche connesse con il presente quesito, si trattano separatamente gli immobili oggetto di pignoramento.

Lotto 1: foglio 31, particelle 319, 359.

- Fabbricato (abitazione) p.lla 359, fg. 31.

In occasione del secondo sopralluogo ai beni avvenuto in data 16/02/2024, lo scrivente, con la scorta della documentazione catastale aggiornata alla data del 30/01/2024 (estratto di mappa e planimetria), ha proceduto ad una attenta ricognizione dello stato di fatto, riscontrando che la documentazione catastale in atti risulta completa, a meno di alcune discordanze rilevate che, a buon fine vengono di seguito esplicate.

La mappa catastale in scala 1:1.000, rappresentando un intero aggregato edilizio, riporta scostamenti dimensionali eccedenti la tolleranza di rappresentazione, mentre la planimetria in scala 1:200 dell'unità immobiliare non rappresenta con esattezza l'attuale consistenza dell'immobile e segnatamente si evidenzia la mancanza del vano bagno al piano terra, oltre alla mancanza di alcune tramezzature rinvenute in corrispondenza di alcuni vani.

Quanto sopra ha suggerito di allegare alla presente perizia al quesito n. 2 i grafici della consistenza rinvenuta.

- Terreno p.lla 319, fg. 31.



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

Come illustrato al quesito n. 2, la consistenza dimensionale attuale del terreno in parola risulta di gran lunga inferiore a quella catastale. Anche in questo caso va tassativamente previsto l'aggiornamento catastale al fine di riportare in atti l'attuale consistenza che andrà ad essere oggetto di stima.

Lotto 2: foglio 23, particelle 250, 251.

Il terreno costituito dalle particelle 250 e 251 del foglio 23 risulta essere un lotto edificato a seguito di titolo edilizio rilasciato dal Comune di Castelpetroso nell'anno 2001.

L'attuale consistenza dell'edificato ne individua in modo definitivo la valenza urbanistica, infatti risulta realizzata la totale volumetria completa di manto di copertura funzionale a preservare le opere sottostanti. Tale stato di fatto impone per la prosecuzione della procedura esecutiva di inserire l'immobile in mappa con l'attuale consistenza (F3 – unità in corso di costruzione).

La competenza dei necessari aggiornamenti catastali ricade nell'operato del CTU, ma, essendo onerosa, se ne rimanda la redazione solo a seguito di espressa autorizzazione da parte del Giudice ed all'uopo se ne evidenziano i relativi costi.

Abitazione (fg. 31, p.lla 359):

- Presentazione Docfa per le variazioni riscontrate	€ 1.000,00
---	------------

Terreno (fg. 31, p.lla 319):

- Presentazione Pregeo per rettifica in mappa degli ingombri catastali	€ 1.200,00
--	------------

Fabbricato in corso di costruzione (fg. 23, p.lla 250, 251):

- Presentazione Pregeo per inserimento in mappa del fabbricato	€ 1.200,00
- Presentazione Docfa	€ 1.000,00
- Spese catastali riferite alla totalità delle pratiche	€ 400,00
- Spese varie e consulenze (a stima)	€ 500,00
Totale	€ 5.300,00

QUESITO N° 5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Nel vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Castelpetroso, approvato con Delibera di G.R. n° 45 del 20/01/2003, gli immobili oggetto di stima sono individuati come di seguito:

- l'abitazione censita alla particella 359 del foglio 31 rientra in toto in zona B “zone residenziali soggette a completamento edilizio e ristrutturazione;”;



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

- il terreno censito alla particella 319 del foglio 31 rientra in toto in zona “F – aree destinate a verde di rispetto”;
- il terreno censito alla particella 251 del foglio 23 rientra in toto in zona “C2 – zone residenziali di espansione estensiva soggette ad interventi edilizi diretti”;
- il terreno censito alla particella 250 del foglio 23 rientra per 195 mq in zona “C2 – zone residenziali di espansione estensiva soggette ad interventi edilizi diretti” e per 375 mq in zona “F – aree destinate a verde di rispetto”.

Il certificato di destinazione urbanistica è poi riportato all’ Allegato F in risposta al quesito n.1.

QUESITO N° 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’art. 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’art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell’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.).

