

# **TRIBUNALE DI ISERNIA**

**GIUDICE DOTT. Vittorio Cobianchi Bellisari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA :**

**Intesa San Paolo S.p.a**

**ESECUZIONE IMM. N° 37/2024**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER PERIZIA TECNICA**

*Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato il 12/11/2024*

*Ing. Gianciotta Emanuele*

**PERIZIA TECNICA PER ESPERIRE AI QUESITI POSTI**

**DALL'ILL.MO SIG. GIUDICE**



**1 PREMESSA.**

1.1. Il Giudice Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari in data 12/11/2024 nominava C.T.U.

l'Ing. Gianciotta Emanuele, libero professionista, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n°467, con Studio Tecnico in San Pietro Avellana (IS), alla via Torre n°15, per redigere la Perizia Tecnica relativa all'esecuzione immobiliare promossa da **Intesa San Paolo S.p.a** contro Paliferro & **Milano SRLS**, relativa agli immobili di sua proprietà siti nel comune di Colli al Volturno (IS), zona industriale snc, piano T, censiti al foglio 14 pll.a 408 (ex p.lle 382-170).

Nel verbale di nomina come CTU, ricevuto tramite PEC in data 14.11.2024, il Giudice Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari disponeva la convocazione senza ritardo dell'Esperto Stimatore in cancelleria, per ivi prestare il prescritto giuramento di rito e ricevere il conferimento dell'incarico.

1.2. All'atto del giuramento, avvenuto il 15.11.2024, il Giudice chiedeva al C.T.U. di inviare copia della perizia alle parti almeno 30 gg. prima dell'udienza di comparizione fissata per il giorno 15/04/2025 alle ore 10:30. Nell'atto del giuramento erano riportati tutti i quesiti relativi alla perizia di stima.

**2 QUESITI.**

Nel verbale del giuramento il Giudice poneva al Consulente Tecnico d'Ufficio i seguenti quesiti :

***1) verificare prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore***



*pignorante eventuali lacune; acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;*

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

*3) accertare la conformità 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando – in questo caso – la storia catastale del compendio pignorato;*

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

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

*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 costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati*



*e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando il costo del titolo in sanatoria (art. 173bis n.7 c.p.c.);*

*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;*

*8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve cioè essere già individuata) 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;*

*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 antecedente alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultano 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;*



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

*11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);*

*rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

*12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Ai sensi dell'art. 568 2° comma c.p.c., l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.*

### **3 OPERAZIONI DI ACCERTAMENTO.**

3.1. In data 27/12/2025 alle ore 9:15 il C.T.U. fissava un primo sopralluogo presso gli immobili di cui all'esecuzione; oltre al sottoscritto C.T.U. al sopralluogo sono intervenuti i seguenti sigg.:

- |                                                                                               |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1) Avv. Domenico Di Paolo, difensore conduttore;                                              | 2) Avv. Palmira Di Luca, custode;                   |
|  nduttore; | 4) Ing. Giuseppe Di Lonardo, consulente conduttore. |

Le operazioni iniziavano con una ricognizione completa dell'area oggetto di esecuzione e non venivano sostituite le serrature agli immobili in oggetto. Inoltre, veniva scattata un'ampia documentazione fotografica relativa sia agli ambienti interni che a quelli esterni.



Durante il sopralluogo il C.T.U. rilevava la presenza di alcune modifiche apportate agli immobili dell'esecutato, riguardanti sia una diversa distribuzione degli spazi interni che alcune modifiche esterne, contrastanti con quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate e negli elaborati progettuali rinvenuti presso l'ufficio tecnico comunale. In particolare, si constatavano delle nuove tramezzature e la creazione di una soffitta all'interno del capannone in cemento armato prefabbricato raggiungibile dal locale rimessa attraverso una scala in acciaio e muratura. Inoltre, si constatava lo spostamento di alcune aperture esterne (porte e finestre) e la creazione di una tettoia d'ingresso sul prospetto principale;

**3.2.** In data 18.11.2024 il C.T.U. fa richiesta di accesso agli atti depositati presso il Comune di Colli a Volturno e relativi agli immobili oggetto di esecuzione;

**3.3.** In data 21.11.2024 il C.T.U., al fine di verificare la storia catastale del bene, effettua visure e copie delle mappe elettroniche WEGIS;

**3.4.** Il C.T.U. al fine di accertare la titolarità del diritto di proprietà dei beni oggetto di stima, acquisiva la relazione del Dott. Niccolò Tiecco attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili oggetto di esecuzione;

**3.5.** In data 22/11/2024 il Responsabile dell'Area Tecnica Giuseppe Leva, comunica la presenza di titoli edilizi depositati agli Atti del Comune di Colli a Volturno per quanto riguarda gli immobili censiti al NCEU al Foglio 14 P.lla 408;

