

# Tribunale di ISERNIA

## Consulenza Tecnica d'Ufficio

Sezione UN - P.za Tedeschi

Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

ruolo generale n.: 24/2022

ruolo sezione n.: xxx/xxxx

Giudice Relatore: G.E. dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

PROMOSSA DA:

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

rappresentata dall'Avv. Francesco D'Orsi

Silvia Antonelli  
Architetto

Studio Tecnico  
via Roma n.114  
Rionero Sannitico (IS)  
P.Iva: 00871440947  
email: [sillaantonelli@virgilio.it](mailto:sillaantonelli@virgilio.it)  
cell.: +39 338 5821895

# Indice

<b>1</b>	<b>Premessa</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Quesiti</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Operazioni peritali svolte</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Risposte ai quesiti</b>	<b>7</b>
4.1	Quesito n.1. Verifica della completezza della documentazione, indicazione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e della proprietà degli immobili con provenienza ultraventennale . . . . .	7
4.1.1	Completezza della documentazione . . . . .	7
4.1.2	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli . . . . .	7
4.1.3	Indicazione della proprietà degli immobili con provenienza ultraventennale . . . . .	9
4.2	Quesito n.2. Descrizione degli immobili pignorati con indicazione del comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne . . . . .	12
4.2.1	Individuazione dei beni oggetto di pignoramento . . . . .	12
4.2.2	Individuazione catastale degli immobili . . . . .	12
4.2.3	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento . . . . .	13
4.2.3.1	Generalità . . . . .	13
4.2.3.2	Immobile censito al fg.26 part.lla n.224 . . . . .	14
4.2.3.3	Immobile censito al fg.26 part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3 . . . . .	17
4.3	Quesito n.3. Accertamento della conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento . . . . .	23
4.4	Quesito n.4. Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate . . . . .	24
4.5	Quesito n.5-6. Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e della conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative . . . . .	24
4.6	Quesito n.7. Formazione dei lotti destinati alla successiva ordinanza di vendita . . . . .	25

4.7	Quesito n.8. Verifica sull'estensione del pignoramento (se pignorato per intero o pro quota) . . . . .	26
4.8	Quesito n.9. Stato di possesso degli immobili . . . . .	26
4.9	Quesito n.10. Verifica della presenza di un provvedimento di assegnazione della casa coniugale . . . . .	26
4.10	Quesito n.11. Verifica dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; di vincoli o oneri di natura condominiale, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici	27
4.11	Quesito n.12. Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile . . . . .	27
4.11.1	Premessa . . . . .	27
4.11.2	LOTTO A - Immobile censito al fg.26 part.lla n.224 . . . . .	27
4.11.2.1	Criterio di stima e metodo estimativo . . . . .	27
4.11.2.2	Consistenza . . . . .	27
4.11.2.3	Indagine di mercato . . . . .	29
4.11.2.4	Determinazione del più probabile valore di mercato . . . . .	32
4.11.3	LOTTO B - Immobile censito al fg.26 part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3 . . . . .	34
4.11.3.1	Premessa . . . . .	34
4.11.3.2	Criterio di stima e metodo estimativo . . . . .	34
4.11.3.3	Consistenza . . . . .	34
4.11.3.4	Indagine di mercato . . . . .	34
4.11.3.5	Determinazione del più probabile valore di mercato . . . . .	34
<b>5</b>	<b>Conclusioni</b>	<b>37</b>
<b>A</b>	<b>Ordinanza di nomina del 13.09.2022</b>	<b>38</b>
<b>B</b>	<b>Verbale di giuramento del 04.10.2022</b>	<b>43</b>
<b>C</b>	<b>Verbale sopralluogo del 15.03.2016</b>	<b>46</b>
<b>D</b>	<b>Estratto di mappa con individuazione degli immobili</b>	<b>52</b>
<b>E</b>	<b>Planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (fg.26 p.lla n.224)</b>	<b>54</b>
<b>F</b>	<b>Planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (fg.26 p.lla n.225 sub 5 e p.lla n.226 sub 3)</b>	<b>56</b>

G	Visura catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (fg.26 p.lla n.224)	58
H	Visura catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (fg.26 p.lla n.225 sub 5 e p.lla n.226 sub3)	61
I	Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni oggetto di procedura esecutiva immobiliare	64
J	Concessione Edilizia n.223/13 del 01.07.1981	69
K	D.I.A n.3012/680 del 03/032/2004	78
L	Concessione Edilizia n.230/18 del 27.11.1981	80
M	Concessione Edilizia n.262/15 del 05.09.1983	92



## 1 Premessa

La relazione è stata redatta dal sottoscritto arch. Silvia Antonelli<sup>1</sup>, con studio professionale in Rionero Sannitico (IS) alla via Roma n.114, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Isernia al n.222 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale della stessa provincia.

## 2 Quesiti

In data 04.10.2022 la scrivente ha prestato giuramento dinanzi al Cancelliere e ha ricevuto i quesiti riportati nel relativo verbale di giuramento (Allegato B) con i quali si chiede di:

1. **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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, indicandone **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico,

<sup>1</sup>L'arch. Silvia Antonelli è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al ruolo generale esecuzioni n.24/2022 con decreto del 13.09.2022 (Allegato A), emesso dal G.E. dott. Vittorio Cobianchi Bellisari del Tribunale di Isernia. Lo stesso arch. Silvia Antonelli, in data 04.10.2022, è stato invitato a comparire in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per accettare l'incarico e prestare giuramento.

scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, 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 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; Tecnico Erariale;
  - c. se i dati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuando 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;
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 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 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;
7. **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o pi 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 esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla

redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.864 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9. **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21marzo 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 a 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).

### 3 Operazioni peritali svolte

In ottemperanza all'incarico conferitogli il sottoscritto:

- In data 04.10.2022, innanzi al Funzionario Giudiziario ha accettato l'incarico di esperto estimatore, ha preso visione degli atti ed ha avuto accesso ai fascicoli della parti;
- previa comunicazione del custode, Avv. Assuntina Salvatore, in data 18.10.2022 alle ore 10.30, come da verbale (Allegato C), ha preso parte alle operazioni peritali ed in tale occasione ha provveduto all'esame dei luoghi e ad effettuare un dettagliato rilievo fotografico;
- ha provveduto ad accedere agli atti dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Isernia (IS) al fine di estrarre copia delle diverse pratiche edilizie relativamente agli immobili oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

### 4 Risposte ai quesiti

#### 4.1 Quesito n.1. Verifica della completezza della documentazione, indicazione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e della proprietà degli immobili con provenienza ultraventennale

##### 4.1.1 Completezza della documentazione

La documentazione depositata risulta completa ed esaustiva per l'identificazione delle unità immobiliari pignorate e per rispondere ai quesiti formulati al CTU.