Al fine di dare risposta a tale quesito, necessita fare riferimento all’effettiva attuale consistenza degli immobili, trattando anche in questo caso separatamente l’abitazione riportata al foglio 31, p.lla 359 e il fabbricato in corso di costruzione sulle particelle 250 e 251 del foglio 23. Nulla verrà detto per quanto riguarda la particella 319 del foglio 31 in quanto terreno non edificato.

- Fabbricato (abitazione) p.lla 359, fg. 31.

Con note Pec in data 31/01/2024, 02/02/2024, 09/02/2024 all’Ufficio Tecnico del Comune di Castelpetroso di richiesta di accesso agli atti amministrativi e progettuali e successiva nota Pec in data 13/02/2024 alla Regione Molise - Servizio costruzioni in zona sismica di richiesta atti, lo scrivente ha acquisito la documentazione tecnica progettuale rispetto alla quale ha potuto riscontare lo stato di fatto.



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

Il fabbricato, come già detto, è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione eseguito con Concessione Edilizia n° 17/1984 del 04/04/1984 intestata a [REDACTED] e con successiva variante a sanatoria del C.E. n° 45/1987 del 24/11/1987 completa di Attestazione di Deposito IS D 0835 del 20/02/1991, a cui è seguito il collaudo in data 19/03/1991, il tutto sempre intestato alla ditta [REDACTED]

Anche rispetto a tale ultimo titolo edilizio, l'immobile ad oggi si presenta difforme, sia per quanto riguarda la distribuzione interna, sia per quanto riguarda la consistenza strutturale (i preesistenti muri portanti di spina risultano in gran parte non più presenti), nonché per variazioni prospettiche connesse ad alcune aperture perimetrali.

Il fabbricato, come certificato dall'Ufficio Tecnico comunale, risulta privo di certificato di agibilità.

Le difformità riscontrate risultano sanabili, previo pagamento della prevista oblazione, in quanto rientrano nel disposto di cui all'art. 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 in considerazione che la destinazione d'uso dell'immobile non è variata e dunque l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, evidenziando che la sanatoria dovrà parimenti rispettare le vigenti norme tecniche per le costruzioni, essendo stata interessata anche la struttura portante.

Inoltre, poichè l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, necessita procedere anche agli adempimenti per l'accertamento di compatibilità ambientale di cui all'art. 167 del D.Lgs. n° 42/2004, che comporta tra l'altro il pagamento di una sanzione pecuniaria quantificabile con apposita perizia di stima sulla base del danno ambientale.

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

- oneri connessi alla presentazione della S.C.I.A. a sanatoria per un importo minimo pari a € 516,00;
- sanzione per il danno ambientale conseguente l'accertamento di compatibilità paesaggistica, da valutarsi con apposita perizia di stima e comunque quantificabile in un minimo € 516,46 (L. n° 47/1985);
- competenze professionali per la redazione del progetto in sanatoria e della perizia di stima del danno ambientale pari a € 3.500,00;

il tutto per un totale minimo di € 4.532,46 (in cifra tonda € 4.500,00) in relazione alla quantificazione del danno ambientale a cura dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

Nello specifico, non è dovuto il contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione in conformità all'art. 17, comma 3, lettera b) del D.P.R. 380/2001.

- ✓ Allegato L: Concessione per l'esecuzione di opere edilizie n° 17/1984 inerente la ristrutturazione e risanamento igienico di un fabbricato; Concessione Edilizia n° 45/1987 inerente la variante la variante a sanatoria alla C.E. n° 17/84.

- Fabbricato in corso di costruzione p.lle 250 e 251, fg. 23.

Con note Pec in data 31/01/2024, 02/02/2024, 09/02/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelpetroso di richiesta di accesso agli atti amministrativi e progettuali e nota Pec in data 09/02/2024 alla Regione Molise - Servizio costruzioni in zona sismica di richiesta atti, lo scrivente ha acquisito la documentazione tecnica progettuale rispetto alla quale ha potuto riscontrare lo stato di fatto.

Il corpo di fabbrica in c.a. realizzato risulta essere conforme al progetto di Concessione Edilizia n° 6/2000 del 08/03/2001, anche se risultano presenti difformità nelle aperture perimetrali già individuate nella prima foderà di tomagno. Sono invece state individuate opere non presenti nella progettazione, riguardanti essenzialmente la sistemazione del lotto, che, negli elaborati progettuali trasmessi non trovano riscontro. Segnatamente, si fa riferimento alla presenza, nel progetto di C.E., dell'elaborato 3) "Planimetria particolareggiata – scala 1:100" in cui, oltre al fabbricato, non vengono graficizzate opere di sistemazione esterna. Le sole sezioni evidenziano un salto di quota posto alle spalle del fabbricato, ma comunque non conforme al realizzato.

