

CONSULENZA TECNICA

Ing. Annita Maria SCIACOVELLI
Via L. Testa n. 27
86170 – ISERNIA (IS)

TRIBUNALE DI ISERNIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 58/2021

Parte ricorrente (Creditore procedente): **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**
Sede legale: Via Altiero Spinelli n. 30 – Roma
Albo Bancari presso Banca di Italia n. 1005
Codice Fiscale e Partita IVA 09339391006

Controparte (Debitore):



Elaborato peritale

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

C.T.U. incaricato:
Ing. Annita Maria Sciacovelli
Via L. Testa n. 27 86170 ISERNIA
CELL. 349 5076942
e-mail: annita.sciac@gmail.com
pec: annitasciacovelli@pec.it

Ordine degli Ingegneri di Isernia n. 609

Isernia, lì 31 maggio 2022



INDICE

Capitolo 1 – Individuazione dell’esecuzione immobiliare.....	pagina 3
Capitolo 2 – Operazioni peritali.....	pagina 3
Capitolo 2.1 – Risposta Quesito 1.....	pagina 3
Capitolo 2.2 – Risposta Quesito 2.....	pagina 4
Capitolo 2.3 – Risposta Quesito 3.....	pagina 5
Capitolo 2.4 – Risposta Quesito 4.....	pagina 6
Capitolo 2.5 – Risposta Quesito 5.....	pagina 7
Capitolo 2.6 – Risposta Quesito 6.....	pagina 7
Capitolo 2.7 – Risposta Quesito 7.....	pagina 8
Capitolo 2.8 – Risposta Quesito 8.....	pagina 8
Capitolo 2.9 – Risposta Quesito 9.....	pagina 8
Capitolo 2.10 – Risposta Quesito 10.....	pagina 9
Capitolo 2.11 – Risposta Quesito 11.....	pagina 9
Capitolo 2.12 – Risposta Quesito 12.....	pagina 10
Capitolo 2.13 – Risposta Quesiti dal 13 al 16.....	pagina 18
Capitolo 2.14 – Riposta Quesito 17.....	pagina 18
Capitolo 2.15 – Risposta Quesito 18.....	pagina 19
Capitolo 2.16 – Risposta Quesito 19.....	pagina 19
Capitolo 2.17 – Risposta Quesito 20.....	pagina 19
Capitolo 3 – Conclusioni.....	pagina 19
Capitolo 4 – Elenco Allegati	pagina 20



1. Individuazione dell'esecuzione immobiliare

La sottoscritta Ing. Annita Maria Sciacovelli nata a Putignano (BA) l'11/09/1971, C.F. SCCNTM71P51H096M, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia con il numero di ordine 609, residente ad Isernia in Via L. Testa n.27, è stata nominata Esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare numero di Registro Generale n. 58/2021, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Isernia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari con provvedimento del 09/02/2022.

In tale provvedimento l'Ill. mo Giudice disponeva la comparizione dell'esperto in cancelleria nei successivi 15 (quindici) giorni per il giuramento di rito e per il conferimento dell'incarico, autorizzando contestualmente l'esperto ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle Pubbliche Amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento dell'incarico (Allegato 1).

In data 22 febbraio 2022, la sottoscritta compariva innanzi al Funzionario Giudiziario preposto e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestava giuramento promissorio di rito.

Nei giorni successivi la scrivente per via telematica visionava il fascicolo della documentazione relativa all'esecuzione immobiliare R.G. 58/2022, prendendo visione degli atti ad esso allegati.

Nell'atto di accettazione dell'incarico (Allegato 1) sono elencati in modo dettagliato i quesiti posti dall'Ill. mo Giudice. Di seguito si riporta la risposta già depositata relativa al quesito n. 1 e si procede con lo sviluppo della perizia.

In data 28 aprile 2022 la scrivente ha ottenuto proroga per il deposito del presente elaborato peritale.

2. Operazioni peritali

QUESITO N.1

- 1) ***verificare**, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione ex art. 567 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 procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei; 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.*

2.1 Risposta al Quesito 1

La scrivente ha proceduto allo studio del fascicolo ed alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c., traendo le conclusioni che seguono.

Dall'esame della documentazione è risultato che in allegato al fascicolo R.G. 58/2021 sono presenti i seguenti documenti:

- Atto di pignoramento immobiliare del 22/10/2021 Rep. 777 trascritto presso il Tribunale di Isernia in data 22/11/2021 Registro particolare 3390 Registro Generale 3895;
- Istanza di vendita depositata in data 06/12/2021;
- Certificato notarile datato 31/01/2022 redatto dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- Estratto di mappa del FG. 54 contenente le ptc. 111 – 112 -113 datato 14 gennaio 2022.



Dall'esame della documentazione è emersa la completezza della certificazione notarile che si estende ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Per quanto riguarda la documentazione catastale il creditore pignorante ha depositato l'estratto di mappa.

