

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso che:

-In data 21.3.2024 lo scrivente Esperto stimatore, Arch Marco LONGO, nominato nella causa in epigrafe, si recava in Isernia, in Via G. Saragat civico n.9 e n.11, per eseguire ulteriori verifiche del caso, circa l'istanza presentata il 6 maggio 2023 dall'Avv. Michele IANNONE, legale del Sig.*** sulla sospensione della vendita all'asta del 17.4.2023, di cui all'unità immobiliare identificata, erroneamente al foglio 75, particella 256, sub. 7, di Via G. Saragat 11(**Doc 1\ a**);

-In via prudentiale, l'Esperto suggeriva al curatore fallimentare di sospendere momentaneamente la vendita della suddetta u.i. in attesa del sopralluogo utile a verificare realmente vari aspetti e cioè il numero civico, il piano di ubicazione, la proprietà e la consistenza del subalterno 7, come descritto nell'istanza di vendita e già periziato dallo scrivente nel 2009 (**vedi visure Doc.1**) ;

- Eseguita la verifica in loco, il rilievo metrico e fotografico (**Docc. 2 e 4**), lo scrivente riscontrava che nel 2009, aveva realmente visionato e periziato l'unità immobiliare sita al civico 9 di Via G. Saragat di subalterno 11 (per il quale l'aggiudicatario ha partecipato all'asta del 17.04.2023) e non in Via Saragat 11 di subalterno 7, e che tale ultima unità immobiliare è stata erroneamente posta in vendita nell'asta relativa al lotto 1, solo in quanto, in sede di redazione della perizia, è stato confuso il subalterno con il numero civico, che infatti sono alternati (**vedi Doc 1\ a\ b**);

- inoltre, durante il sopralluogo è emerso che in realtà il subalterno 7 è catastalmente ancora in capo alla Edilcostruzioni, in quanto il Sig.*** - benché in possesso di una scrittura privata (**Doc 3**) con la quale in data 30.11.1987, acquistò il sub 7 per l'importo di lire 3.500.000, non **trascrisse in conservatoria l'acquisto dell' u.i.**

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra emerso e precisato, l'unità immobiliare così identificata nel corpo dell'istanza di vendita (Giuseppe Saragat n 11, foglio 75, particella 256 sub. 7 **Doc 1**a) era errata, in quanto di "proprietà" del *** , mentre quella che dovrebbe essere alienata è il sub 11, sita in Via G. Saragat. 9 (**Doc 1**b).

Pertanto, a parere dello scrivente, si potrebbe trasferire l'immobile di sub 11 all'aggiudicatario Sig.*** con i seguenti dati di ubicazione e catastali: Isernia, Via Giuseppe Sargat civico n.9, scala A, piano primo, Partita 6286, di foglio 75, particella 256 e subalterno 11, zona censuaria 1, categoria C\2, classe 3, consistenza 5 mq, superficie catastale 5 mq, rendita catastale € 17,56; proprietà pari al 1000\1000 alla società fallita Edilcostruzioni (**Doc 1**b).

Il prezzo di aggiudicazione potrebbe rimanere invariato, in quanto nel 2009, lo scrivente, in verità, visionò e rilevò il subalterno 11 invece del sub 7.

L'unità immobiliare di **foglio 75, particella 256, subalterno 11** è legittimata urbanisticamente, come il sub 7, in forza delle concessioni edilizie, dell'intero comparto di cui alle palazzine A-B-C- n. 15067\1410; 15068\1411; 15069\1414; 150672\1415; 5391\599; 5392\595; 5394\598; 5395\601; 5396\597 e 5397\600, le prime 4 in data 3.8.1984 e le altre il 28.11.1986 e confina con l'interno 4, l'interno 3 e il pianerottolo del corpo scala (**vedi foto Doc 4**).

Riguardo al sub 7, erroneamente indicato nella istanza di vendita, poichè è emerso che il Sig.re *** , ha prodotto allo scrivente, come titolo di proprietà una scrittura privata (**Doc 3**), mai registrata in conservatoria, sarà decisione del Giudice del

fallimento orientarsi in merito alla paternità della proprietà che catastalmente, infatti, risulta ancora in capo alla Edilcostruzioni.

Tanto si doveva in virtù dell'incarico assegnato

Roma 10.07.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore
Arch Marco LONGO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario Totale n. 4 documenti

- 1\ a\b: visure sub 7 e planimetria catastale;
- 2 rilievo grafico sub 11;
- 3 scrittura privata ***
- 4 foto sub 11.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®