Come già in precedenza illustrato, le difformità riguardano:

- realizzazione di muri di sostegno e di delimitazione;
- scale esterne di raccordo altimetrico delle diverse quote di sistemazione dello stesso;
- tettoia in c.a. realizzata all'altezza del confine su viabilità tale da completare la futura recinzione del lotto.

Ancora, dalla documentazione acquisita presso la Regione Molise, Sezione Comuni sismici, risulta che il fabbricato è stato oggetto di apposito deposito sismico di cui all'Attestazione di Deposito IS-R-3879 (rif. prot. 997 del 23/04/2001), le opere strutturali sono state iniziate in data 08/05/2001, ultimate in data 20/11/2001 e collaudate con atto di collaudo del 30/01/2002. Anche nella documentazione reperita presso la Regione Molise, Sezione Comuni sismici, non risultano presenti le opere di sistemazione del lotto esterne al corpo di fabbrica principale.



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

Le difformità riscontrate risultano sanabili, previo pagamento della prevista oblazione, in quanto rientrano nel disposto di cui all'art. 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 in considerazione che trattasi di variante a Permesso di Costruire che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e che gli interventi in difformità risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, evidenziando che la sanatoria dovrà parimenti rispettare le vigenti norme tecniche per le costruzioni, essendo state realizzate opere in c.a.

Inoltre, poichè l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, necessita procedere anche agli adempimenti per l'accertamento di compatibilità ambientale di cui all'art. 167 del D.Lgs. n° 42/2004, che comporta tra l'altro il pagamento di una sanzione pecuniaria quantificabile con apposita perizia di stima sulla base del danno ambientale.

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

- oneri connessi alla presentazione della S.C.I.A. a sanatoria per un importo minimo pari a € 516,00;
- sanzione per il danno ambientale conseguente l'accertamento di compatibilità paesaggistica, da valutarsi con apposita perizia di stima e comunque quantificabile in un minimo € 516,46 (L. n° 47/1985);
- competenze professionali per la redazione del progetto in sanatoria e della perizia di stima del danno ambientale pari a € 2.500,00;

il tutto per un totale minimo di € 3.532,46 (in cifra tonda € 3.500,00) in relazione alla quantificazione del danno ambientale a cura dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

- ✓ Allegato M: Concessione Edilizia n° 6/2000 del 08/03/2001 inerente la costruzione di un fabbricato per civile abitazione.

QUESITO N° 7

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

La consistenza dello stato di fatto, dettagliatamente descritta in risposta ai quesiti precedenti, permette di ritenere che i beni oggetto di stima presenti sui fogli di mappa 31 e 23 vanno



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

individuati come due distinti lotti, data la loro differente consistenza, utilizzo e dislocazione. Nello specifico, vengono individuati i seguenti lotti:

1) Lotto 1:

- Fabbricato (abitazione) p.lla 359, fg. 31, sito in Via Fiume n° 113, categoria catastale A/4, consistenza 8,5 vani, piano T-1-2-3, sup. tot. 261 mq
- Terreno p.lla 319, fg. 31, sito in Via Fiume, seminativo, superficie catastale 96 mq, superficie effettiva mq 50

2) Lotto 2:

- Terreno p.lla 250, fg. 23, sito in Via Fiume, incolto produttivo, superficie catastale 570 mq
 - Terreno p.lla 251, fg. 23, sito in Via Fiume, seminativo, superficie catastale 180 mq
- I terreni ricompresi nel lotto 2 costituiscono un unico appezzamento su cui è in corso di realizzazione un fabbricato per civile abitazione.

L'individuazione di due distinti lotti così formati non impone aggiornamenti catastali specifici connessi con la formazione dei lotti stessi.