**3.6.** In data 23/01/2025 il C.T.U. preso atto dell'impossibilità di portare a termine l'incarico nei tempi previsti dal Giudice, per eventi non imputabili ad esso, fa istanza di proroga, chiedendo 60 gg di tempo anche per poter eseguire il deposito dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), necessario per la successiva vendita;



**3.7.** In data 30/01/2025 il C.T.U. procede all'aggiornamento catastale dell'immobile censito al NCEU foglio 14 mappale 408;

**3.8.** In data 11/02/2025 il Giudice autorizza l'istanza di proroga del CTU depositata in data 23/01/2025;

**3.9.** In data 12/02/2025 il Giudice chiede al CTU di quantificare il canone di locazione sulla base del valore dell'immobile e dispone il rinvio dell'udienza già prevista per il 15/04/2025, al giorno 17/06/2025, ore 10:30;

**3.10.** In data 20/03/2025 il CTU procede al deposito dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), attraverso il Sistema Informatico dell'Ufficio regionale preposto;

**3.11.** Durante l'accesso agli atti presso il Comune di Colli a Volturno, settore edilizia privata, il CTU effettua un'accurata ricerca sulla presenza di concessioni, licenze e permessi edilizi per i beni pignorati; si scopre che per l'immobile censito al foglio di mappa 14 particella 408 vi è una richiesta di realizzazione di un insediamento produttivo per la lavorazione e la produzione di serramenti (area P.I.P. Lotto n. 6) presentata dal Sig. Bruno Di Ciacchi (prot. 1891 del 9/05/2000); in data 14/09/2000 l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Molise rilascia l'autorizzazione n. 02348 con relative prescrizioni; in data 15/06/2000 la Commissione Edilizia Comunale esprime il proprio parere favorevole registrato al n. 26; in data 17/11/2000 la Soprintendenza Archeologica e per i Beni Ambientali Architettonici, Artistici e Storici della Regione Molise rilascia l'autorizzazione n. 17788 con relative prescrizioni; in data 6/03/2001 l'Autorità di Bacino invia la nota n. 8786; in data 12/03/2001 il Responsabile del Servizio Tecnico rilascia la Concessione Edilizia n. 3 per la realizzazione di un insediamento produttivo per la lavorazione e la produzione di serramenti (area P.I.P. Lotto n. 6); in data 21/11/2007 prot.



4309 la Ditta AZ Serramenti comunica di non essere in grado di perseguire l'iniziativa industriale intrapresa; in data 21/11/2007 prot. 4310 la [REDACTED]

[REDACTED] trare nell'area P.I.P. alle particelle 363, 372 e 382 del foglio 14; in data 6/12/2007 il Comune di Colli a Volturno, con Delibera di Giunta Comunale n. 107 del Reg., autor [REDACTED]

[REDACTED] ma alienata dal Comune con contratto rep. N.12 del 28/08/2007, con correlata autorizzazione ad esercitare su di essa l'attività di lavorazione marmi e servizi trasporti funebri; in data 22/03/2018 prot. 1670 la [REDACTED]

[REDACTED] presenta al Comune un progetto di manutenzione straordinaria; in data 30/06/2021 prot. 4909 l [REDACTED] e,

attraverso lo Sportello Unico Attività Produttive, la pratica n. 00879980944-21062021-1547-SUAP 8051; in data 19/04/2023 prot. 1 [REDACTED]

trasmette al Comune una C.I.L.A. avente per oggetto una variante in corso d'opera interessante alcune modifiche interne al capannone (diversa distribuzione delle tramezzature con nuovi impianti). L'iter procedurale di quest'ultima C.I.L.A. non si è concluso. Infatti, non è stata presentata la comunicazione di fine lavori.



**4 DESCRIZIONE DEI MANUFATTI PIGNORATI.**

**4.1.** Gli immobili oggetto di pignoramento sorgono su un terreno posto a circa 408 m dal livello del mare a Sud-Est del comune di Colli a Volturno (IS) in località Macchia, in un complesso di costruzioni isolate (edilizia sparsa) ricadenti in Zona urbanistica D “industriale e artigianale” del vigente Piano di Fabbricazione. Gli immobili sono facilmente raggiungibili dalla strada statale n. 158 provenendo sia da Castel di Sangro (AQ) che da Venafro (IS). Infatti, essi sono distanti circa 25 km dall’importante centro abruzzese e 21 km dal centro abitato di Venafro (IS). Inoltre, è possibile raggiungere facilmente il capoluogo di provincia di Isernia, distante appena 17 km, percorrendo con l’automobile la strada statale 627 in soli 20 minuti.