##### 4.1.2 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria e dalla documentazione depositata si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e domande giudiziali gravanti sugli immobili in oggetto:

a. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in  
qualità di debitore non datore di ipoteca. Gli immobili concessi in ipoteca  
sono quelli siti nel Comune di Isernia (IS) e censiti in catasto al fg.26  
part.lla n.224;

b. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] qualità di usufruttuaria dell'immobile censito al fg.26  
part.lla n.225 sub 3 e part.lla n.226 sub 2 (all'attualità part.lla n.225 sub  
5 e part.lla n.226 sub 3). Gli immobili concessi in ipoteca sono quelli si-  
ti nel Comune di Isernia (IS) e censiti in catasto al fg.26 part.lla n.224,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] nto  
è inerente gli immobili siti nel Comune di Isernia e censiti in catasto al fg.  
di mappa n.26 part.lla n.224, part.lla n.226 sub 3 e part.lla n.225 sub 5.  
Il provvedimento si estende alle relative dipendenze, pertinenze, accessori  
e quant'altro vi esiste o vi sia introdotto e che sia reputato immobile a  
norma di legge, anche se non specificatamente indicato nella registrazione.

<sup>2</sup>La banca Banca Toscana S.p.a., così come riportato nell'atto di mutuo fondiario, è  
una Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento dell'unica azionista Monte  
dei Paschi di Siena S.p.A. - Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena. A far data dal  
01.12.2020, la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si è scissa in AMCO, trasferendo a  
quest'ultima un compendio di attività e passività, tra i quali crediti deteriorati unitamente  
ai relativi accessori e rapporti giuridici.



- [REDACTED]

2. Immobile censito al fg.26 part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3:

- 1 [REDACTED]

3. [REDACTED]

- TESTAMENTO PUBBLICO del 01/1 [REDACTED]



- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]);
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]ale;

## 4.2 Quesito n.2. Descrizione degli immobili pignorati con indicazione del comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne

### 4.2.1 Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

I beni oggetto di procedura esecutiva immobiliare per i quali è richiesta la determinazione del più probabile valore di mercato sono ubicati nel Comune di Isernia (IS) (Figura 1). Censiti in catasto al fg.26 part.lla n.224 e al fg.26 part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3, entrambi gli immobili, costituiti da ingressi indipendenti, fanno parte di un aggregato edilizio sito in via delle Travestrette n.6 e n.2.

### 4.2.2 Individuazione catastale degli immobili

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono quelli di cui alla trascrizione di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Isernia - Servizio di Pubblicità Immobiliare del 22/07/2022 ai n.2811 registro generale e n.2432 registro particolare. Gli stessi beni ricadono nel Comune di Isernia (IS), e si identificano in Catasto fabbricati come di seguito (Allegato D):

- Fg.26 part.lla n.224, Categoria A/6, Rendita €298,25 , Via Travestrette n.6, Piano S1-1-2 (Allegati E, G);

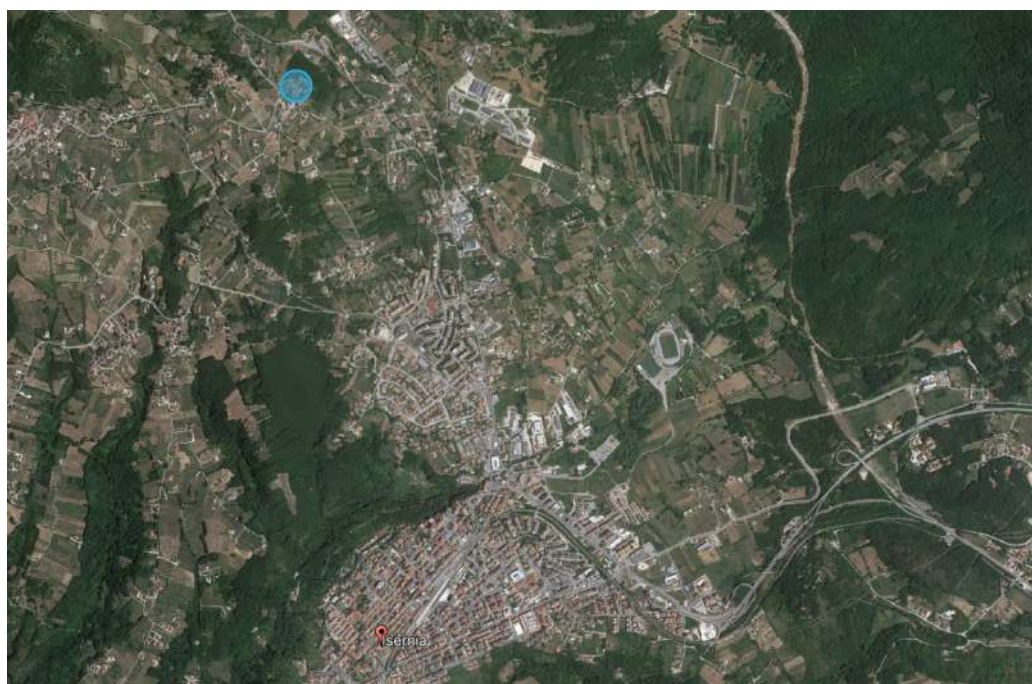


Figura 1: Inquadramento territoriale dal quale si evince il nucleo urbano di Isernia (IS) e la localizzazione degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

- Fg.26 part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3 , Categoria A/3, Rendita €426,08, Via Travestrette n.2, Piano T-1-2 (Allegati F, H).

#### 4.2.3 Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

##### 4.2.3.1 Generalità

I beni oggetto di stima (Figura 2), censiti al N.C.E.U. al fg.26 part.lla n.224 e part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3 (graffate) (Figura 3), sono parti integranti di un aggregato edilizio, collocato lungo la via Travestrette, tassello di un borgo rurale posto a nord del centro urbano del Comune di Isernia, lungo la strada comunale che collega il capoluogo alle borgate di "Conocchia" e "Castel Romano". Le due unità abitative, all'interno del complesso, sono adiacenti tra di loro (Figura 4), ma contemporaneamente indipendenti, orientate lungo l'asse nord-est/sud-ovest. Gli accessi principali sono collocati lungo la via Travestrette, ma su prospetti opposti, ovvero sul prospetto nord-est per l'immobile censito con la part.lla n.224, e sul prospetto sud-ovest per quello censito con la part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3 (Figura 5). Entrambi i fabbricati, che si sviluppano in elevazione per tre piani fuori terra, ovvero terra, primo e secondo, sono costituiti da un sistema



Figura 2: Foto satellitare di parte del territorio del Comune di Isernia (località Colle Vavuso) con individuazione degli immobili oggetto di procedura.

strutturale in muratura e con solai i cui elementi di alleggerimento sono di laterizio, mentre gli elementi resistenti, in alcuni casi sono in acciaio, in altri in precompresso. Le facciate, intonacate al civile, con una pittura ormai degradata di color bianco, sono caratterizzate da un disordine compositivo, dettato dai vari interventi edilizi, scollegati formalmente fra di loro, che si sono susseguiti nel tempo.