QUESITO N° 8

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

In considerazione che i beni appartengono ad oggi in piena proprietà e per la quota di 1/1 al debitore [REDACTED] e che gli sono pervenuti tramite i seguenti atti pubblici:

- fg. 23, p.lle 250 e 251: atto pubblico di donazione del 20/05/1998, repertorio n. 94358, rogante Notaio Gamberale Giuseppe con sede ad Isernia (IS), Voltura n. 1496.1/1998 in atti dal 06/11/1998;
- fg. 31, p.lle 359 e 319: atto pubblico di compravendita del 12/12/2000, repertorio n. 124964, rogante Notaio Gamberale Giuseppe con sede ad Isernia (IS), registrazione n. 5 registrato in data 02/01/2001, Voltura n. 6887.1/2001;

la stima sarà esplicitata con riferimento alla totalità dei beni pignorati e suddivisa in due distinti lotti, così come individuati al punto precedente.



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU**QUESITO N° 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.

Alla data attuale l'immobile riportato alla particella catastale 359 del foglio di mappa 31 (abitazione Via Fiume n° 113) è abitato dal [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] [REDACTED] costituenti nucleo familiare, come risulta dai certificati di residenza e di stato di famiglia rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castelpetroso in data 02/02/2024.

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato tramite atti pubblici con diritto di proprietà 1/1, come di seguito riportato:

- fg. 23, p.lle 250 e 251: atto pubblico di donazione del 20/05/1998, repertorio n. 94358, rogante Notaio Gamberale Giuseppe con sede ad Isernia (IS), Voltura n. 1496.1/1998 in atti dal 06/11/1998;
- fg. 31, p.lle 359 e 319: atto pubblico di compravendita del 12/12/2000, repertorio n. 124964, rogante Notaio Gamberale Giuseppe con sede ad Isernia (IS), registrazione n. 5 registrato in data 02/01/2001, Voltura n. 6887.1/2001.

✓ Allegato N: Atto di donazione del 20/05/1998 e atto di compravendita del 12/12/2000.

Con nota Pec del 05/02/2024 dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Isernia, è stata verificata l'assenza di contratti di locazione in essere.

✓ Allegato O: Nota Pec del 05/02/2024 dell'Agenzia delle Entrate verifica esistenza contratti di locazione.

Infine, con nota Pec del sottoscritto CTU del 31/01/2024 (vedi Allegato A), è stato richiesto al Comando di Polizia Municipale del Comune di Castelpetroso di ricevere informazioni circa l'esistenza di 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, alla quale richiesta tuttavia non è seguita alcuna risposta.

QUESITO N° 10

Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

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

Alla data odierna l'immobile p.lla 359 foglio 31 (abitazione Via Fiume n° 113) è occupato dal debitore esecutato proprietario dell'immobile nella quota 1/1, il quale risulta separato consensualmente dal coniuge di cui all'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Castelpetroso, con provvedimento del Tribunale di Isernia in data 28/05/2008. Il regime scelto all'atto del matrimonio risulta di separazione nei rapporti patrimoniali, per cui l'immobile è in pieno possesso del [REDACTED]

- ✓ Allegato P: Pec Comune di Castelpetroso Prot. n° 0000682 del 02/02/2024 Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, certificato stato di famiglia con rapporti di parentela e certificato di residenza.

QUESITO N° 11

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti agli Enti specifici presupposti ai vincoli presenti nel territorio comunale e sugli immobili, si afferma che sui beni oggetto di pignoramento non sussistono:

- vincoli artistici e storici di tipo diretto sull'immobile.

Si precisa invece che il territorio comunale di Castelpetroso è sottoposto ai vincoli del piano paesaggistico P.T.P.A.A.V. n. 5 “Matese settentrionale”, Approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 106 del 07/04/1999, per cui sussiste il vincolo paesaggistico.

- ✓ Allegato Q: nota Pec del 29/02/2024 del Ministero della Cultura, Direzione generale archeologia belle arti e paesaggio, Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per il Molise.

Per quanto riguarda invece i seguenti vincoli:

- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
- vincoli o oneri di natura condominiale;
- vincoli alberghieri;



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

con nota Pec del sottoscritto CTU in data 31/01/2024 al Comune di Castelpetroso, è stato richiesto di ricevere informazioni in merito, ricevendo in risposta la relativa certificazione che attesta l'assenza di tali vincoli (vedi Allegato F).