Per quanto riguarda il secondo capoverso del quesito, cioè "...**predisporre**, sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)..." è stato verificato che **le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono quelle riportate in atti e che qui si elencano:**

- 1) ***Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo: pubblico ufficiale Longobardi Agostino Rep. 69456/18363 del 27/06/2006;***
- 2) ***Verbale di pignoramento immobili: pubblico ufficiale Tribunale di Isernia UNEP Rep. 777 del 22/10/2021***

Non vi sono domande giudiziali, né sentenze dichiarative di fallimento.

Infine, con riferimento al terzo capoverso del quesito, cioè "**acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie...", la sottoscritta ha provveduto a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti la documentazione attuale e necessaria, quale ad esempio in maniera esplicativa e non esaustiva:

- la visura catastale per soggetto dell'immobile pignorato (Allegato 1);
- la planimetria catastale dell'immobile pignorato (Allegato 2);
- la visura storica per immobile (Allegato 3).

QUESITO 2

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

2.2 Risposta al Quesito 2

Per effettuare l'accesso all'immobile pignorato, la sottoscritta ha preso contatti con il Custode nominato dall'Ill.mo Giudice. Il Custode si è attivato per contattare il debitore ed ha concordato un primo accesso per il giorno 08 aprile 2022; con nota pec del 04 aprile 2022, il Custode è stato informato dal debitore che l'accesso non poteva avvenire per motivi di salute di uno dei conviventi del debitore. E' stato concordato un nuovo accesso per il giorno 29 aprile 2022 alle ore 11:00.

In data 29 aprile 2022 alle ore 11: 00 è stato effettuato il primo e unico accesso. Durante il sopralluogo è stato redatto il verbale (Allegato 4), è stato effettuato il rilievo che si allega alla presente relazione e sono state ricavate le seguenti informazioni relative all'immobile pignorato:

- l'immobile, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Isernia, come appartamento sito al Corso Marcelli n. 153 al Fl. 54 p.lla 111 sub 6 graffato al Fg. 54 p.lla 112 sub. 2, Fl. 54 p.lla 112 sub. 3, Fl. 54 p.lla 113 sub. 3, cat. A/4, classe 1, piano 2° - 3°, vani 6, r.c. Euro cat. 260, 29 derivante da fusione del 17/10/1995 in atti dal 23/10/1995 dagli immobili al Fl. 54 p.lla 111 sub. 6, Fl. 54 p.lla 112 sub.2, Fl. 54 p.lla 112 sub. 3 e Fl. 54 p.lla 113 sub. 3, si trova nel centro storico del Comune di Isernia al Corso Marcelli n. 161 (ex 153) ed è ubicato al secondo di una palazzina in muratura portante che funge da angolo di un fabbricato storico molto più ampio ed articolato, costruito secondo la metodologia costruttiva tradizionale della città di Isernia. L'unità immobiliare confina con altra ditta, demanio comunale, con Corso Marcelli e con Vico Amodei. All'unità immobiliare è annessa un sottotetto non praticabile, indicata in catasto come piano terzo, confinante sempre con altra ditta, demanio comunale e Corso Marcelli.



L'accesso all'appartamento avviene dalla Ptc. 113 tramite un semplice portone in legno scuro affacciato su Corso Marcelli al lato del quale è presente il numero civico 161.

Il fabbricato contenente l'appartamento oggetto della presente perizia è orientato a Nord – Est. La struttura portante è in muratura ed è stata oggetto di un intervento comunale di manutenzione straordinaria e di adeguamento igienico funzionale, a seguito del danneggiamento subito dopo gli eventi sismici che hanno colpito la città di Isernia il 07 e l'11 maggio 1984.

L'appartamento, ristrutturato nell'anno 2002, si trova al secondo piano; ad esso si accede tramite una scala costituita da due rampe continue formanti tra loro un angolo di 90°. La prima rampa parte dal portone di ingresso e presenta, a metà altezza, un piccolo pianerottolo di riposo sul quale insiste l'uscio dell'appartamento sito al primo piano. La seconda rampa parte dal pianerottolo di riposo e dopo alcuni gradini, gira a 90° tramite gradini triangolari, poi prosegue fino ad arrivare all'ingresso dell'appartamento in esame. La scala è rifinita in marmo bianco venato di grigio, i muri sono dipinti con pittura acrilica e tempera di colore bianco. Non ci sono finestre, tranne un piccolo lucernario del sottotetto che illumina solo la parte terminale della scala. Tale scala, pur presentando larghezza media di 1,00 m è abbastanza ripida, essendo costituita da gradini che in alcuni punti, oltre ad avere forma triangolare, hanno altezza variabile superiore a 28 cm. Dalla scala si può vedere il sottotetto, sottotetto che, allo stato attuale, non è accessibile se non tramite una scala rimovibile.