**4.2.** L’area in cui sorgono gli immobili è popolata in ogni periodo dell’anno; nel raggio di 25 km sono raggiungibili tutti i servizi essenziali quali scuole, uffici pubblici, bar, alimentari, uffici postali, ospedali ecc, presenti sia nelle città di Isernia e Castel di Sangro (AQ) che nel comune di Colli a Volturno (IS). La zona interessata dagli immobili si trova immediatamente a valle di un’area naturale protetta ed a vocazione turistica sia d’estate che d’inverno. Il paesaggio del territorio è tipicamente collinare, aspro, alle pendici delle Mainarde scavate da corsi d’acqua, come il fiume Volturno, coperte da boschi di faggio e cerro.

**4.3.** I manufatti pignorati si compongono di un capannone industriale su più livelli (piano terra e piano primo) ed un ampio piazzale asfaltato; si tratta della particella 408 del foglio 14. Quest’ultima confina le particelle 361, 362, 371, 378, 381 e 409. L’accesso al



fabbricato avviene attraverso la particella asfaltata 378, confinante a sua volta con una strada pubblica.

**4.4.** La struttura del corpo di fabbrica (capannone) destinato ad attività d'impresa funebre e lavorazione marmi è di cemento armato avente natura mista; essa è in cemento armato normale per le opere in fondazione, in cemento vibrato per i pilastri e le pareti diOMPAGNO, mentre per i solai sono stati usati elementi in cemento armato precompresso. In particolare, la struttura delle fondazioni è costituita da plinti a bicchiere e relative travi di collegamento realizzati in c.a. normale. La struttura in elevazione prefabbricata è costituita da pilastri principali in c.a.v., solaio di sottotetto e di copertura in elementi prefabbricati in c.a.p. con sezione a doppio T, trave a doppia pendenza H.V. in c.a.v. con sezione variabile ad I ( $p=12\%$ ), canali di gronda in c.a.v., pannelli di tamponamento prefabbricati in c.a.v. con doppia soletta ed interposto strato di coibentazione, installati in orizzontale esternamente ai pilastri. Da un accurato sopralluogo si è accertato che le strutture del capannone non hanno alcun segno di cedimento sia nelle strutture orizzontali che verticali.

**4.5. Il manufatto pignorato di proprietà dell'esecutato è composto da un unico corpo di fabbrica nel comune di Colli a Volturno, esso consiste in un capannone industriale disposto su due livelli; l'unità immobiliare destinata ad attività d'impresa funebre e lavorazione marmi è distinta al catasto fabbricati al foglio 14 mappale 408. La particella 408 del foglio 14 confina con le particelle 361, 362, 371, 378, 381 e 409.**

**4.6.** All'atto del sopralluogo l'immobile destinato ad attività d'impresa funebre e lavorazione marmi si presentava esternamente in buone condizioni. Infatti, nelle stanze destinate ad attività d'impresa funebre, le pareti sono intonacate e recentemente



ritinteggiate con alcuni rivestimenti decorativi; i pavimenti sono in ceramica ed in parquet flottante. I bagni, distinti per sesso e categoria, erano completamente piastrellati; quello per i diversamente abili era dotato dei sanitari specifici per la loro funzione. Il riscaldamento era garantito da una serie di pompe di calore mentre l'acqua calda era garantita da un boiler elettrico (impianti installati dal locatario). Era presente un contatore relativo alla fornitura di energia elettrica, posto all'interno del capannone industriale. Gli infissi erano alquanto datati con telaio in metallo del tipo "anticorodal" e vetro singolo (profili freddi), fatta eccezione per quelli dei bagni e dell'ufficio, che erano più recenti. Le finestre dei bagni e dell'ufficio erano provviste di inferriate in acciaio. Le pareti interne della porzione di fabbricato adibita a lavorazione marmi non erano intonacate ed il pavimento era in battuto di cemento di tipo industriale.

**4.7.** Esternamente il capannone industriale, destinato ad attività d'impresa funebre e lavorazione marmi, si presentava in buono stato. Le pareti prefabbricate esterne erano parzialmente rivestite in graniglia.

**4.8.** I dati metrici del corpo di fabbrica di cui fa parte il capannone industriale al foglio 14 p.lla 408, rilevati anche dai rilievi effettuati, sono i seguenti:

- Superficie piazzale esterno (parzialmente asfaltato), mq 1.687;
- Superficie sala esposizione (piano terra), mq 28;
- Superficie ufficio (piano terra), mq 22;
- Superficie corridoio (piano terra), mq 39;
- Superficie sala esposizione (piano terra), mq 18;
- Superficie bagni (piano terra), mq 15;
- Superficie sala esposizione (piano terra), mq 28;



- Superficie ripostiglio (piano terra), mq 3;
- Superficie sala esposizione (piano terra), mq 68;
- Superficie deposito (piano terra), mq 12;
- Superficie laboratorio (piano terra), mq 20;
- Superficie ripostiglio (piano terra), mq 6;
- Superficie rimessa (piano terra), mq 45;
- Superficie ripostiglio (piano terra), mq 6;
- Superficie ufficio (piano terra), mq 20;
- Superficie ripostiglio (piano terra), mq 5;
- Superficie laboratorio (piano terra), mq 115;
- Superficie soffitta (piano primo), mq 21.