Per ciò che riguarda la descrizione delle finiture interne dei beni oggetti di stima si è ritenuto opportuno redigere due paragrafi separati, in quanto un immobile risulta ancora in corso di costruzione, mentre l'altro è ultimato.

#### 4.2.3.2 Immobile censito al fg.26 part.lla n.224

L'unità abitativa, identificata in catasto con la part.lla n.224 (Figura 2, Figura 3), è quella, tra le due, posta più a nord, alla quale si accede sia da via Travestrette (prospetto nord-est), sia da un passaggio, comune anche ad altre proprietà, che conduce agli ingressi posti sul prospetto opposto, ovvero quello esposto a sud-ovest (Figura 6). Per ciò che attiene alla distribuzione interna, lo stabile è distinto in:

- Piano Terra: costituito da due locali adibiti a deposito e cantina, non



Figura 3: Foto satellitare con individuazione degli immobili oggetto di procedura.

comunicanti internamente con il resto dell'abitazione (Figura 7). L'accesso a questi locali è posto a quota strada, sia sul prospetto prospiciente via Travestrette, sia sul prospetto nord, prospiciente il passaggio che conduce alla parte posteriore del fabbricato (Figura 6);

- Piano Primo: composto, in maniera sequenziale, partendo dall'entrata principale, da una cucina abitabile, un soggiorno, un disimpegno, dove è collocata sia la scala che conduce al piano superiore, sia l'apertura verso il terrazzo posto sul prospetto sud-ovest, ed un servizio igienico (Figura 8, Figura 9). L'accesso a questo livello abitativo avviene attraverso una scala, che parte da quota strada e smonta su un ballatoio condiviso da più unità immobiliari, dal quale è possibile accedere sia dell'abitazione oggetto di stima, sia a quella adiacente. Un'ulteriore scala, posta sul prospetto posteriore, garantisce il collegamento tra il terrazzo e il piano terra, ovvero con il passaggio privato (Figura 6);
- Piano Secondo: dove sono situate due camere, di cui una è priva di aperture necessarie per garantire i requisiti aereo-illuminanti dell'ambiente, e un terrazzo posto sul prospetto posteriore (Figura 10).

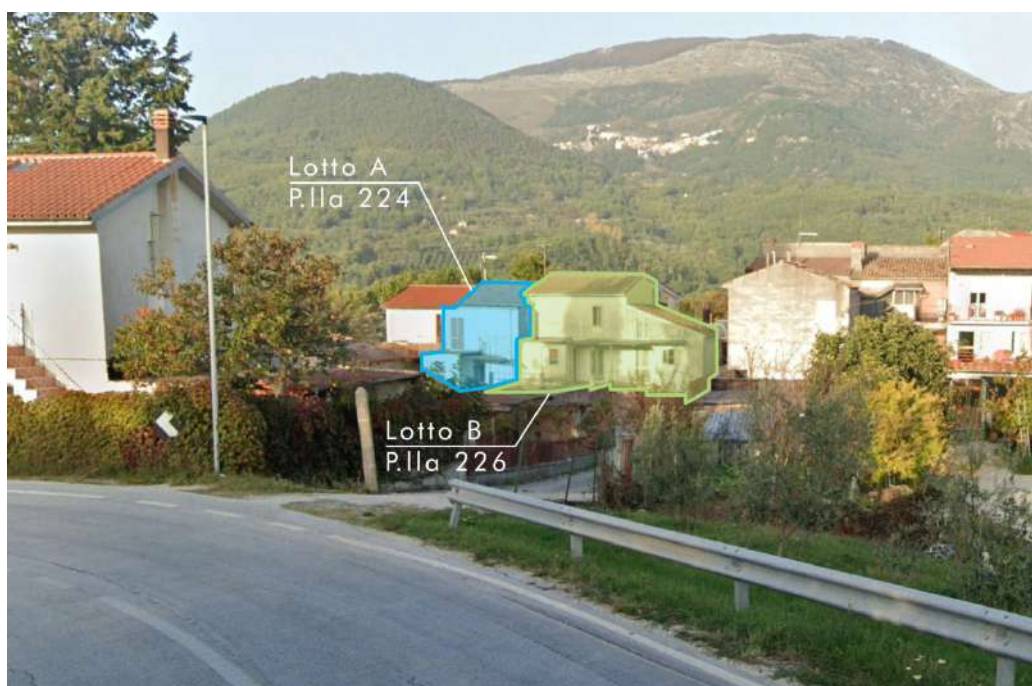


Figura 4: Vista del prospetto sud-ovest dell'aggregato con individuazione delle unità abitative oggetto di pignoramento.

L'abitazione si presenta in condizioni mediocri, sia in termini di condizioni igieniche che di salubrità degli ambienti, poiché si evince chiaramente la poca manutenzione degli stessi. Va evidenziata la presenza, in più punti, a livello del solaio di copertura di evidenti infiltrazioni, che in alcune parti hanno generato anche il distacco dell'intonaco (Figura 11). Tutti gli ambienti adibiti ad uso residenziale presentano un livello di finitura datato costituito, per le pavimentazioni da marmette in granigliato, per il rivestimento della scala da lastre di marmo, per le pareti da intonaco al civile. Nel bagno il rivestimento è in piastrelle di ceramica smaltata. Gli impianti risultano presenti solo per quanto attiene alla componente idraulica ed elettrica, che da una sommaria ricognizione richiederebbero opere di manutenzione straordinaria. In riferimento all'impianto termico, si è constatata l'inesistenza dello stesso. Come fonte di riscaldamento è presente esclusivamente un camino posto nella cucina al piano primo. Per ciò che attiene alle finiture dei locali adibiti a deposito/cantina, le stesse sono minimali, ovvero le pareti risultano intonacate al civile e la pavimentazione è costituita da un battuto di cemento.



Figura 5: Prospetto principale dell'unità abitativa censita in catasto al fg.26 part.lla n.224 (a); Prospetto principale dell'unità abitativa censita in catasto al fg.26 part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3 (b).