L' appartamento, che si sviluppa su di un'unica superficie, è abbastanza ampio e luminoso. Esso è dotato di acqua corrente, corrente elettrica e riscaldamento autonomo tramite caldaia a pellets della potenza di 14,5 kW; l'acqua calda per i sanitari è prodotta da una caldaia a gas metano da 24 kW a condensazione. Le finiture sono di tipo medio; gli infissi esterni sono in alluminio ricoperto di legno e sono dotati di vetro camera; le porte interne sono in vetro e legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica effetto cotto; i muri ed i soffitti sono rifiniti con pittura acrilica in alcune stanze in colori tenui, in altre in colori accesi. I soffitti sono bianchi ed in alcuni punti presentano segni di condensa e di lieve infiltrazione di umidità dalla copertura. L'esterno del fabbricato è dotato di spesso intonaco protetto da pittura tradizionale a base minerale di colore chiaro. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è comunque buono.

L'appartamento è dotato di una zona giorno e di una zona notte separate; la zona giorno è costituita da cucina e living; è presente un comodo locale adibito attualmente a cabina armadio - stireria ed un ampio bagno. La zona notte è costituita da due camere da letto, una matrimoniale con esposizione a Sud nel cortile interno del fabbricato, molto luminosa, dotata di un piccolo balconcino e una camera da letto più piccola dotata di una finestra esposta a Nord con affaccio su Vico Amodei. L'altezza dei soffitti è in media in tutto l'appartamento è di 2,55 m. La superficie calpestabile è di 90,44 mq a cui bisogna aggiungere i balconi per 4,00 mq.

Non sono state redatte le tabelle millesimali. L'unica area comune è la scala. I due proprietari dell'immobile dividono in comunione le spese di pulizia e manutenzione. I contatori dei servizi (luce e gas) sono separati per ciascun appartamento.

QUESITO 3

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

2.3 Risposta al Quesito 3

La descrizione del bene attuale coincide con quella contenuta nel pignoramento in tutto tranne che nel numero civico. I dati indicati in pignoramento, pur con il civico errato, consentono l'individuazione del bene.



L'appartamento oggetto del pignoramento è una porzione di un fabbricato costruito in data antecedente al 1964 come attestato nell'atto di compravendita redatto dal Notaio Longobardi Agostino in data 27 giugno 2006 Rep. 69456/ 18363; l'immobile era originariamente individuato in catasto con le particelle 362 sub. 3, 363 sub. 2 e 364 sub. 5 del Foglio 50 del Comune di Isernia e per variazione di mappale del 1964 ha preso gli attuali riferimenti catastali.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Isernia come appartamento al Corso Marcelli n. 153 piano 2 – 3 Fg. 54 ptc. 111 sub. 6 graffato ptc. 112 sub. 2, ptc. 112 sub. 3, ptc. 113 sub. 3 partita 1967, superficie catastale 114 mq, consistenza 6 vani (sei vani), rendita € 260,29 categoria a/4, derivante dalla fusione dei seguenti immobili:

- Fg. 54 ptc. 111 sub. 6;
- Fg. 54 ptc. 112 sub. 2 (soppresso);
- Fg. 54 ptc. 112 sub. 3 (soppresso)
- Fg. 54 ptc. 113 sub. 3 (soppresso).

In catasto è riportato il civico 153, ma il civico corretto è il 161; la variazione toponomastica è stata effettuata in data 04/02/2015 e deriva da un aggiornamento ANSC (Archivio Nazionale Stradari e Numeri Civici) rilevabile dalla visura catastale storica. Nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Agostino Longobardi si afferma che l'immobile è situato in Corso Marcelli 161 (già n. 153). Il Comune di Isernia ha attestato con nota pec prot. 18779 del 03/05/2022 che il corretto numero civico è il 161 (Allegato 5), pertanto si è provveduto a richiedere l'aggiornamento del civico presso l'Agenzia del Territorio (Allegato 6 – Visura aggiornata).

QUESITO 4

- 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.*

2.4 Risposta al Quesito 4

Non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria depositata in catasto. L'immobile non è regolare né dal punto di vista catastale, né dal punto di vista urbanistico - edilizio; le difformità tuttavia sono sanabili.

La scrivente in data 18/03/2022 ha proceduto ad estrarre le planimetrie catastali dell'immobile dall'Agenzia del Territorio: la planimetria presente in catasto è stato depositato il 17 /10 /1995 e **non è stato aggiornata** a seguito dell'intervento autorizzato con concessione edilizia n. 230 – D datata 07 giugno 2002 (non conformità catastale).

In data 21/04/2022 sono stati ottenuti dal Comune di Isernia le copie dei seguenti titoli edilizi relativi all'immobile:

- Collaudo dell'intervento post – sismico datato 07 luglio 1988 (Allegato 7) con allegata Tav. 4 (Allegato 8) contenente la planimetria dell'immobile;
- Concessione n. 230 – D - opere interne del 07 giugno 2002 con attestazione di deposito n. IS – R – 4986 alla Regione Molise, Settore Edilizia Residenziale, Sezione Comuni Sismici in data 17/01/2003 (Allegato 9) contenente la planimetria di progetto (Allegato 10).