QUESITO N° 12

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

METODO DI STIMA

Detto nei quesiti precedenti della consistenza dimensionale e funzionale dell'immobile specificata per i singoli corpi di fabbrica presenti, si illustra la metodologia con cui è stata effettuata la stima, che risulta essere il metodo comparativo, sviluppato a partire dalla messa in relazione di caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati e riferiti all'unità immobiliare in oggetto. Per tale comparazione si ricorre alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile, parametro dimensionale indispensabile per addivenire al valore venale dello stesso, in uno all'ulteriore individuazione del valore unitario, nella zona di riferimento, della tipologia di costruzione.

Per il calcolo della superficie commerciale necessita caratterizzare la totalità della superficie realizzata, che potrà essere superficie principale o superficie accessoria, la cui omogeneizzazione avviene utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio.

Per una determinazione oggettiva dei richiamati coefficienti di ragguaglio, si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" emanate dall'Agenzia del Territorio, il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Si considera quindi per la definizione della superficie commerciale la totalità della superficie costruita coincidente con i piani in elevazione, valutate come superfici principali ed accessorie. Ancora, si considerano le superficie omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (balconi, terrazzi, giardini), in particolare, si considerano per queste ultime le seguenti metodologie di calcolo:

- giardino: superficie scoperta pari al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, al 2% il resto;
- balconi e terrazzi, pertinenze comunicanti con i vani principali: 30% fino a 25 mq; 10% nella quota eccedente;
- locali accessori non comunicanti con i vani principali: 25%.

VALORE DI MERCATO UNITARIO DI RIFERIMENTO

Per la quantificazione di tale valore è stata condotta un'indagine sui prezzi di mercato attraverso:

- consultazione delle quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, che si attestano per il Comune di Castelpetroso, zona suburbana/zona Santuario – Frazione Guasto-Pastena-Indiprete, destinazione residenziale, tipologia prevalente abitazioni civili, tra un minimo di €/mq 570,00 ed un massimo di €/mq 850,00 riferito alla superficie lorda;
- consultazione del sito www.tribunale.isernia.it alla sezione “vendite giudiziarie” per l'individuazione del valore di beni con caratteristiche simili al bene da valutare, dove sono stati presi in considerazione i seguenti immobili:
 - Fabbricato per abitazione sito nel Comune di Castelpetroso in Via Pero, loc. Camere, con struttura in c.a. realizzato negli anni '80, costituito da abitazione con piano terra e primo collegati da scala interna, stimato in € 43.000,00 con valore di mercato pari a €/mq 500,00 (R.G.E. 86/2014);
 - Fabbricato per abitazione sito nel Comune di Castelpetroso in Via Fiume, loc. Guasto, con struttura mista in muratura e in c.a. realizzata negli anni '70, costituito da abitazione con quattro piani collegati da scala interna, stimato in € 75.600,00 con valore di mercato pari a €/mq 630,00 (R.G.E. 47/2015);
- Consultazione agenzie immobiliari i cui dati sono stati reperiti on-line ed hanno fornito, alla data attuale e per immobili siti nel Comune di Castelpetroso con caratteristiche



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

tipologiche o di collocazione paragonabili al bene da valutare, il seguente elenco di riferimento, non esaustivo:

- Abitazione indipendente sita a Castelpetroso in Via Ruchetta, su 2 piani, composta da 7 locali e 1 bagno, con cantina e terrazzo, per un totale di 151 mq commerciali, finiture di medio livello, € 90.000,00 – prezzo al mq 596,00 (www.idealista.it);
- Abitazione indipendente sita a Castelpetroso in Via Fiume, su 2 piani, composta da 4 locali e 2 bagni, per un totale di 110 mq commerciali, finiture di medio livello, con terreno di 100 mq, € 85.000,00 – prezzo al mq 773,00 (www.idealista.it);
- Villa sita a Castelpetroso in Via San Rocco, su 3 piani, composta da 10 locali e 3 bagni, per un totale di 240 mq commerciali, finiture di buon livello, con terreno di 880 mq, € 230.000,00 – prezzo al mq 958,00 (www.idealista.it);
- Abitazione indipendente sita a Castelpetroso in Via Vittorio Emanuele, su 3 piani, composta da 5 locali e 1 bagno, con cantina, per un totale di 190 mq commerciali, finiture di medio livello, € 90.000,00 – prezzo al mq 474,00 (www.idealista.it);

Tutto quanto sopra, in uno con lo stato di conservazione dei beni, della qualità delle lavorazioni nonché delle ulteriori caratteristiche, quali accessibilità, esposizione, posizione panoramica, permette di stimare in **710,00 Euro** per metro quadro commerciale il valore unitario da applicare all'unità immobiliare perfettamente completata in tutte le sue parti e riferita alla 359 del foglio 31 (abitazione Via Fiume n° 113). Per il terreno riportato alla particella 319 del foglio 31, visto lo stato di fatto e la sua destinazione urbanistica attuale, nonché la posizione prossima all'abitazione anche se da questa separato dalla corte comune, si stima un costo pari a 10,00 €/mq.