I suddetti mq rappresentano le superfici calpestabili dei vani.



**5 RIFERIMENTI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA E DELLA  
TITOLARIETA' DEL DIRITTO DI PROPRIETA'.**

**5.1.** Per il manufatto in oggetto censito al foglio di mappa 14 particella 408, secondo quanto accertato presso gli uffici comunali competenti, c'è una richiesta di realizzazione di un insediamento produttivo per la lavorazione e la produzione di serramenti (area P.I.P. Lotto n. 6) presentata dal Sig. Bruno Di Ciacci (prot. 1891 del 9/05/2000); a questa richiesta è associata la Concessione Edilizia n. 3 del 12/03/2001 per la realizzazione di un insediamento produttivo per la lavorazione e la produzione di serramenti (area P.I.P. Lotto n. 6). Relativamente a questa concessione edilizia, è stata fatta la dichiarazione di ultimazione dei lavori con nota prot. 4041 del mese di agosto 2001. Infatti, il Direttore dei lavori ed il proprietario [REDACTED] hiaravano, sotto la propria responsabilità e competenza, di aver ultimato le opere in data 1/08/2001. Successivamente a questa Concessione Edilizia è stata riscontrata la presenza di un progetto di manutenzione straordinaria (prot. 1670 del 22/03/2018), una S.C.I.A. trasmessa tramite S.U.A.P. (prot. 4909 del 30/06/2021) ed una C.I.L.A. per una diversa distribuzione delle tramezzature e la realizzazione di nuovi impianti. L'iter procedurale di quest'ultima C.I.L.A. non è concluso; infatti, non è stata presentata la comunicazione di fine lavori.

**5.2.** Per quanto riguarda l'iter procedurale relativo alla suddetta concessione edilizia, si segnale che in data 14/09/2000 l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Molise rilascia l'autorizzazione n. 02348 con relative prescrizioni; in data 15/06/2000 la Commissione Edilizia Comunale esprime il proprio parere favorevole registrato al n. 26; in data



17/11/2000 la Soprintendenza Archeologica e per i Beni Ambientali Architettonici, Artistici e Storici della Regione Molise rilascia l'autorizzazione n. 17788 con relative prescrizioni; in data 6/03/2001 l'Autorità di Bacino invia la nota n. 8786; in data 4/05/2001 prot. 1100 vengono depositati gli elaborati progettuali all'Ufficio Sismico Regionale, il quale rilascia nell'11/05/2001 il relativo attestato di deposito n. IS/R/3906; in data 21/09/2001 il Collaudatore certifica che i lavori eseguiti sono collaudabili, attesta l'avvenuta osservanza delle norme sismiche e dichiara la rispondenza delle opere eseguite alle norme di cui alla Legge 2/02/1974 n. 64 e della Legge Regionale 6/06/1996 n. 20. Una copia dell'atto di Collaudo depositato presso l'Ufficio Sismico Regionale viene trasmessa al Comune. In data 21/11/2007 prot. 4309 la Ditta AZ Serramenti comunica di non essere in grado di perseguire l'iniziativa industriale intrapresa; in data 21/11/2007 prot. 4310 la Ditta PALIFERRO & MILANO SRLS chiede di poter subentrare nell'area P.I.P. alle particelle 363, 372 e 382 del foglio 14; in data 6/12/2007 il Comune di Colli a Volturno, con Delibera di Giunta Comunale n. 107 del Reg., autorizza la Ditta [REDACTED] [REDACTED] la Ditta PALIFERRO & MILANO SRLS l'area P.I.P. alla prima alienata dal Comune con contratto rep. N.12 del 28/08/2007, con correlata autorizzazione ad esercitare su di essa l'attività di lavorazione marmi e servizi trasporti funebri; in data 22/03/2018 prot. 1670 la Ditta PALIFERRO & MILANO SRLS presenta al Comune un progetto di manutenzione straordinaria; in data 30/06/2021 pr [REDACTED] [REDACTED] mette al Comune, attraverso lo Sportello Unico Attività Produttive, la pratica n. 00879980944-21062021-1547-SUAP 8051; in data 19/04/2023 prot. 1986 la [REDACTED] [REDACTED] mette al Comune una C.I.L.A. avente per oggetto [REDACTED] [REDACTED] nte alcune modifiche



interne al capannone (diversa distribuzione delle tramezzature con nuovi impianti).

**5.3.** Esiste un Attestato di Agibilità rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Arch. Antonio Brignola, rilasciato in data 26/09/2001. Infatti, in tale data non poteva essere rilasciato il certificato di Abitabilità a causa della mancata dichiarazione di iscrizione al Catasto dell'immobile, dovuta al protrarsi dell'iter procedimentale del frazionamento e volturazione, così come riportato nello stesso attestato.