Dal confronto tra la planimetria di progetto contenuta nel titolo edilizio ed i rilievi effettuati durante il sopralluogo del 29 aprile 2022 (Allegato 11) è emerso che: lo stato attuale dell'immobile coincide dal punto di vista volumetrico con quello riportato nella Concessione n. 230 – D. Sono presenti, tuttavia, delle modifiche della planimetria approvata, consistenti nella costruzione di alcuni tramezzi, anche con misure difformi rispetto a quelle approvate, e nella chiusura di una porta; tali modifiche richiedono, la presentazione di una CILA in sanatoria (non conformità edilizia). L'immobile, inoltre, è soggetto a vincolo ex D. LGS. 42/2004 (Allegato 12). A seguito della presentazione al Comune di Isernia della pratica tecnica in sanatoria sarà possibile aggiornare la planimetria in catasto e richiedere l'agibilità.



QUESITO 5

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

2.5 Risposta al Quesito 5

I tecnici comunali in data 27 aprile 2022 hanno provveduto al rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 13) da cui si rileva che l'immobile ricade in zona "A/1 centro storico" e che le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico comunale sono le seguenti:

- la residenza; - le attività direzionali; - le attività commerciali con superficie di vendita fino a 400 mq; - attività artigianali di servizio con esclusione di quelle moleste; - attività ricettive e di ristoro; attività per il tempo libero con esclusione di quelle moleste; - attrezzature e servizi pubblici.

QUESITO 6

6) *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di opere abusive, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica dell'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 id condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173bis n. 7 disp. att. c.p.c.);*

2.6 Risposta al Quesito 6

L'immobile non è regolare né dal punto di vista catastale, né dal punto di vista urbanistico anche se le difformità sono sanabili. Non è presente agli atti del Comune di Isernia il certificato di agibilità.

In data 21/04/2022 sono stati ottenuti dal Comune di Isernia le copie dei seguenti titoli edilizi relativi all'immobile:

- Collaudo dell'intervento post – sismico datato 07 luglio 1988 (Allegato 8) con allegata Tav. 4 (Allegato 9) contenente la planimetria dell'immobile;

- Concessione n. 230 – D opere interne del 07 giugno 2002 con attestazione di deposito n. IS – R – 4986 alla Regione Molise Settore Edilizia Residenziale Sezione Comuni Sismici in data 17/01/2003 contenente la planimetria aggiornata (Allegato 10);

Dal confronto tra la planimetria contenuta nel titolo edilizio datato 07 giugno 2002 ed i rilievi effettuati durante il sopralluogo del 29 aprile 2022 (Allegato 11) è emerso che:

- lo stato attuale dell'immobile coincide dal punto di vista volumetrico con quello riportato nella Concessione n. 230 – D. Tuttavia, i lavori contenuti nella Concessione n. 230 – D non sono stati interamente realizzati in quanto non è stata ripristinata la scala interna all'appartamento di collegamento al sottotetto. La zona della scala è stata murata con la chiusura della porta di accesso a tale area. Sono presenti, inoltre, altre modifiche, rispetto al progetto approvato nel 2002, consistenti nella costruzione e nell'allungamento di alcuni tramezzi (Allegato 12).

Per conseguire la conformità edilizia ed urbanistica, è necessario presentare una CILA in sanatoria e pagare una sanzione di € 1000,00 oltre bolli e diritti di istruttoria. La somma da corrispondere al Comune per la sanatoria è di € 1.350,00 e comprende sanzioni, bolli e diritti di istruttoria. Sono escluse le spese per il tecnico asseverante.



Depositata presso il Comune di Isernia la pratica edilizia, sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria in catasto fabbricati; i diritti di istruttoria per tale aggiornamento ammontano ad € 100,00 per pianta, escluso spese tecniche per un totale di € 200,00.

L'immobile non è dotato di agibilità come attestato dalla comunicazione prot. 17554/2022 ricevuta dal Comune di Isernia datata 29/04/2022 (Allegato 14). I diritti di istruttoria per ottenere l'agibilità ammontano a € 100,00.

QUESITO 7

- 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;*

2.7 Risposta al Quesito 7

Non è possibile vendere i beni pignorati in due lotti considerata la destinazione d'uso e la conformazione; dalla suddivisione scaturirebbe soltanto una menomazione irreparabile della funzionalità e del valore economico del bene.

QUESITO 8

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

2.8 Risposta al Quesito 8

L'immobile è pignorato per l'intero, specificandosi che è stata pignorata al [REDACTED] la quota indivisa del diritto di proprietà pari ad 1/6 dell'intero immobile e allo stesso [REDACTED] ed alla sua coniuge, [REDACTED] in regime di comunione di beni, la quota indivisa del diritto di proprietà pari a 5/6 (5/12 + 5/12). La Signora [REDACTED] è terzo datore di ipoteca.