#### 4.2.3.3 Immobile censito al fg.26 part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3

L'unità abitativa, identificata in catasto con la part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3 (Figura 2, Figura 3), è quella, tra le due, posta più a sud. L'immobile, al contrario dell'altra unità abitativa oggetto di stima, gode di un'area esterna, in parte adibita a parcheggio, in parte a verde, alla quale si accede tramite l'ingresso carrabile-pedonale posto lungo il prospetto sud che è prospiciente via Travestrette. Gli ingressi all'unità abitativa invece sono posti sul prospetto sud-ovest. La stessa ha una distribuzione funzionale degli ambienti interni molto simile all'altra unità abitativa precedentemente descritta, ovvero:

- Piano Terra: è costituito da tre locali adibiti cantina, non comunicanti internamente con il resto dell'abitazione (Figura 12). L'accesso a questi locali è posto a quota strada. Dagli stessi è possibile accedere anche al piccolo giardino prospiciente l'abitazione;
- Piano Primo: è composto da una cucina abitabile, una camera e un bagno, al quale è possibile accedere dall'esterno, configurandosi, così,

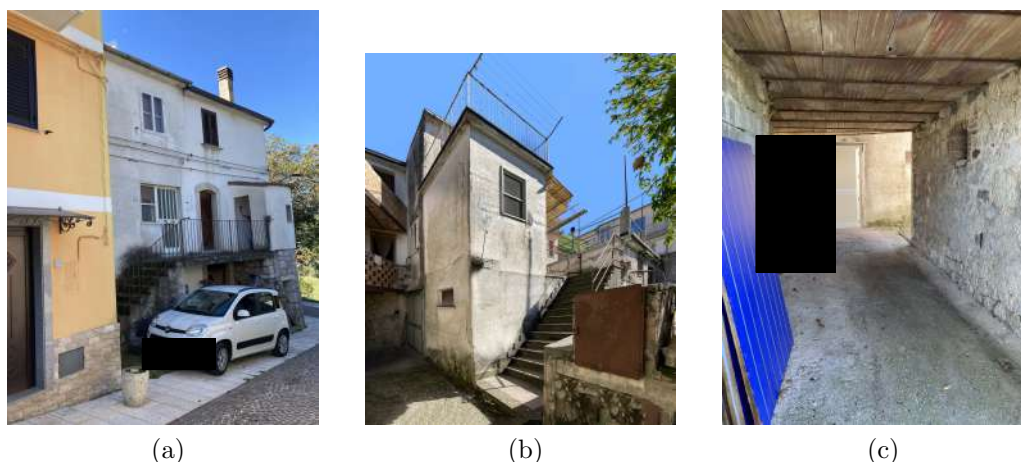


Figura 6: Vista esterna dell'unità abitativa censita in catasto al fg.26 part.lla n.224: prospetto principale esposto a nord-est (a), prospetto posteriore esposto a sud-ovest (b), passaggio, comune anche ad altre proprietà, che conduce agli ingressi posti sul prospetto posteriore (c).

come un ambiente a se stante. All'interno della camera si trova una scala in legno, di dimensioni ridotte e molto ripida, che conduce al piano secondo (Figura 13). L'accesso a questo livello abitativo avviene attraverso una scala, che partendo da quota strada smonta su un ballatoio, dove è situato il vano di ingresso, oltre il quale si arriva al terrazzo, di ampie dimensioni, a servizio di questo piano (Figura 14);

- Piano Secondo: è costituito da una camera, oltre che da un locale di sgombero (Figura 15).

Anche l'unità abitativa appena descritta, come la precedente, si presenta in condizioni, sia igieniche che di salubrità degli ambienti, mediocri, poiché si evince chiaramente la poca manutenzione degli stessi. In questo caso va inoltre evidenziato il pessimo stato di conservazione dei solai di copertura del piano terra, ovvero quelli di calpestio del piano primo. I locali posti al piano terra, adibiti a cantina, sono privi di qualsiasi tipo di finitura, tanto che è possibile leggere ed identificare il sistema strutturale, completamente esposto. Gli ambienti adibiti ad uso residenziale presentano un livello di finitura vetusto e datato costituito, per le pavimentazioni da marmette in granigliato, per le pareti da intonaco al civile, rivestito, nella camera posta al piano secondo, da carta da parato. Nel bagno il rivestimento è in piastrelle di ceramica smaltata. Anche in questa unità abitativa gli impianti risultano presenti solo



(a)



(b)



(c)



(d)

Figura 7: Locali situati al piano terra adibiti a cantina-deposito (a), (b), (c), (d) .



Figura 8: Ingresso-cucina abitabile (a), (b), soggiorno (c), (d), (e), bagno (f).



Figura 9: Scala interna di collegamento (a) e porta di accesso al terrazzo (b).

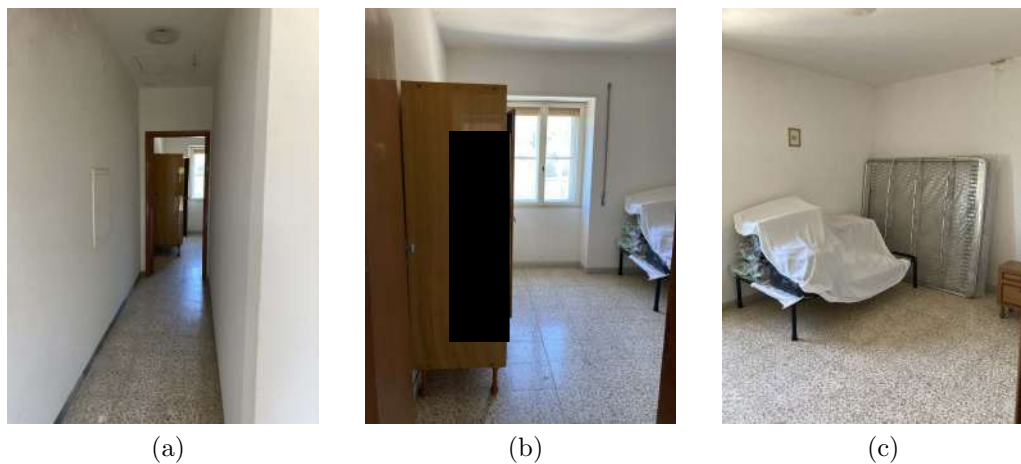


Figura 10: Corridoio (a) camera (b), camera priva di aperture (c).

 ASTALEGALE.NET



Figura 11: Vista delle varie infiltrazioni presenti sul solaio di copertura (a), (b), (c).

