

***** TRIBUNALE DI ISERNIA *****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA “ R.G.E. N. 25/2019 “

G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

PROMOSSA DA:

(CREDITORE):

JULIET S.P.A.

mandataria Monte dei Paschi di Siena

(Codice Fiscale 01461980524 - Via Aldo Moro n, 13/15 - 53100 SIENA)

NEI CONFRONTI DI:

Sig.ra
DEBITORE



DATA: 15 Febbraio 2021

IL C.T.U.

Architetto Renzo MAZZOCCO

Documento firmato da:
MAZZOCCO RENZO
15/02/2021

TRIBUNALE DI ISERNIA**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****PREMESSA**

In data 07 Novembre 2019 lo scrivente veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, nella procedura relativa alla Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 25/2019;

In data 28 Novembre 2019 il sottoscritto compariva davanti al Cancelliere e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, veniva a conoscenza dei quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

ELENCO QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL G.E.

- 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 effettuare 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono

- erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 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;
- 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 opere abusive**, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis n. 7 disp. Att. 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 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;
- 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 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 agli 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). In particolare, ai sensi dell'art. 568 comma secondo c.p.c. l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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;
- 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 di 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'articolo 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 **cinque giorni prima** dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati,
- 17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- 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 di necessario supporto alla vendita;
- 19) **segnalare** tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;
- 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;
- 21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.

Piano : S1-T - DESCRIZIONE : abitazione di tipo civile
 Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : S1
 Classe/Tipologia : A2 - Abitazione di tipo civile
 Sezione: - Foglio: 43 - Particella: 86 - Graffato:
 Numero vani: 7

Per l'espletamento di detto incarico, il sottoscritto C.T.U. per la redazione della presente relazione tecnica peritale e per una più chiara ed agevole lettura, risponde alla stessa ai quesiti posti dal G.E. e così come di seguito enumerati:

QUESITO N. 01

VERIFICA ESTRATTO DEL CATASTO, CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIPTIONI, PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

Dall'ispezione Catastale N.C.E.U. (Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia) e dalla documentazione depositata si rilevano i seguenti dati catastali:

A) ABITAZIONE DI TIPO CIVILE; Via Olmo n. 43

Intestazione:



Atto di Compravendita - Rep. N. 205004 del 13/12/2005 - Notaio G. Gamberale;

Dati Catastali:

Foglio di Mappa n.43 - Particella Catastale n. 86;

Piano S1-T-1 - Categoria A2 - Classe 2 - Consistenza 7 Vani.

(Vedi Allegato)

Dall'ispezione Ipotecaria (Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare) e dalla documentazione depositata si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e domande giudiziali gravanti sugli immobili in oggetto:

A) ABITAZIONE (PROPRIETÀ 1/1 - CIARBERLANO NADIA).

Via Olmo n. 43 - Foglio di Mappa n. 43 - Particella Catastale 86

Piano S1 - T - 1 - Categoria A2 - Classe 2 - Consistenza 7 Vani.

ISPEZIONE TELEMATICA ISPEZIONE N. T80564 DEL 12/02/2021

1. TRASCRIZIONE del 07/01/2006 - Registro Particolare 57 Registro Generale 65
Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 205004 del 13/12/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 16/03/2006 - Registro Particolare 174 Registro Generale 1247
Pubblico ufficiale COLANGELO FLAVIA Repertorio 13639/3164 del 14/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 21/11/2006 - Registro Particolare 4484 Registro Generale 5705
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 19/380 del 08/11/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. TRASCRIZIONE del 07/10/2015 - Registro Particolare 2972 Registro Generale 3444
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio
32491/2015 del 06/07/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 14/06/2016 - Registro Particolare 1562 Registro Generale 1913
Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 205004/2005 del 13/12/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
6. TRASCRIZIONE del 12/07/2019 - Registro Particolare 1843 Registro Generale 2226
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 611
del 07/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Vedi Allegato)

QUESITO N. 02**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato in n.01 unità immobiliare (Abitazione di Tipo Civile), è sito nel Comune di Castelpetroso (IS), ed ubicato in Via Olmo n. 43.

Descrizione Generale Fabbricato

L'immobile collocato in Via Olmo n. 43, è ubicato all'interno del nucleo urbano del Comune di Castelpetroso, lo stesso è costituito da 1 piano seminterrato e 2 piani fuori terra.

Al Piano Seminterrato (P.S1) sono collocati i locali non residenziali con destinazione Deposito/Cantina, al Piano Terra e Primo sono ubicati i locali destinati all'abitazione di tipo civile, suddivisa in zona giorno (P.T.) e zona notte (P.1).

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura su tre livelli, tetto a falde ricoperto da tegole in cemento, completo di gronde, scossaline, converse e pluviali.

Le murature interne sono del tipo in laterizio, intonacate e pitturate.

Le finiture esterne sono realizzate con intonaco di colore bianco/grigio.

Gli infissi sono in PVC di colore legno con avvolgibili.