**5.4.** In merito al controllo delle opere ed alla regolarità delle stesse, il perito ha attentamente osservato lo stato dell'immobile rispetto al progetto originario di cui alla suddetta concessione edilizia ed alle successive varianti (SCIA e CILA), rilevando i seguenti abusi edilizi:

A) alcune variazioni esterne riguardanti i prospetti del fabbricato;

B) alcune variazioni interne riguardanti la realizzazione di un solaio di sottotetto.

Per quanto riguarda gli abusi di cui al punto A), si registra la modifica di alcune aperture (finestre) e la realizzazione di una tettoia in corrispondenza del prospetto relativo all'ingresso pedonale dell'area di impresa funebre. Inoltre, nel prospetto relativo all'area dedicata alla lavorazione marmi è stato spostato il portone dell'ingresso carrabile, con conseguente spostamento delle finestre. Per quanto riguarda gli abusi di cui al punto B), si registra la realizzazione di un solaio di sottotetto in cemento armato realizzato tra la zona riservata alla lavorazione marmi e quella dell'impresa funebre.

**5.5.** Sia per quanto riguarda gli abusi di cui alla lettera A) che quelli di cui alla lettera B), pur non avendo certezza dell'epoca della sua realizzazione ed essendo assentibili secondo le Leggi urbanistiche attuali, il C.T.U. ritiene opportuno calcolare i costi per la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività presso il S.U.A.P. del



comune di Colli a Volturno, previo pagamento della multa per opere già realizzate. La S.C.I.A. in sanatoria sarà sia di tipo strutturale (solaio) che architettonica (prospetti modificati).

**5.6.** Al fine di quantificare i costi di sanatoria delle opere assentibili, il C.T.U. ha prodotto un calcolo che tiene conto degli importi da versare sia per il danno ambientale (variante architettonica dei prospetti) che per le opere strutturali già realizzate, essendo conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016), determinando quanto segue:

**1) OPERE CHE SARANNO OGGETTO DI SANATORIA ARCHITETTONICA**

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Progetto architettonico (grafici e relazioni specialistiche) | 1.517,00 €        |
| Stima danno ambientale                                       | 1.000,00 €        |
| Versamento al Comune di sanzione e diritti di segreteria     | 1.516,00 €        |
| <b>Costo totale</b>                                          | <b>4.033,00 €</b> |

**2) OPERE CHE SARANNO OGGETTO DI SANATORIA STRUTTURALE**

|                                                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Progetto strutturale (calcoli e relazioni specialistiche)       | 1.581,07 €        |
| Spese legali per giudizio dinanzi alla Procura della Repubblica | 2.257,67 €        |
| Versamento all'Ufficio Sismico Regionale                        | 1.516,00 €        |
| <b>Costo totale</b>                                             | <b>5.354,74 €</b> |

**TOTALE SPESE DI SANATORIA** **9.387,74 €**

**(IVA compresa)**



**6 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPO – CATASTALE.**

**6.1.** Dalla verifica della documentazione Ipo – catastale è emerso che la documentazione depositata in cancelleria dal Dott. Niccolò Tiecco risulta essere corretta in merito alla nota di trascrizione del pignoramento del 17/10/2024 e alle visure storiche per immobili. Non c'era corrispondenza tra la descrizione attuale del bene ed i dati contenuti nel pignoramento. Pertanto, si è reso necessario aggiornare la planimetria catastale.

**6.2.** Alla documentazione stessa non risultava essere allegato il titolo di proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento. Pertanto, si è reso necessario chiederne copia conforme all'originale al Dott. MARIANO SANNINO, Notaio in Isernia.

**7 VALORE COMMERCIALE DEI BENI.**

**7.1.** In ottemperanza al quesito posto dal Giudice, il C.T.U. ha proceduto nell'indagine sul valore di vendita di beni simili, in zone limitrofe a quella dove sorgono gli immobili, chiedendo presso diverse agenzie di vendita i valori delle transazioni da esse trattate.

**7.2.** Ai fini della ricerca del valore degli immobili, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare la STIMA PER CONFRONTO DIRETTO O COMPARATIVA, in quanto si verificano tutte le condizioni e i presupposti necessari affinché essa sia realistica, ossia:

- esistono nella zona altri fabbricati assimilabili, in quanto a condizioni intrinseche ed estrinseche, al fabbricato in specie;



- dei fabbricati simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;
- esiste un parametro normale o elemento di confronto in comune, per il caso in specie esso è rappresentato dalle Superfici Lorde del manufatto.