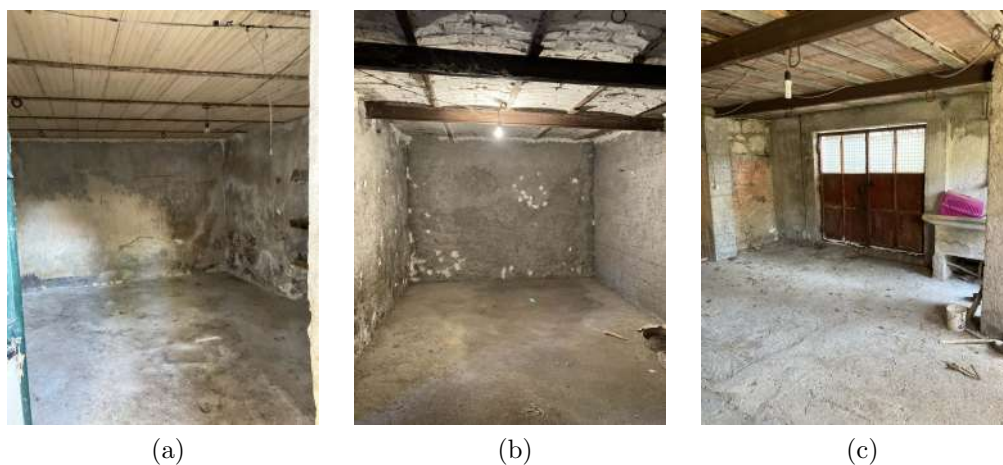


Figura 12: Locali situati al piano terra adibiti a cantina (a), (b), (c).



Figura 13: Piano Primo: cucina abitabile (a), (b), camera (c) .

per quanto attiene alla componente idraulica ed elettrica, che da una sommaria ricognizione richiederebbero opere di manutenzione straordinaria. In riferimento all'impianto termico, anche qui si è constatata l'inesistenza dello stesso e come fonte di riscaldamento è presente esclusivamente un camino posto nella cucina al piano primo.



Figura 14: Vista esterna dell'unità abitativa censita in catasto al fg.26 part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3: accesso all'abitazione(a), terrazzo di pertinenza(b).



Figura 15: Piano secondo: scala di collegamento tra i piani (a), (b), camera (c).

#### 4.3 Quesito n.3. Accertamento della conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento

A seguito delle operazioni di sopralluogo e sulla base degli elaborati tecnici agli atti dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Isernia, lo scrivente ha

accertato che i beni oggetto di stima corrispondono agli stessi oggetto di pignoramento.

#### **4.4 Quesito n.4. Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate**

L'accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Isernia ha permesso di accertare che:

- l'immobile censito in catasto al fg.26 part.lla n.224 risulta regolarmente accatastato (presentazione del 01/01/1978 n.708.1/1978 in atti dal 17/10/1989). La planimetria catastale presente agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi, in quanto il piano secondo, ad oggi, presenta una diversa distribuzione interna. Inoltre, sempre in relazione a questo livello abitativo, manca la rappresentazione del terrazzo. Pertanto, è necessaria un aggiornamento della planimetria catastale, ovvero una variazione della stessa;
- l'unità abitativa censita in catasto al fg.26 part.lla n.225 su 5 e part.lla n.226 sub 3 risulta regolarmente accatastata (presentazione del 26/10/2009 n.4349.1/2009 in atti dal 26/10/2009) e lo stato dei luoghi risulta conforme a quello depositato. Pertanto non sono necessarie variazioni catastali.

#### **4.5 Quesito n.5-6. Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e della conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative**

L'accesso agli atti del Comune di Isernia (IS) - Sportello Unico per l'Edilizia ha consentito di constatare che gli immobili, censiti in catasto al fg.26 part.lla n.224 e fg.26 part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3, inerenti la presente procedura esecutiva, ricadono in "Zona A/2 - CENTRO STORICO MINORE - BORGATE" della vigente Variante Generale al P.R.G., adottati con Delibera di Consiglio Comunale n.49 del 05/06/2001 ed approvata con Delibera di Consiglio Regionale n.179 del 07/09/2004 (Allegato I). Gli immobili, vista la loro collocazione in zona A2 (centro storico minore) della

vigente Variante al P.R.G. e tenendo conto della tipologia edilizia e delle caratteristiche costruttive del sistema strutturale portante a sviluppo verticale ed orizzontale, possono essere considerati degli "immobili esistenti" realizzati prima del 1967, epoca in cui non vi era alcuna normativa in materia di rilascio di autorizzazioni edilizie. Le uniche pratiche presenti agli atti del Comune di Isernia (IS) - SUE sono quelle attinenti a lavori di ristrutturazione dell'esistente. Pertanto, in riferimento all'immobile censito al fg.26 part.lla n.224 l'accesso agli atti del Comune di Isernia (IS) - Sportello Unico per l'Edilizia ha permesso di accertare la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n.223/13 del 01/07/1981 relativa "alla rifazione di un terrazzo ballatoio al fabbricato sito alla contrada Colle Vavuso";
- D.I.A. prot. n. 3012/680 del 03/02/2004 relativa "ai lavori di ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione sito in località Collevavuso". Dal confronto della documentazione fotografica allegata alla presente pratica con lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo, si deduce che non è stato dato seguito all'esecuzione dei lavori oggetto del richiamato titolo edilizio.

Per ciò che attiene al fabbricato censito al fg.26 part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3, l'accesso agli atti del Comune di Isernia (IS) - SUE ha permesso di accertare la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n.230/18 del 27/11/1981 relativa "al rifacimento del tetto al fabbricato esistente";
- C.E. n.262/15 del 05/09/1983 relativa "alla costruzione di un vano annesso ad un fabbricato esistente".

Entrambi i fabbricati risultano privi del Certificato di agibilità.

#### **4.6 Quesito n.7. Formazione dei lotti destinati alla successiva ordinanza di vendita**

I beni oggetto di procedura esecutiva immobiliare, per i quali è richiesta la determinazione del più probabile valore di mercato, sono ubicati nel Comune di Isernia (IS), nella seguente località (Figura 2):

- Immobile adibito a civile abitazione, sito in via Travestrette n. 6, piano S1-1-2, (identificato in catasto al fg.26 part.lla n.224);

- Immobile adibito a civile abitazione, sito in via Travestrette n. 2, piano T-1-2, (identificato in catasto al fg.26 part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub3);

Sulla base delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei vari beni, con le specificità estrinseche ed intrinseche che li contraddistinguono, si è proceduto alla formazione di due lotti di vendita (Figura 3, Figura 4):

- LOTTO A - immobile censito al fg.26 part.lla n.224;
- LOTTO B - immobile censito al fg.26 part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3.

#### **4.7 Quesito n.8. Verifica sull'estensione del pignoramento (se pignorato per intero o pro quota)**

Il pignoramento riguardante i beni oggetto di stima è a danno della Sig.ra [REDACTED], unica proprietaria. Pertanto gli immobili sono pignorati per intero, non essendoci altri proprietari esclusi da tale atto.