Gli ingressi al fabbricato (sono 2, il primo che permette l'accesso al Piano Seminterrato direttamente dalla strada comunale Via Olmo, mediante porta ad arco in legno, il secondo che permette l'accesso all'abitazione ubicata al Piano Terra e Piano Primo, mediante scala in muratura/pietra che permette il raggiungimento dell'ingresso all'abitazione individuato mediante portoncino d'ingresso di tipo blindato.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE**PIANO TERRA - PRIMO - ABITAZIONE (S.R.);**

COMUNE: Castelpetroso

LOCALITÀ: Via Olmo

NUMERO CIVICO: 43

PIANO: T - 1 (Piano Terra - Piano Primo)

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE:

Appartamento di n. 7 vani (Piano Terra e Piano Primo), costituito da una zona giorno ed una zona notte, con più precisione da cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e scala interna in ferro e legno che permette il collegamento con il piano superiore, piano primo in cui è ubicata la zona notte costituita da 3 camere da letto ed un disimpegno con arrivo/smontò delle scala di collegamento fra i piani sopradescritta.

L'ingresso, l'accesso all'appartamento è garantito da un portoncino blindato, al quale si accede dalla passerella e scala esterna che da Via Olmo raggiunge il piano terra posto a circa 3.5 ml. dalla quota della strada.

Internamente l'appartamento presenta, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato e/o monocottura, pareti con finitura per civile abitazione tinteggiate con idropittura di tipo lavabile, porte interne in legno tamburato di colore legno, ed è completo di tutti gli impianti (idrico, elettrico, idraulico e termo-idraulico).

L'impianto di riscaldamento è garantito dall'allaccio del fabbricato alla rete del gas metano con impianto a termosifoni, alimentati da caldaia a gas, ed è comunque presente nel locale cucina un camino a legna.

PIANO SEMINTERRATO - DEPOSITO - CANTINA (S.N.R.);

COMUNE: Castelpetroso

LOCALITÀ : Via Olmo

NUMERO CIVICO: 43

PIANO: S1 (Piano Seminterrato)

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE:

Immobile con accesso carrabile dalla Strada Provinciale denominata Via Olmo, con ingresso pedonale identificato mediante portoncino in legno, pavimento in pietra ed intonaco rustico di colore bianco/grigio, completo di impianto elettrico.

Internamente, sono ubicati n. 04 locali, destinati a deposito - cantina.

QUESITO N. 03

CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare contraddistinta nella presente perizia, da indagini, sopralluoghi e documentazione acquisita, risultano difforni con quanto riportato nell'atto dell'Avv. Domenegotti Margherita, nota per Iscrizione a ruolo per procedura di espropriazione immobiliare, con numero cronologico pignoramento n. 611, consegna del pignoramento dall'UNEP: 13/06/2019.

Le imprecisione riscontrate risultano nel numero dei piani riportati n. 02 livelli (Piano S1-T) invece di n. 03 livelli, Piano S1 - T - 1 (Piano Seminterrato - Terra e Primo) e nella descrizione della Particella Catastale (Particella 86 - Graffata) invece di Particella n. 86 (No Graffata).

QUESITO N. 04**CONFORMITA' CATASTALE**

Dalle planimetrie catastali presenti nell'archivio dell'Agenzia del Territorio N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Catasto Fabbricati), richieste dal sottoscritto si evince per la singola unità immobiliare, quanto di seguito riportato:

PIANO SEMINTERRATO - TERRA - PRIMO;

COMUNE: Castelpetroso

LOCALITÀ : Via Olmo

NUMERO CIVICO: 43

PIANO: S1 - T - 1 (Piano Seminterrato - Terra - Primo)

La planimetria catastale presente al N.C.E.U. di Isernia, a nome del Sig.ra Ciamberlano Nadia in data 29/09/2004 - n. IS0050404 e quella richiesta dal sottoscritto allo stesso ufficio e da quanto rilevato dal sopralluogo e misurazioni effettuate sul posto, non risultano esserci variazioni.

(Vedi Allegato)

QUESITO N. 05**INDICARE L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Il territorio del Comune di Castelpetroso è dotato di Strumenti Urbanistici Generali, con più precisione lo stesso è dotato di Programma di Fabbricazione (P.d.F.).

Detto P.d.F. (Programma di Fabbricazione) e le relative Norme Tecniche di Attuazione sono stati definitivamente approvati ed entrati in vigore nel Comune di Castelpetroso in data 01 Aprile 2004.

L'immobile ubicato in Via Olmo n. 43, contenente la cantina e l'appartamento oggetto di perizia, ricade su un'area del P.d.F. del Comune di Castelpetroso, denominata Zona Omogenea "C" (zona espansione).

I dati caratteristici dell'area (Zona Omogenea "C2" del P.d.F.) sono di seguito riportati:

- Lotto minimo 400 mq;
- Indice fabbricabilità = 0.70 mq/mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria = 1.5 mc/mq
- H altezza massima = 7.50 ml
- distanze minime, di mt..10.00 dal fabbricato più vicino;
- distanze minime, di mt. 5.00 dal confine;
- distanze minime, di mt.. 5.00 da strada comunale;
- distanze minime, di mt.. 10.00 da strada provinciale.