Relativamente al fabbricato in corso di costruzione ricadente sulle particelle 250 e 251 del foglio 23, si può far riferimento per l'individuazione del suo valore di mercato, data la mancanza di riscontri documentati, ad un valore di mercato di un fabbricato di nuova costruzione, completo in tutte le sue parti e privo di decadimenti dovuti all'usura, ragguagliando poi tale valore ad una quota percentuale direttamente connessa con lo stato di avanzamento dei lavori che, nello specifico di fissa al 35%, in considerazione anche delle notevoli opere di sistemazione del lotto presenti e di elevato valore economico.

Quanto sopra permette di fissare il prezzo di mercato dell'ipotetico fabbricato completo in 850,00 €/mq (valore massimo OMI), con un conseguente prezzo di applicazione riferito alla sua attuale consistenza pari a:

$850,00 \text{ €/mq} \times 0,35 = 297,50 \text{ €/mq}$, in cifra tonda **300,00 €/mq**



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU**VALORE IMMOBILI**

Lotto 1: fabbricato (abitazione) p.lla 359, fg. 31, sito in Via Fiume n° 113 e terreno p.lla 319, fg. 31, sito in Via Fiume

Consistenza metrica abitazione:

	Sup. effettiva (inclusi tramezzi e murature)	Sup. commerciale	
Abitazione - piano terra			
- superfici principali	47	39	mq
- balconi e terrazzi, pertinenze comunicanti con i vani principali	36	9	mq
piano primo			
- superfici principali	86	58	mq
- balconi e terrazzi, pertinenze comunicanti con i vani principali	5	2	mq
piano secondo			
- superfici principali	103	74	mq
- balconi e terrazzi, pertinenze comunicanti con i vani principali	5	2	mq
piano sottotetto			
- balconi e terrazzi, pertinenze comunicanti con i vani principali	72	13	mq
Sommano superficie commerciale		196	mq

Tutto quanto sopra esposto e determinato permette di risalire al valore venale del bene oggetto di perizia pari a:

- Abitazione:
 - $196 \text{ mq} * 710,00 \text{ €/mq} = 139.160,00 \text{ €}$
- Terreno:
 - $50 \text{ mq} * 10,00 \text{ €/mq} = \underline{500,00 \text{ €}}$
 - sommano $139.660,00 \text{ €}$

A tale valore occorre però apportare i necessari adeguamenti e correzioni. In particolare, si apportano i seguenti aggiustamenti:

- Coefficiente correttivo per assenza di garanzia sui vizi occulti: 0,90;
- Coefficiente correttivo che tiene conto di quanto evidenziato e connesso con lo stato d'uso, la manutenzione dell'immobile, la composizione architettonica, problematiche di accesso reale: 0,95;
- Detrazione oneri per regolarizzazione urbanistica: € 4.500,00



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

Da quanto esposto, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene sottoposto ad esecuzione immobiliare risulta pari a:

$$\text{➤ } € (139.660,00 € * 0,90 * 0,95) - € 4.500,00 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ 114.909,30}}$$

Lotto 2: fabbricato in corso di costruzione p.lle 250 e 251, fg. 23, sito in Via Fiume

Consistenza metrica fabbricato in corso di costruzione:

	Sup. effettiva (inclusi tramezzi e murature)	Sup. commerciale	
Fabbricato in c.c. - piano seminterrato			
- superfici principali	28	28	mq
- balconi e terrazzi, pertinenze comunicanti con i vani principali	136	41	mq
piano rialzato			
- superfici principali	134	134	mq
- balconi e terrazzi, pertinenze comunicanti con i vani principali	29	9	mq
piano sottotetto			
- superfici principali	116	93	mq
- balconi e terrazzi, pertinenze comunicanti con i vani principali	24	7	mq
giardino			
- area libera del lotto	583	58	mq
Sommano superficie commerciale		370	mq