Non è possibile la separazione delle quote in quanto il compendio immobiliare pignorato non è divisibile; la scrivente procede nel seguito pertanto alla stima dell'intero.

QUESITO 9

- 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;*

2.9 Risposta al Quesito 9

L'immobile allo stato attuale risulta occupato stabilmente dal nucleo familiare composto dal Signor [REDACTED] dalla Signora [REDACTED] sua coniuge, e da un figlio minorenni come si può rilevare dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Isernia (Allegato 15).



I titoli legittimanti il possesso dell'immobile sono:

- 1) Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione del 14/02/2003 – Registro particolare 413 Registro Generale 481; Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro di Isernia - Repertorio 3/465 del 19/10/2001 (Allegato 16);
- atto di compravendita a rogito del Dott. Agostino Longobardi, Notaio in Isernia, datato 27 giugno 2006 Rep n. 69456 Raccolta n. 18363 Atto registrato in Isernia in data 30/06/2006 L N. 1316/IT, Trascritto in Isernia in data 03/07/2006 ai nn. 3507/2773 (Allegato 17).

Non risultano registrati atti privati, né contratti di locazione relativamente all'immobile pignorato (Allegato 18).

QUESITO 10

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

2.10 Risposta al Quesito 10

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia come chiarito in risposta al quesito n. 9, pertanto non è stato acquisito provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO 11

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli e di 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;

2.11 Risposta al Quesito 11

L'immobile è soggetto al seguente vincolo:

- 1) Vincolo paesaggistico (D. Lgs. 42/2004) di cui al Decreto 2 agosto 2018 di “Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio del Comune di Isernia (Decreto n. 28/2018)” (G.U. n. 207 del 06/09/2018;**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Isernia con prot. 17029/222 del 27 aprile 2022 (Allegato 18) si rileva che l'immobile è considerato edificio di particolare interesse storico – ambientale ed è quindi dotato ai sensi degli strumenti urbanistici adottati dal Comune di Isernia e della normativa vigente di un “Grado di protezione 3”. Per l'edificio in questione il vincolo riguarda la conservazione dell'involucro esterno e degli elementi strutturali e funzionali interni ed esterni, non le opere interne.

L'immobile, dunque, è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui al Decreto 2 agosto 2018 di “Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio del Comune di Isernia”. La presenza del vincolo viene ribadita dalla nota prot. 14568/2022 a firma del Responsabile del Servizio 9° Edilizia Privata del Comune di Isernia (Allegato 19).

Non vi sono diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche.

Per quanto riguarda i vincoli e gli oneri di natura condominiale, in occasione del sopralluogo del giorno 29 aprile 2022, il Signor [REDACTED] ha dichiarato che non vi è un amministratore di condominio e che non vi sono spese condominiali, né spese insolite, né vincoli ed oneri.



QUESITO 12

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 ed 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 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 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 di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

2.12 Risposta al Quesito 12

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si conoscono alcuni dati.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento sito in Comune di Isernia (IS), Corso Marcelli n. 161, piano 2 - 3, censito al N.C.E.U. di Isernia al Foglio 54, particella 111 sub. 6 graffata alle particelle foglio 54/112 sub. 2, foglio 54/112 sub. 3 e foglio 54/113 sub. 3, Categoria A/4, Classe I, consistenza vani 6, superficie catastale 114 mq, rendita € 260,29.

Quote di proprietà: proprietà esclusiva per 1/6 di [REDACTED] proprietà in regime di comunione di beni per 5/6 di C [REDACTED] (5/12 [REDACTED] e 5/12 coniuge).

Descrizione dell'immobile e confini: L'immobile confina a Nord con Vico Amodei; a EST con Corso Marcelli; a Sud con altro immobile di proprietà di terzi; a Ovest con corte interna di proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

Stato di conservazione e manutenzione: l'immobile è in buono stato di conservazione generale; ci sono sui soffitti alcune infiltrazioni di acqua piovana eliminabili tramite una manutenzione ordinaria del tetto spiovente.

Impianti tecnologici: L'appartamento è termoa autonomo. Riscaldamento tramite caldaia a pellet; acqua calda tramite caldaia a gas.

Finiture: Non vi sono finiture di particolare pregio, ma l'immobile, situato nel centro storico di Isernia, conserva le caratteristiche costruttive tipiche della zona.