Dalla ricerca effettuata, tesa alla determinazione del valore di mercato normale di beni simili, con informative anche presso agenzie di vendita, si è rilevato che i Valori medi per immobili ad uso produttivo (capannoni tipici), presenti nella zona, variano da circa € 355,00 a € 540,00 al mq di Superficie Lorda. I citati valori si riferiscono ad immobili in uno stato conservativo “normale” e sono confortati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (Anno 2024 – Semestre 2). Nel nostro caso è stato accertato che l’immobile ad uso produttivo risulta essere ben tenuto sotto il profilo manutentivo. Pertanto, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare un valore lievemente superiore al valore minimo per i capannoni tipici, essendo lo stato di finitura tale da predisporre il manufatto ad un suo immediato utilizzo.

**7.3.** Per poter determinare il valore degli immobili si sono rilevate le dimensioni del manufatto, anche in relazione alle delimitazioni catastali, a seguito del loro aggiornamento. Pertanto, si è appurato che le superfici lorde dell’immobile destinato ad uso produttivo, censito al foglio di mappa 14 particella 408, sono le seguenti:

- Superficie sala esposizione (piano terra), mq 32;
- Superficie ufficio (piano terra), mq 24;
- Superficie corridoio (piano terra), mq 41;
- Superficie sala esposizione (piano terra), mq 20;
- Superficie bagni (piano terra), mq 18;
- Superficie sala esposizione (piano terra), mq 32;



- Superficie ripostiglio (piano terra), mq 4;
- Superficie sala esposizione (piano terra), mq 69;
- Superficie deposito (piano terra), mq 13;
- Superficie laboratorio (piano terra), mq 22;
- Superficie ripostiglio (piano terra), mq 7;
- Superficie rimessa (piano terra), mq 49;
- Superficie ripostiglio (piano terra), mq 7;
- Superficie ufficio (piano terra), mq 24;
- Superficie ripostiglio (piano terra), mq 6;
- Superficie laboratorio (piano terra), mq 124;
- Superficie soffitta (piano primo), mq 25.

**7.4.** I valori espressi nel seguito, moltiplicati unitariamente per le superfici commerciali degli immobili, danno il Valore Finale Commerciale allo stato attuale e tengono conto singolarmente delle condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato, della posizione e salubrità della zona, dei comodi e scomodi riferibili al loro complesso. Tuttavia, non si tiene conto delle suppellettili inserite dal locatario nel capannone, come ad esempio pompe di calore, pareti divisorie e controsoffittature in cartongesso REI 60. Queste suppellettili, installate dal locatario, sono quantificabili in € **87.826,58** (ottantasettemilaottocentoventisei/58) così come risulta dall'allegato A del contratto di locazione registrato e trascritto il 28/02/2023; esse sono facilmente asportabili senza arrecare danno all'immobile e senza che questo si deprezzi a seguito dell'asportazione.

#### ***DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI***



**1) CAPANNONE (Foglio di mappa 14 particella 408)**

**Il corpo di fabbrica, così come riportato nelle planimetrie catastali, è composto da quattro sale espositive, due uffici, due bagni, due laboratori, quattro ripostigli, un corridoio, una rimessa, un deposito ed una soffitta disposti su due livelli (piano terra e primo) comunicanti tra loro attraverso una scala interna; completano l'immobile ad uso produttivo alcune pertinenze (piazzale e tettoia d'ingresso).**

$V_f$  (valore finale dell'immobile allo stato attuale) =  $V_o \times S.L.$ ;

LEGENDA:

$V_o$  = Valore allo stato attuale al mq di superficie lorda utilizzabile per l'immobile ad uso produttivo = 385,00 €/mq;

$V_f$  = Valore finale dell'immobile da riferirsi allo stato attuale;

S.L. = Superficie lorda di sale, uffici, bagni e pertinenze (in percentuale) = 516 mq;

$V_f = \text{€/mq} 385,00 \times \text{mq} 516 = \mathbf{198.660,00}$  (centonovantottomilaseicentosessanta/00);

**7.4.** Sulla base del valore dell'immobile è possibile quantificare il canone di locazione.

Infatti, il valore dell'immobile è dato dal rapporto tra il canone di locazione e il tasso di capitalizzazione. L'algoritmo è il seguente:

$$W = C / r$$

LEGENDA:

W = valore dell'immobile,

C = valore del canone di locazione,

r = tasso di capitalizzazione o "cap rate".

Quest'ultimo è un tasso variabile che dipende dalla tipologia di immobile. Il saggio di capitalizzazione è quindi il valore medio ricavato dalle analisi determinate delle variabili,



che possono essere relative alle caratteristiche demografiche e urbane (dimensioni del centro urbano). Infatti, le caratteristiche demografiche e urbane sono essenziali per rilevare tale valore. Ogni caratteristica demografica o urbana è sottoposta a un giudizio percentuale da aggiungere o detrarre nel calcolo. Si tratta di caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Le oscillazioni, a grandi linee, rientrano nel range tra il 4,5% e il 5,5% per gli immobili residenziali, mentre per quelli non residenziali le oscillazioni variano tra il 6,5% e il 7,5% (entrambi lordi). Il capannone in oggetto si trova in una zona produttiva e possiede una serie di caratteristiche demografiche e urbane appetibili, che portano al 6,5% il valore del saggio di capitalizzazione. Infatti, l'immobile è destinato ad un'attività lavorativa e si deve far riferimento al saggio di capitalizzazione di immobili commerciali.