Tutto quanto sopra esposto e determinato permette di risalire al valore venale del bene oggetto di perizia pari a:

– Fabbricato:

$$\text{➤ } 370 \text{ mq} * 300,00 \text{ €/mq} = \quad \quad \quad 111.000,00 \text{ €}$$

A tale valore occorre però apportare i necessari adeguamenti e correzioni. In particolare, si apportano i seguenti aggiustamenti:

- Coefficiente correttivo per assenza di garanzia sui vizi occulti: 0,90;
- Coefficiente correttivo che tiene conto di quanto evidenziato e connesso con lo stato d'uso, la manutenzione dell'immobile e la composizione architettonica;
- Detrazione oneri per regolarizzazione urbanistica: € 3.500,00

Da quanto esposto, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene sottoposto ad esecuzione immobiliare risulta pari a:



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

➤ € (111.000,00 € * 0,90 * 1,00) - € 3.500,00 = **€ 96.400,00**

RIEPILOGO STIMA

In totale il valore dei beni oggetto di stima individuati in due lotti distinti ammonta a complessivi:

€ (114.909,30 + 96.400,00) = € 211.309,30

Valore quest'ultimo decurtato dei costi stimati per la regolarizzazione urbanistica ed al netto dei necessari adempimenti catastali di aggiornamento, anch'essi stimati nella presente perizia.

TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI

In data 08/04/2024 la perizia viene inoltrata tramite Pec alle parti e alla data odierna (06/05/2024) non sono pervenute osservazioni in merito.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- ✓ Allegato A: Pec di accesso agli atti con ricevute di consegna.
- ✓ Allegato B: Visure storiche aggiornate al 30/01/2024 in catasto urbano e catasto terreni degli immobili censiti al foglio 31 particelle 319, 359 e foglio 23 particelle 250, 251.
- ✓ Allegato C: Ispezioni ipotecarie del 13/02/2024: elenco sintetico delle formalità e note di iscrizione e di trascrizione pregiudizievoli degli immobili censiti in catasto al foglio 31, particelle 319, 359 e foglio 23 particelle 250, 251
- ✓ Allegato D: Estratto di mappa immobili foglio 31, particelle 319, 359 e foglio 23 particelle 250, 251.
- ✓ Allegato E: Planimetria catastale immobile foglio 31, particella 359 (atto di aggiornamento catastale del 04/12/1997).
- ✓ Allegato F: Certificati di destinazione urbanistica.
- ✓ Allegato G: Documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno degli immobili.
- ✓ Allegato H: Grafici abitazione p.lla 359 fg. 31 – scala 1:100.
- ✓ Allegato I: Consistenza p.lla 319 fg. 31 su base catastale sovrapposta ad ortofoto (www.topoprogram.it) – scala 1:200.
- ✓ Allegato L: Concessione per l'esecuzione di opere edilizie n° 17/1984 inerente la ristrutturazione e risanamento igienico di un fabbricato; Concessione Edilizia n° 45/1987 inerente la variante la variante a sanatoria alla C.E. n° 17/84.



Esecuzione immobiliare n° 39/2024 – Perizia CTU

- ✓ Allegato M: Concessione Edilizia n° 6/2000 del 08/03/2001 inerente la costruzione di un fabbricato per civile abitazione.
- ✓ Allegato N: Atto di donazione del 20/05/1998 e atto di compravendita del 12/12/2000.
- ✓ Allegato O: Nota Pec del 05/02/2024 dell'Agenzia delle Entrate verifica esistenza contratti di locazione.
- ✓ Allegato P: Pec Comune di Castelpetroso Prot. n° 0000682 del 02/02/2024 Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, certificato stato di famiglia con rapporti di parentela e certificato di residenza.
- ✓ Allegato Q: Nota Pec del 29/02/2024 del Ministero della Cultura, Direzione generale archeologia belle arti e paesaggio, Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per il Molise.
- ✓ Allegato R: Verbali di sopralluogo del 06/02/2024 e 16/02/2024.
- ✓ Allegato S: Relazione descrittiva del bene di supporto alla vendita.

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.

Isernia, 06/05/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Francesco Ciummo
(documento firmato digitalmente)