PARTI COMUNI

Costituisce parte comune del fabbricato (beni comuni non censibili) la scala comune:

Superficie scala comune: 10,00 m²



DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Superficie calpestabile: 94, 40 m²

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 106,82 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 7,19 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 66.033,00

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Spese per la trascrizione del decreto di trasferimento.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

1) Ipotecaria volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Isernia il 03/07/2006 ai nn. 3508/445 atto notarile pubblico del Notaio Agostino Longobardi di Isernia del 27 giugno 2006, repertorio 69457, raccolta 18363 per Euro 70.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 35.000,00 di durata anni 20, contro [REDACTED] a favore banca nazionale dei lavoro S.p.a. con sede in Roma;

2) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Isernia il 22/11/2021 ai nn. 3895/3390 emesso dal Tribunale di Isernia in data 22 ottobre 2021, repertorio 777, registrato a Territorio in data 22 novembre 2021 al n. , vol. 3390 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., contro [REDACTED]

Spese da quantificare a carico della procedura.

CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

1) SITUAZIONE EDILIZIA

Titoli edilizi

- a) Collaudo statico, prot. del 7 luglio 1988, intestatario Comune di Isernia, progettista Ing. Iadanza Lanzaro, esecutore Impresa Spinosa. L'atto di collaudo è stato redatto in data 07 luglio 1988. L'impresa esecutrice dei lavori è stata l'impresa [REDACTED] i progettisti sono stati l'ingegnere Manlio Iadanza Lanzaro e l'architetto Giovanni Fedele. Il collaudatore è stato l'Ing. Russo Ennio Ermolli di Napoli nato a Napoli il 09/12/1927, il quale ha asseverato con giuramento l'atto di collaudo presso il Tribunale di Isernia sempre in data 07 luglio 1988 (Allegato 8);
- b) Concessione Edilizia n. 230-D del 7 giugno 2002, intestatario [REDACTED] progettista Arch. Nicola Mancini. I proprietari precedenti all'esecutato hanno provveduto alla manutenzione straordinaria del solaio di interpiano dell'immobile. Il progetto redatto dall'Arch. Nicola Mancini di Isernia è stato depositato presso la Sezione Comuni Sismici di Isernia in data 17 gennaio 2003 al prot. 107 come indicato nell'attestazione di deposito n. IS - R - 4986 firmata dal Dirigente Responsabile della Sezione (Allegato 10)



L'immobile presenta allo stato attuale una planimetria diversa da quella riportata in catasto che si allega. La differenza tra lo stato dei fatti e i dati catastali consiste nella presenza di alcuni tramezzi e nella chiusura di una porta.

2) SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Isernia al Foglio 54 Particella 111 subalterno 6, particella 112 subalterni 2 e 3, particella 113 subalterno 2; le particelle n. 112 e 113 sono graffate alla 111. L'indirizzo dell'immobile risultante in catasto era Corso Marcelli n. 153; in realtà il civico identificativo dell'immobile è Corso Marcelli n. 161 come attestato dei tecnici comunali; si è provveduto ad effettuare la variazione.

Planimetrie:

- L'unica planimetria disponibile relativa all'immobile è stata depositata in catasto il 17/10/1995 pertanto è di tipo cartaceo (Allegato 2)**

Non è possibile procedere alla presentazione della planimetria in catasto in quanto è necessario presentare in Comune la CILA in sanatoria.

3) GIUDIZI DI CONFORMITA

a) CONFORMITA' EDILIZIA

Stato di fatto: Rilievo

Ultimo titolo autorizzato: Concessione n. 230_D del 07 giugno 2002

La planimetria attuale dell'immobile non corrisponde alle risultanze dei titoli abilitativi. La difformità tra lo stato di fatto ed il titolo edilizio abilitativo consiste nella presenza in pianta di alcuni tramezzi, nella chiusura di una porta e nell'allargamento del bagno. Le opere da sanare sono opere interne che non riguardano muri portanti.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001: costi di istruttoria € 1.350,00 oltre spese tecniche.**

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

b) CONFORMITA' CATASTALE

Stato di fatto: Rilievo

Planimetria presente in catasto: planimetria depositata in data 17/10/1995

La planimetria attuale dell'immobile è diversa da quella presente in catasto; la planimetria presente in catasto non corrisponde alla planimetria contenuta nei titoli abilitativi.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Consegnata la CILA in Comune e pagati i diritti di istruttoria e la sanzione è necessario effettuare il deposito in catasto della planimetria aggiornata.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione della planimetria: costi di istruttoria € 200,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

c) CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile non ha agibilità come da attestazione del Comune di Isernia (Allegato 18).



L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

E' necessario presentare al Comune di Isernia la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24 DPR 380/2001; L. 241/1990) utilizzando il collaudo sismico effettuato in data 07 luglio 1988 e la Concessione n. 230 -D del 07 giugno 2002 oltre al resto della documentazione necessaria. Per quanto riguarda la Concessione n. 230 – D è necessario richiedere copia conforme del certificato di ultimazione delle opere alla sezione Comuni Sismici della Regione Molise o se questo non è presente agli atti, effettuare le prove di collaudo.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità: € 150,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

d) CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Non sono stati rinvenuti certificati di conformità relativi agli impianti, né certificazioni energetiche (APE). E' necessario regolarizzare la situazione degli impianti anche con la presentazione della relazione ex L. 10/91.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Spese istruttorie: € 100,00 escluse spese tecniche.