Quindi, nel nostro caso il reddito netto annuale, corrispondente al canone di locazione sulla base del valore dell'immobile, sarà dato da:

$$C = W * r = 198.660,00 * 6,5\% = \mathbf{12.912,90 \text{ € (dodicimilanovecentododici/90)}}.$$

Partendo dal canone di locazione annuale, si può facilmente calcolare il canone di locazione mensile che dovrebbe essere di:

$$C_m = \mathbf{1.076,07 \text{ € (millesettantasei/07)}}.$$

Il contratto di locazione registrato e trascritto ad Isernia il 28/02/2023 rispettivamente ai numeri 564 serie 1T e 834/675 prevede un canone di locazione annuale pari ad € 12.000,00 da corrispondersi anticipatamente in rate mensili di € 1.000,00 il 10 di ogni mese. Il contratto ha la durata di 18 anni a partire dal 23/02/2023 e quindi scadrà il 23/02/2041; esso si prorogherà di ulteriori 9 anni in caso di mancata disdetta da esercitarsi almeno sei mesi prima della scadenza del contratto stesso. Nell'articolo 5 del contratto di locazione



si legge “Il canone dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale”. Pertanto, il canone di locazione annuale, calcolato dal CTU e pari a 12.912,90 €, tiene conto di questo adeguamento.



## **8 PARERE SULLA PROCEDURA DI VENDITA.**

**8.1. In merito alla procedura di vendita, lo scrivente ritiene che essa dovrebbe avvenire in un unico lotto**, sostanzialmente perché, pur essendo l'immobile divisibile, non si verificherebbe alcun giovamento economico dalla sua divisione (*tra l'altro costosa per le numerose opere da realizzarsi*). Inoltre, le caratteristiche dello stesso (*allo stato attuale di capannone tipico ad uso produttivo con annesse pertinenze*) verrebbero perse con un livello di appetibilità inferiore.

**8.2.** Nella procedura di vendita lo scrivente ritiene che debbano essere considerati, a cura e spese dell'aggiudicatario, i costi per il permesso a sanatoria per le opere non autorizzate, realizzate sia all'interno che all'esterno del capannone (sanatoria architettonica e strutturale).

**8.3.** Per quanto detto, il prezzo di vendita del bene dovrebbe essere ridotto della seguente cifra:

### IMPORTO DA SOTTRARRE

- S.C.I.A. architettonica a sanatoria per modifiche esterne dei prospetti      € 4.033,00
- S.C.I.A. strutturale a sanatoria per opere interne (solaio) per un totale di €    5.354,74

**IMPORTO DA DECURTARE    totale € 9.387,74 IVA compresa**

**8.4.** Per quanto detto, qualsiasi sia il valore di aggiudicazione del bene, esso dovrebbe essere abbassato di € 9.387,74 per le S.C.I.A. in sanatoria, che resterebbero a carico dell'aggiudicatario.



## **9 RISPOSTA AI QUESITI.**

Il C.T.U. con il sopralluogo effettuato alla presenza del custode ed alle ricerche operate presso il Comune di Colli a Volturno e l'Ufficio del Territorio di Isernia, è in grado di rispondere con sufficiente certezza ai quesiti posti dal Giudice.

**9.1. *In risposta al primo quesito*** il C.T.U., prima di ogni attività ha controllato la completezza della documentazione ipocatastale ritenendola sostanzialmente giusta.

**9.2. *In risposta al secondo quesito*** il C.T.U., ha descritto l'immobile pignorato al capitolo 4 della presente, a cui fa espresso riferimento.

**9.3. *In risposta al terzo quesito*** il C.T.U., ha accertato la conformità dei beni al capitolo 5 della presente a cui fa espresso riferimento; nel merito ha rilevato la difformità della citazione contenuta nel pignoramento della particella catastale distinta al foglio di mappa **14 p.lla 408**, non conforme alla descrizione attuale del bene per la presenza di alcune modifiche sia interne che esterne. La modifica più sostanziale ha riguardato la realizzazione di un nuovo solaio all'interno del capannone e lo spostamento di alcune aperture esterne, oltre ad una diversa distribuzione dei vani interni; di tutto questo si è dettagliatamente parlato al capitolo 5 della presente. Tuttavia, anche se i dati indicati nel pignoramento non corrispondono a quelli attuali, essi hanno in precedenza individuato gli immobili, rappresentando – in questo caso – la storia catastale del compendio pignorato.