4 [REDACTED]

Si precisa che sia l'unità abitativa costituente il LOTTO A, sia quella costituente il LOTTO B sono, all'attualità, liberi, ovvero non occupati da alcuna persona.

#### **4.9 Quesito n.10. Verifica della presenza di un provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Sugli immobili non grava alcun atto di assegnazione della casa coniugale.

#### **4.10 Quesito n.11. Verifica dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; di vincoli o oneri di natura condominiale, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici**

I beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare non sono soggetti ad alcun tipo di vincolo.

#### **4.11 Quesito n.12. Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile**

##### **4.11.1 Premessa**

Sulla base della suddivisione in Lotti definita in precedenza, nella presente sezione si riporta la stima del più probabile valore di mercato, una volta chiarito il criterio di stima adottato, per ogni bene (lotto) del compendio immobiliare.

##### **4.11.2 LOTTO A - Immobile censito al fg.26 part.lla n.224**

###### **4.11.2.1 Criterio di stima e metodo estimativo**

Il bene economico, per le sue specifiche condizioni attuali, gode, se pur in via limitata, di un mercato attivo di beni analoghi con riferimento ai quali è possibile condurre una stima sintetica per comparazione diretta. Il metodo di stima adottato per individuarne il più probabile valore di mercato è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

Si formulerà quindi un giudizio sul più probabile valore di mercato del bene economico oggetto di valutazione adottando quale metodologia di stima quella diretta o sintetica e si utilizzerà quale parametro tecnico di comparazione la superficie commerciale. Tale parametro è facilmente misurabile, rilevabile e direttamente proporzionale al valore del bene.

Il mercato omogeneo per il quale possono ritenersi uniformi le condizioni economiche, socio-ambientali e di mercato, cui si farà riferimento per la comparazione, è quello del territorio comunale di Isernia (IS).

###### **4.11.2.2 Consistenza**

Il calcolo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso commer-

ziale, direzionale, industriale, turistico, può essere condotto secondo i criteri specificati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio) per la definizione della relativa banca dati.

La determinazione del parametro tecnico di comparazione secondo tali criteri è dettato anche dal fatto che il giudizio di stima verrà formulato assumendo quale fonte d'informazione primaria proprio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

In linea generale, le unità immobiliari possono essere costituite da una superficie principale e da superfici accessorie. Entrambe concorrono, una volta omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio, al calcolo delle superficie commerciale. Si distingueranno, in particolare, le seguenti superfici:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti<sup>3</sup>, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superficie delle pertinenze ad uso esclusivo, distinguibili in:
  - superfici delle pertinenze di ornamento<sup>4</sup> (terrazze, balconi, patii, giardini);
  - superfici di servizio<sup>5</sup> (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

In particolare il computo delle superfici verrà effettuato con i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- a. superfici relative ai vani principali e degli accessori diretti: 100%;
- b. superficie delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento:
  - superficie utilizzata ad area scoperta
    - 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

---

<sup>3</sup>La superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra proprietà immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comune vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

<sup>4</sup>Le superfici delle pertinenze di ornamento si misurano fino al contorno esterno o al confine.

<sup>5</sup>Le superfici di servizio si misurano al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Tabella 1: Determinazione delle superfici commerciali relative all'immobile costituente il Lotto di vendita (LOTTO A)

Immobile	Foglio	p.lla	Piano	Slorda [mq]	Clorda	Spert. [mq]	Cpert.	Sservizio [mq]	Cservizio	Scomm [mq]
A	26	224	PT					59,99	0,25	125,80
	26	224	P1	55,73	1,00	11,90	0,3			
	26	224	P2	48,95	1,00	8,54	0,3			

– 2% per superfici eccedenti detto limite.

- Balconi, terrazzi e similari

– pertinenze comunicanti con i vani principali:

- \* 30% della superficie, fino a 25mq;

- \* 10% per la quota eccedente 25mq;

– pertinenze non comunicanti con i vani principali:

- \* 15% della superficie, fino a 25mq;

- \* 5% per la quota eccedente 25mq;

c. superfici delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali;

- 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali;

Sulla base dei criteri sopraesposti si sono determinate le diverse tipologie di superfici e la relativa superficie commerciale (Tabella 1).

#### 4.11.2.3 Indagine di mercato

L'indagine di mercato è stata condotta considerando quale fonte d'informazione primaria su cui fondare la formulazione del giudizio di stima la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nonché, al fine di affinare i valori forniti dalla informazione primarie, le banche dati di agenzie immobiliari, che conoscono dettagliatamente il mercato immobiliare locale e possono fornire i dati reali di compravendita di immobili ubicati nella stessa zona omogenea di quella cui appartiene il bene oggetto di stima.

L'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, ha fornito i valori di

Tabella 2: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Zona D2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1150	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	870	L			
Bex	NORMALE	400	600	L			
Ville e Villini	NORMALE	900	1350	L			

riferimento riportati nella Tabella 2. Tali valori sono riferiti all'unità di superficie lorda di diverse tipologie edilizie nell'ambito della destinazione d'uso residenziale e fanno capo alle zone omogenee (Zona D2/ZONA PERIFERICA: ZONA CASTAGNA, MARINI, NUNZIATELLA NORD, LE PIANE (PARTE), Figura 16) con riferimento alle quali l'Agenzia del Territorio, relativamente al comune di Isernia (IS), fornisce valori di mercato unitari inerenti immobili residenziali. Si suppone, ad ogni modo, che tali zone omogenee, in particolare la "Zona D2/ Zona Periferica: Zona Castagna, Marini, Nunziatella Nord, La Piane (Parte)", relativamente alle quali possono ritenersi uniformi le condizioni economiche, socio-ambientali e di mercato, siano compatibili con quelle cui fanno capo gli immobili oggetto di perizia.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Evidentemente i valori di riferimento riportati in Tabella 2 sono da intendersi unicamente come di ausilio alla formulazione del giudizio di stima. Si è provveduto, quindi, ad effettuare un'opportuna indagine di mercato consultando le banche dati di agenzie immobiliari, la cui sintesi dei risultati è riportata in Tabella 3.

Da tale indagine è emerso un valore unitario medio pari a €540,76.

Ai fini della presente stima, ed in base alle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni rilevati a seguito dell'indagine di mercato, si ritiene che le agenzie immobiliari, poiché operanti sul mercato, forniscano valori più prossimi a quelli reali di compravendita di immobili ubicati nella stessa zona omogenea di quella cui appartiene il bene oggetto di stima.

Tabella 3: Indagine di mercato relativamente ad immobili con destinazione d'uso residenziale.