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali: Non sono presenti

Millesimi condominiali: Non sono state redatte le tabelle millesimali

Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente: Difficoltà nella manutenzione esterna delle pareti e del tetto del fabbricato.

Cause in corso: Non vi sono cause in corso

Presenza di atti ablativi da parte della PA: Non vi è presenza di atti ablativi

Servitù: non vi sono servitù trascritte a carico dell'unità immobiliare.

Vincoli storico - paesaggistico: Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) in caso di interventi che riguardano l'involucro esterno ed il volume.

SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE – LOTTO 1

Comune: ISERNIA (IS)

Dati catastali: Fg. 54, particella 111 sub. 6 graffata particella 112 sub 2 e 3; particella 113 sub 3

Modalità seguita per il calcolo delle superfici: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	106,81	100%	106,81
Balconi scoperti	4,00	25%	1,00



Sottotetti praticabili	24,76	25%	6,19
Superficie commerciale totale, m²			114,00

DESCRIZIONE COMPARABILI (Allegato)	
COMPARABLE 1:	Appartamento sito nel centro storico (unica superficie)
COMPARABLE 2:	Appartamento sito nel centro storico Vico Pentri snc (unica superficie)
COMPARABLE 3:	Appartamento sito nel centro storico Corso Marcelli 1 (unica superficie)

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo ricavato da offerta:	€ 89.000	€ 53.000	€ 35.000	
Coefficiente di allineamento:	0,9500	0,9500	0,9500	
Prezzo di vendita	€ 83.660	€ 49.820	€ 32.920	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	26/05/2022	03/01/2022	01/03/2022	29/05/2022
Differenziale (in mesi)	0	5	3	
Prezzo marginale	€-32	€-19	€-13	
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ -95	€ -39	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	130,00	95,00	59,00	114,00
Prezzo unitario a m²	€ 650	€ 530	€ 564	
Differenziale	-15,99	19,01	55,01	
Prezzo marginale	€ 530	€ 530	€ 530	
Prezzo della caratteristica	-€ 8.475	€ 10.075	€ 29.155	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terzo	Terzo	Rialzato	Secondo
Valore numerico			0,5	1,0



Differenziale	1,0	1,0	0,5	
Rapporto mercantile	- 0,08017766	- 0,08017766	- 0,08017766	
Prezzo marginale	€ - 6.779	€ - 4.037	€ -2.666	
Prezzo della caratteristica	€ - 6.779	€ - 4.037	€ -1.333	
ORIENTAMENTO PREVALENTE				
Orientamento prevalente	Nord-Est	Nord-Ovest	Sud-Ovest	Nord-Est
Valore numerico	1	1	5	1
Differenziale	0	0	-4	
Rapporto mercantile	-0,0100221	-0,0100221	-0,0100221	
Prezzo marginale	€ - 847	€ - 505	€ -333	
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 0	€ 1.332	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Buono	Normale	Normale
Valore numerico	2	3	2	2
Differenziale	0	-1	0	
Rapporto mercantile	-0,13386628	-0,13386628	-0,13386628	
Prezzo marginale	€ - 11.318	€ - 6.740	€ - 4.451	
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 6.740	€ 0	
AFFACCI				
Affacci	2	1	0	2
Valore numerico	2	1	0	2
Differenziale	0	1	2	
Rapporto mercantile	0,07149847	0,07149847	0,07149847	
Prezzo marginale	€ 6.045	€ 3.600	€ 2.377	
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 3.600	€ 4.754	
SERVIZI				
Servizi	1	1	1	1
Valore numerico	1	1	1	1
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 0	€ 0	
RISULTATI				
Prezzo corretto	€ 69.296	€ 66.633	€ 67.119	
Prezzo corretto unitario al m²	€ 533	€ 701	€ 1.138	



Prezzo corretto medio	€ 67.683	€ 67.683	€ 67.683	
Scarto %	2,83%	- 1,55%	-0,83%	
Scarto assoluto	€ 1.613	€ - 1.050	€ -564	

VALORI DELLE CARATTERISTICHE

Livello di piano					
Interrato	-1	Quinto	5	Tredicesimo	13
Seminterrato	-0,5	Sesto	6	Quattordicesimo	14
Terreno	0	Settimo	7	Quindicesimo	15
Rialzato	0,5	Ottavo	8	Sedicesimo	16
Primo	1	Nono	9	Diciassettesimo	17
Mezzanino	1,5	Decimo	10	Diciottesimo	18
Secondo	2	Undicesimo	11	Ventesimo	20
Terzo	3	Dodicesimo	12	Diciannovesimo	19
Quarto	4				
Stato di manutenzione generale					
Scadente	1	Normale	2	Buono	3
Orientamento prevalente					
Scadente	1	Normale	2	Buono	3
Affacci					
Nord	0	Sud-Ovest	5	Est	3
Nord-Ovest	1	Sud	7	Nord-Est	1
Ovest	3	Sud-Est	5		

Coefficiente di allineamento dei prezzi offerta in prezzi di mercato: rapporto tra il prezzo unitario medio espresso dall'OMI con il prezzo unitario medio espresso da un portale immobiliare per lo stesso periodo, zona e tipologia.