**9.4. *In risposta al quarto quesito*** il C.T.U. ha dovuto eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, non ritenendo idonee le planimetrie presenti nella banca dati del catasto. In particolare, sono state aggiornate le planimetrie di cui all'immobile censito



al foglio di mappa 14 p.lla 408.

**9.5. In risposta al quinto quesito** il C.T.U. ha consultato il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Colli a Volturno, non essendo necessario richiedere alcun certificato di destinazione urbanistica. Infatti, la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella industriale ed artigianale con annesse pertinenze.

**9.6. In risposta al sesto quesito** il C.T.U. ha accertato che vi sono alcuni abusi edilizi che potranno essere oggetto di sanatoria in quanto sanabili; gli oneri previsti per i permessi a sanatoria resteranno a carico dell'acquirente, previa decurtazione dell'importo totale calcolato in € **9.387,74** (*vedi capitolo 8 della presente*). Infatti, sussiste la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380. Non esiste il certificato di agibilità delle strutture ma occorre precisare che per ottenerlo è necessario presentare le sanatorie, corredate di tutti i pareri. Infatti, l'Attestato di Agibilità rilasciato in data 26/09/2001, non contempla la realizzazione delle opere abusive. Inoltre, il C.T.U. ha provveduto a depositare presso l'ufficio energetico regionale l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), necessario sia per la vendita che per il rilascio del certificato di agibilità.

**9.7. In risposta al settimo quesito** il C.T.U. precisa che la vendita non è possibile in più lotti in quanto gli immobili non sono divisibili, se non con enormi investimenti per la loro ristrutturazione; pertanto, il lotto di vendita dovrà essere unico (*vedi capitolo 8 della presente*).

**9.8. In risposta all'ottavo quesito** il C.T.U. risponde che gli immobili sono pignorati per l'intero. Pertanto, il C.T.U. esprime il giudizio di indivisibilità e per questo motivo si è proceduto alla stima dell'intero compendio pignorato.



**9.9. In risposta al nono quesito** il C.T.U. precisa che l'immobile è occupato dal conduttore ed è stato acquisito il titolo legittimante la detenzione. Quest'ultima ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Infatti, risulta registrato il relativo contratto di locazione presso l'ufficio del registro degli atti privati; non risultano 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.

**9.10. In risposta al decimo quesito** il C.T.U. precisa che l'immobile non risulta essere occupato dal coniuge dell'esecutato.

**9.11. In risposta all'undicesimo quesito** il C.T.U. ha esaminato la documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Colli a Volturno e non ha trovato l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Gli unici vincoli presenti sono solo quelli paesaggistici, naturalistici e idrologici (Autorità di Bacino). Inoltre, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale. Qualsiasi intervento edilizio sui beni pignorati è soggetto al superamento dei vincoli paesaggistici del P.T.P.A.A.V.

**9.12. In risposta al dodicesimo quesito** il C.T.U. ha stimato al capitolo 7 della presente il valore del bene in € **198.660,00 (centonovantottomilaseicentosessanta/00)** a cui vanno decurtati i costi di sanatoria, che ammontano a € **9.387,74**. Esiste un contratto di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (registrato e trascritto il 28/02/2023, data antecedente alla procedura esecutiva). Il contratto ha la durata di 18 anni a partire dal 23/02/2023 e quindi scadrà il 23/02/2041; esso si prorogherà di ulteriori 9 anni in caso di mancata disdetta da esercitarsi almeno sei mesi prima della scadenza del contratto stesso.



**9.13. In risposta al tredicesimo quesito** notificato in data 12/02/2025 e relativo alla valutazione di congruità del canone, una volta determinato il valore di mercato dell'immobile pignorato, il CTU ha quantificato in **1.076,07 € (millesettantasei/07)** il canone di locazione mensile sulla base del valore dell'immobile. Pertanto, affinché sia congruo l'attuale canone di locazione, esso dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale, così come riportato nell'articolo 5 del contratto di locazione, registrato il 28/02/2023.

Tanto doveva il sottoscritto per adempiere all'incarico affidatogli.

La presente si compone di n° 27 pagine dattiloscritte su una sola facciata consecutivamente, dalla numero 1 alla numero 27 senza correzione alcuna, inclusa la pagina dove sono elencati gli allegati.

**San Pietro Avellana, li 2.06.2025**

**il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. Gianciotta Emanuele**



## ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica scattata dal C.T.U.;
3. Concessione edilizia;
4. Delibera di Giunta Comunale;
5. Attestato di Agibilità;
6. Variazione catastale;
7. Planimetria dei beni oggetto di pignoramento;
8. Mappa catastale delle zone dove sorgono i beni;
9. Visura catastale;
10. Copia dei titoli legittimanti la proprietà e la detenzione;
11. Prospetto indicante la descrizione e i dati catastali dei beni;
12. Attestato di prestazione energetica.