Immobile n.	Sup. [mq]	Prezzo [€]	Prezzo unitario [€/mq]	Note/annuncio
1	110	60.000	545,45	Immobile singolo in buono stato, nel cuore della suggestiva borgata di Conocchia a pochi minuti da Isernia (IS), composto di due appartamenti indipendenti su due piani con scala esterna, entrambi attualmente in affitto. L'immobile è provvisto di ampio parcheggio auto esterno, appezzamento di terreno da orticello, due cantinette/ripostiglio, due accessi indipendenti. I due appartamenti sono entrambi ammobiliati ed il riscaldamento è a metano. Superficie appartamenti 110mq circa. Superficie parcheggio 150mq circa.
2	146	60.000	410,95	Località Conocchia, casa cielo-terra così composta: piano terra ampio garage, due cantine di cui almeno una trasformabile in tavernetta, posto auto coperto; piano primo terrazzo, ingresso, cucina, sala con balcone, bagno; piano secondo due camere letto con balcone, disimpegno, possibile realizzazione secondo bagno. Di recente la casa è stata ristrutturata esternamente e sostituiti gli infissi.
3	140	79.000	564,28	Nella immediata periferia della città, a pochi metri dai servizi del quartiere di San Lazzaro, la soluzione indipendente si compone al piano terra di un cortiletto d'ingresso, una cucina abitabile, la sala e un terrazzo panoramico. Al primo piano si distribuisce la zona notte con 2 camere matrimoniali ed un bagno completamente ristrutturato. Impreziosisce la proprietà un piccolo terreno alle spalle della casa e un ampio vano da adibire come cantina nella parte seminterrata.
4	114	85.000	745,61	Casa indipendente di circa Mq. 114 in ottime condizioni, nella frazione di Castelromano, a pochi minuti dal centro di Isernia, in zona ben servita da autobus urbani. La casa è abitabile da subito ed è disposta su due piani: il piano seminterrato composto da due ampie e fresche cantine e garage, mentre il primo piano è composto da cucina con camino, ampio e luminoso salotto con balcone che si dilunga su tutta la facciata principale della casa, un bagno con doccia e due camere da letto matrimoniali di cui una con terrazzino; i due piani sono collegati da una scala esterna. A completare la proprietà è un piccolo terreno di circa Mq. 80 nelle immediate vicinanze.
5	80	35.000	437,50	Casa indipendente da ristrutturare in Contrada Colle Cioffi, a cinque minuti dal centro, la casa è dislocata su tre livelli, al primo piano abbiamo l'ingresso in cucina abitabile e sala da pranzo. Il secondo piano, accessibile da scala interna, si compone di due camere da letto matrimoniali di cui una con terrazzo e bagno. Di pertinenza al piano strada con ingresso dall'esterno abbiamo due locali cantine e un locale ripostiglio con allaccio idrico.
<b>€ 540,76 Prezzo unitario medio</b>				

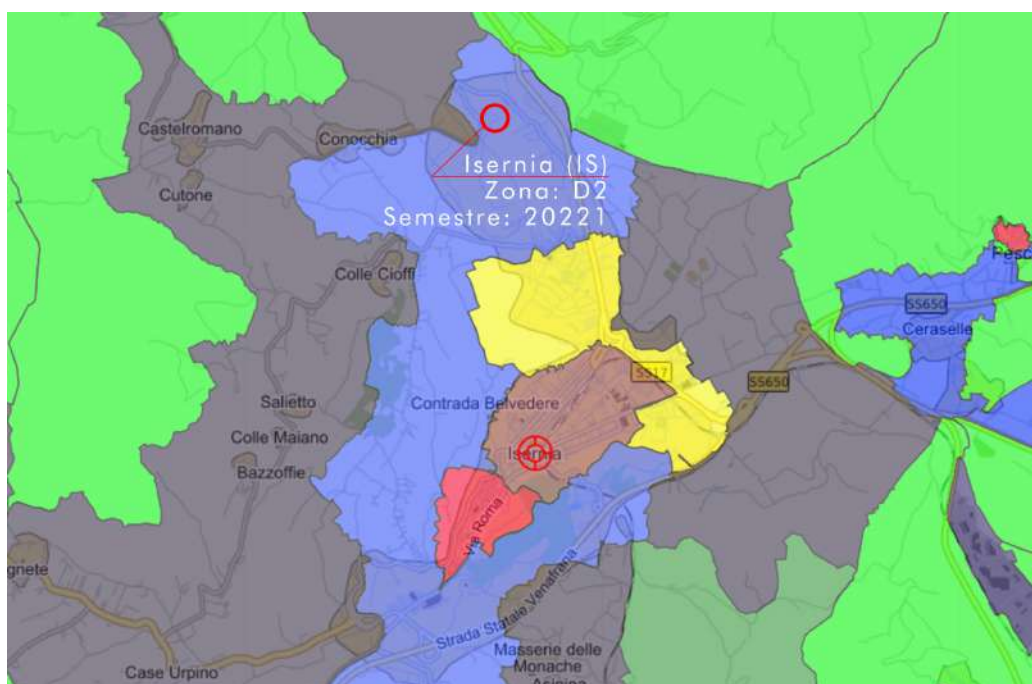


Figura 16: Suddivisione del territorio del Comune di Isernia (IS) in zone omogenee (OMI) del mercato immobiliare.

Dall'analisi di tali quotazioni immobiliari si riscontrano prezzi medi unitari inferiori all'intervallo fornito dall'Agenzia del Territorio per la particolare zona omogenea "Periferica"

Con riferimento ad immobili con destinazione residenziale (e relative pertinenze) nella zona omogenea "D2 - Periferica" del Comune di Isernia (IS), si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a quello medio tra quanto rilevato dalla consultazione delle agenzie immobiliari ed il minor valore del "range" fornito dall'OMI: **660 €/mq**.

#### 4.11.2.4 Determinazione del più probabile valore di mercato

Il valore medio unitario determinato nel paragrafo precedente, espresso in €/mq, relativamente a beni simili a quello oggetto stima, è stato ricavato sulla base dell'indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare nonché tenendo conto delle consultazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Da tale indagine è risultato congruo adottare un valore medio riferito al parametro di comparazione scelto (superficie commerciale) pari a  $v_{mu} = 660 \text{ €/mq}$ .

Al fine di valutare il più probabile valore dell'immobile si è quindi confrontato il bene oggetto di stima con il bene ordinario cui il sopraccitato valore

Tabella 4: Determinazione del valore di mercato dell'immobile costituente il Lotto di vendita (LOTTO A)

Immobile	Vmu [€/mq]	Scomm [mq]	Ce	Ci	Ct	Cp	Vm,0
A	660	125,80	0,95	1,00	0,80	1,00	<b>66.423</b>

medio fa riferimento. Il confronto è stato eseguito portando in conto tutte le specificità intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene.