Prezzo medio OMI: €/ mq 875,00

Sito: www.immobiliare.it: €/ mq 919,00

Coefficiente di allineamento: $875/919 = 0,95$



VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 593,66
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:

Valore catastale: € 32.796,54

Valore OMI: € 68.047,14

Valore monoparametrico € 66.277,81

Valore stimato: € 67.683,18

(€ 593,66 x m² 114,01)

Divergenza con stima mono parametrica 2,12%

(€ 67.683,18 - € 66.277,81) / € 66.277,81

Divergenza percentuale assoluta 4,00%

(€ 69.296,00 - € 66.633,00) / € 66.633,00

Valore stimato arrotondato: € 67.683,00

VALORE STIMATO € 67.683,00

(euro sessanta settemila seicento ottanta tre/00)



Ingegnere Annita Maria Sciacovelli

VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi (Allegato 20, Allegato 21 e Allegato 22).

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 1.650,00

Fattore di deprezzamento: (€ 1.650,00) / € 67.683,00 = 0,0244 (G. Castello "Manuale operativo del valutatore" – Legislazione Tecnica)



Non sono state applicate detrazioni per garanzia di vizi occulti e differenze di oneri tributari.

S P E S E P E R A D E G U A M E N T I e REGOLARIZZAZIONI	Importo
Spese per sanzioni, bolli e diritti di segreteria escluso spese tecniche	€ 1.650,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

€ 67.683,00 – € 1.650 = € 66.033,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 66.033,00

QUESITI dal 13 al 16

- 13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa ai singoli quesiti);*
- 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;*
- 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;*
- 16) depositare telematicamente almeno 5 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;*

2.13 Risposta quesiti dal 13 al 16

Presente relazione e quesiti di tipo procedurale.

QUESITO 17

- 1) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

2.14 Risposta quesito 17

Documentazione Fotografica – Vedere Allegato 22



QUESITO 18

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 di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta necessaria di supporto alla vendita

2.15 Risposta quesito 18

Gli allegati indicati nel quesito corrispondono agli allegati dal n. 1 al n. 18

QUESITO 19

19) segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;

2.16 Risposta quesito 19

Non ci sono stati ostacoli all'accesso dopo il primo access ritardato per problemi di salute dei conviventi del debitore.

QUESITO 20

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;

2.17 Risposta quesito 20

Relazione indicata come Allegato 23.

3. CONCLUSIONI

I risultati della stima effettuata dalla scrivente (Allegato 24) hanno portato all'individuazione di un lotto di vendita dei beni oggetto dell'esecuzione il cui valore finale di vendita è:

1) LOTTO 1: € 66.033,00 (sessanta seimila zero trentatre /00)

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, osservazioni e accertamenti che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti ritengono opportuni.

Isernia, lì 31 maggio 2022

Il Tecnico



4. ALLEGATI

Allegato 1 – Visura catastale datata 15 marzo 2022
Allegato 2 – Planimetrie catastali
Allegato 3 – Visura storica immobile
Allegato 4 – Verbale sopralluogo del 29 aprile 2022
Allegato 5 – Attestazione di corretto numero civico
Allegato 6 – Visura immobile attuale
Allegato 7 – Collaudo con perizia giurata interventi post sisma 1984 del 07 luglio 1988
Allegato 8 – Planimetria immobile allegata all'intervento post sisma del 1984
Allegato 9 – Deposito progetto Regione Molise Ufficio Comuni Sismici
Allegato 10 – Concessione n. 230 – D del 07 giugno 2022 con planimetria redatta dal tecnico
Allegato 11 – Rilievo eseguito in data 29 aprile 2022
Allegato 12 – Confronto planimetria di fatto e di diritto
Allegato 13 – Certificato di destinazione urbanistica
Allegato 14 – Attestazione comunale della mancanza di agibilità
Allegato 15 – Certificato di residenza e di stato di famiglia
Allegato 16 – Denuncia di successione
Allegato 17 – Atto di compravendita
Allegato 18 – Assenza contratti di locazione
Allegato 19 – Attestazione assenza diritti demaniali e usi civici e presenza vincolo paesaggistico
Allegato 20 – Fascicolo comparabili MCA
Allegato 21 – Dettaglio calcolo MCA
Allegato 22 – Documentazione fotografica
Allegato 23 – Descrizione del bene
Allegato 24 – Scheda di valutazione