Tali specificità sono state suddivise in:

- caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale, contesto ambientale dell'area su cui insiste l'immobile, assetto urbanistico, collegamenti, accessibilità, contesto economico-sociale, dotazione di strutture e servizi)
- caratteristiche posizionali intrinseche (orientamento, prospicienza, luminosità)
- caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione, impianti tecnologici, finiture, pertinenze)
- caratteristiche produttive (capacità di reddito, stato - libero oppure occupato -, destinazione d'uso)

Gli elementi qualitativi intrinseci ed estrinseci richiamati hanno condotto alla definizione dei coefficienti correttivi, incrementativi o decrementativi, di Tabella 4, capaci di differenziare il bene oggetto di valutazione dal bene ordinario. Si precisa che il coefficiente  $C_e$  porta in conto le discrete caratteristiche posizionali in termini di infrastrutture, collegamenti ed accessibilità dell'immobili oggetto di perizia. Si sottolinea, inoltre, che la scelta del coefficiente relativo alle caratteristiche posizionali intrinseche  $C_i$  è stata dettata dalla buona esposizione ed orientamento dell'immobile. Con il coefficiente  $C_t$  si sono portate in conto le mediocri finiture e qualità edilizia nonché lo scarso stato di manutenzione e conservazione dell'immobile. Si evidenzia, infine, che al coefficiente  $C_p$  è stato applicato un fattore di riduzione pari a 1.0 per tener conto che l'immobile è libero.

L'analisi delle succitate fonti, contestualmente all'applicazione di tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il particolare livello di qualità del bene oggetto di valutazione ha portato al valo-

re di mercato riportato in Tabella 4 a cui corrisponde il seguente valore approssimato:

$$V_{m,0} = \mathbf{€66.000}$$

#### **4.11.3 LOTTO B - Immobile censito al fg.26 part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3**

##### **4.11.3.1 Premessa**

L'immobile in oggetto presenta le stesse caratteristiche tecniche e costruttive dell'unità abitativa identificata come "LOTTO A".

Di seguito, pertanto, vengono tralasciate le valutazioni di carattere metodologico generale e riportate unicamente quelle che caratterizzano il bene oggetto di stima, identificato come "LOTTO B", ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato dello stesso.

##### **4.11.3.2 Criterio di stima e metodo estimativo**

Per quanto esposto in premessa il criterio di stima è analogo a quello relativo al "LOTTO A" riportato nel paragrafo 4.11.2.1.

##### **4.11.3.3 Consistenza**

I criteri di calcolo della consistenza sono quelli di cui al paragrafo 4.11.2.2, i quali determinano la superficie commerciale riportata in Tabella 5.

##### **4.11.3.4 Indagine di mercato**

Dall'indagine di mercato, condotta sulla base della fonte di informazione primaria della banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia del territorio, oltre che, al fine di affinare la stessa indagine, sulla base delle banche dati della agenzie immobiliari (si veda per i dettagli quanto riportato nel paragrafo 4.11.2.3), è emerso un valore medio unitario pari a **660 €/mq**.

##### **4.11.3.5 Determinazione del più probabile valore di mercato**

Il confronto, in analogia al "LOTTO A", è stato eseguito portando in conto tutte le specificità intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene.

Tali specificità sono state suddivise in:

- caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale, contesto ambientale dell'area su cui insiste l'immobile, assetto urbanistico, collegamenti, accessibilità, contesto economico-sociale, dotazione di strutture e servizi)

Tabella 5: Determinazione delle superfici commerciali relative all'immobile costituente il Lotto di vendita (LOTTO B)

Immobile	Foglio	p.lla	Piano	Slorda [mq]	Clorda	Spert. [mq]	Cpert.	Sservizio [mq]	Cservizio	Scomm [mq]
B	26	225 sub 5 226 sub 3	PT			82,95 15,48	0,1 0,1	102,47	0,25	163,13
	26	225 sub 5 226 sub 3	P1	59,92	1,00	25 20,11	0,3 0,1			
	26	225 sub 5 226 sub 3	P2	58,24	1,00					

Tabella 6: Determinazione del valore di mercato dell'immobile costituente il Lotto di vendita (LOTTO B)

Immobile	Vmu [€/mq]	Scomm [mq]	Ce	Ci	Ct	Cp	Vm,0
B	660	163,13	0,95	1,00	0,75	1,00	<b>76,712</b>

- caratteristiche posizionali intrinseche (orientamento, prospicienza, luminosità)
- caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione, impianti tecnologici, finiture, pertinenze)
- caratteristiche produttive (capacità di reddito, stato - libero oppure occupato -, destinazione d'uso)

Gli elementi qualitativi intrinseci ed estrinseci richiamati hanno condotto alla definizione dei coefficienti correttivi, incrementativi o decrementativi, riportati in Tabella 6, capaci di differenziare il bene oggetto di valutazione dal bene ordinario.

Si precisa che i coefficienti  $C_e$  e  $C_i$ , date le stesse caratteristiche posizionali estrinseche e intrinseche, sono pari a quelle del precedente LOTTO, mentre per il coefficiente  $C_t$  si è portato in conto la maggiore vetustà in termini di impianti tecnologici, finiture e pertinenze, oltre alla scarsa qualità edilizia, stato di conservazione e manutenzione. Infine il coefficiente  $C_p$  è stato assunto pari a 1 per tener conto della specifica destinazione d'uso e della non occupazione dell'immobile.

L'analisi delle succitate fonti, contestualmente all'applicazione di tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il particolare livello di qualità dei beni oggetto di valutazione, ha portato ai valori di mercato riportati in Tabella 6 a cui corrisponde il seguente valore approssimato:

$$V_{m,0} = \mathbf{€76.000}$$



## 5 Conclusioni

In ottemperanza all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U., a seguito di una dettagliata analisi dei beni oggetto procedura esecutiva immobiliare, e sulla base delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli stessi, ha ritenuto di scindere l'insieme degli immobili in due lotti di vendita.

Per ognuno di essi, adottando specifici criteri di stima, è stato determinato il più probabile valore di mercato.

Per il **Lotto A**, relativo all'immobile censito con la part.lla n.224, è stato determinato il più probabile valore di mercato pari a **€66.000**.

Il più probabile valore di mercato del **Lotto B**, relativo all'unità immobiliare censita con la part.lla n.225 sub 5 e part.lla n.226 sub 3, è stato determinato in **€76.000**.

Per quanto esposto in precedenza il C.T.U ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rionero Sannitico,  
6 marzo 2023

Il C.T.U.  
arch. Silvia Antonelli