

TRIBUNALE DI ISERNIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Giudice: Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

Procedimento: RGE 13/2023

Debitore esecutato **[REDACTED]**

Creditore procedente BPER Credit Management s.c.p.a.

Creditori intervenuti Finmolise s.r.l.
Agenzia delle Entrate Riscossione

Esperto incaricato: arch. Alessandro Albanese

Conferimento incarico: 06/09/2023



Quesiti:

- 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 delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 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 sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accertare** la conformità tra le 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 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 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 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;
- 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 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. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 - 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 ai medesimi); **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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa al 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);
 - 13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta ,schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
 - 14) **inviare**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita



ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- 15) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16) **depositare**, 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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd rom – pen drive) con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 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, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al 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;



Cronologia essenziale delle attività:

Tribunale di Isernia – Conferimento incarico	06/09/2023
Agenzia delle Entrate – Accesso telematico per acquisizione documentazione catastale	14/09/2023
Invio richiesta di accesso agli atti al Comune di Monteroduni (IS)	21/09/2023
Agenzia delle Entrate – Accesso telematico per acquisizione documentazione catastale	26/09/2023
Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali con sopralluogo agli immobili del compendio pignorato	01/10/2023
Tribunale di Isernia – Deposito istanza per utilizzo auto propria e collaboratore	01/10/2023
Comunicazione alle parti rinvio inizio operazioni peritali con sopralluogo agli immobili del compendio pignorato	06/10/2023
Comunicazione alle parti nuova data inizio operazioni peritali con sopralluogo agli immobili del compendio pignorato	09/10/2023
Sopralluogo al compendio pignorato e inizio operazioni peritali – impedimento accesso immobili	18/10/2023
Comunicazione alle parti nuova data sopralluogo	20/10/2023
Sopralluogo al compendio pignorato – impedimento accesso immobili	25/10/2023
Tribunale di Isernia – Deposito relazione impedimento accesso agli immobili	26/10/2023
Tribunale di Isernia – Deposito istanza di proroga	15/11/2023
Comunicazione alle parti nuova data sopralluogo	16/11/2023
Sopralluogo al compendio pignorato	21/11/2023
Comune di Monteroduni (IS) – Accesso agli atti	23/11/2023
Comune di Monteroduni (IS) – Accesso agli atti	12/01/2024
Tribunale di Isernia – Deposito seconda istanza di proroga	21/01/2024
Tribunale di Isernia - Udienza	05/03/2024
Tribunale di Isernia – Deposito terza istanza di proroga	07/03/2024
Comune di Monteroduni (IS) – Accesso agli atti	08/03/2024
Agenzia delle Entrate – Presentazione pratica Docfa per aggiornamento documentazione catastale	04/06/2024
Revisione relazione tecnico-estimativa	04/06/3024



Premessa

La presente relazione, anche per permetterne una più agevole lettura, sarà così articolata:

- Verifica della documentazione agli atti
- Descrizione del criterio adottato per la stima
- Descrizione delle unità immobiliari comprensiva della toponomastica, delle caratteristiche interne ed esterne, dello stato di conservazione, della conformità catastale ed urbanistica, della destinazione prevista dagli strumenti di pianificazione, delle coerenze, della eventuale divisibilità delle stesse, dello stato di possesso e dei dati metrici.
- Ricerca del valore di stima degli immobili

Verifica della documentazione

La documentazione catastale ed ipotecaria allegata al pignoramento risulta completa. Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali degli immobili.

Gli immobili compresi nel compendio pignorato risultano intestati per la quota dell'intero in piena proprietà alla [REDACTED].

Titoli di provenienza degli immobili – foglio 8, p.la 770 subb 7 e 12, foglio 8, p.la 752 sub 2 - Comune di Monteroduni (IS):

Atto di compravendita del 03.10.2007 per notar Longobardi Agostino di Isernia rep. nn. 71164/19435, trascritto il 04.10.2007 ai nn. 4637/3470, [REDACTED] a cui erano pervenuti con atto di divisione del 05.04.2001 per notar Gamberale Giuseppe di Isernia rep n° 129510, trascritto il 02.05.2001 ai nn. 1566/1355, nascente dai seguenti titoli:

- Successione di [REDACTED], deceduta il 18.08.1996, denuncia n. 72 volume 412, presentata all'Ufficio del Registro di Isernia il 30.06.1997, trascritta il 20.05.1998 ai nn. 1706/1494, devolutasi per legge in favore dei figli [REDACTED], precedentemente generalizzati, e del coniuge [REDACTED] nato a [REDACTED].
- Atto di donazione accettata del 05.04.2001 per notar Gamberale Giuseppe di Isernia, rep. n. 129509, trascritto il 03.05.2001 ai nn. 1590/1379, con il quale il signor [REDACTED] ha donato ai figli [REDACTED] la quota ad esso spettante degli immobili in oggetto.



Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Verbale di pignoramento immobiliare
ADE - Ufficio provinciale di Isernia
Servizio di pubblicità immobiliare
Reg. generale 1810
Reg. particolare 1520
Trascrizione del 16/05/2023
A favore: BPER Banca s.p.a.
Contro: [REDACTED]

Ipoteca Giudiziale
ADE - Ufficio provinciale di Isernia
Servizio di pubblicità immobiliare
Reg. generale 2384
Reg. particolare 148
Iscrizione del 28/07/2021
A favore: E.CO.M.A.P. s.c.p.a.
Contro: [REDACTED]

Ipoteca Volontaria
ADE - Ufficio provinciale di Isernia
Servizio di pubblicità immobiliare
Reg. generale 2351
Reg. particolare 243
Iscrizione del 16/06/2011
A favore: FINMOLISE s.r.l.
Contro: [REDACTED]

Ipoteca Volontaria
ADE - Ufficio provinciale di Isernia
Servizio di pubblicità immobiliare
Reg. generale 4638
Reg. particolare 746
Iscrizione del 04/10/2007
A favore: Banca Popolare di Lanciano e Sulmona s.p.a.
Contro: [REDACTED]



Descrizione del criterio di stima

Monteroduni è un comune della provincia di Isernia con una popolazione di circa 2000 abitanti, situato a metà strada tra Venafro ed Isernia. Il suggestivo nucleo storico del paese, dove spicca il possente castello "Pignatelli" la cui costruzione fu iniziata nel VI secolo dai Longobardi, è situato sopra un colle che domina la sottostante valle del fiume Volturno, zona quest'ultima dove principalmente, negli ultimi decenni, si sono concentrati gli interventi di nuova urbanizzazione e dove sono situati gli immobili compresi nel compendio pignorato. Tale zona si trova a ridosso della Strada Statale 85 Venafrana, a pochi chilometri da Venafro e Isernia, nonché dal nucleo industriale di Pozzilli e dall'importante centro medico "Neuromed".

Riguardo il mercato immobiliare nel comune di Monteroduni, gli operatori del settore, registrano nell'ultimo anno un decremento, sia per quel che concerne il numero di transazioni, che per quanto riguarda le quotazioni degli immobili.

Il valore unitario al mq che si andrà ad utilizzare nel procedimento di stima degli immobili pignorati sarà ottenuto confrontando ed elaborando, dopo averne attentamente valutato attendibilità e congruità, i valori acquisiti dalle varie fonti (operatori del settore immobiliare e annunci reperiti nel web) ed integrando gli stessi con le quotazioni presenti nella banca dati dell'OMI. La valutazione degli immobili succitati sarà eseguita con il metodo sintetico-comparativo riferendosi alle caratteristiche di seguito descritte. Le superfici commerciali saranno calcolate secondo quanto previsto dal D.P.R 138 del 1998.

I coefficienti correttivi da applicare al valore unitario saranno quelli proposti da Marina Tamborrino nel volume "Come si stima il valore degli immobili" edito da "IL gruppo 24 ore".



Descrizione del compendio pignorato (vedere Allegato 1)

Premessa: Il rilievo metrico e fotografico degli immobili inclusi nel compendio pignorato è risultato alquanto disagiata per lo stato di disordine in cui versavano alcune zone degli stessi, nonché per oggetti, arredi e materiali ammassati in alcuni locali, segnatamente quelli del piano seminterrato, come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata.

Localizzazione: il fabbricato, 3 piani fuori terra ed un seminterrato, e l'area urbana che lo circonda, sono ubicati nel comune di Monteroduni (IS), in Via Sant'Eusanio 17, nelle vicinanze della Statale 85 Venafrana. Gli immobili del compendio pignorato rappresentano solo una parte del fabbricato e dell'area urbana succitati.

Struttura: la struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante. I divisori interni sono in laterizio. Il tetto è a falde con copertura in tegole di laterizio.

Strumenti di pianificazione: le unità immobiliari oggetto del pignoramento ricadono nella zona urbanistica B 2 - ristrutturazione e completamento -, del vigente Piano Regolatore, e sono sottoposte ai vincoli previsti dal Piano Territoriale Paesistico di Area Vasta (P.T.P.A.V.) area n° 5 "Matese settentrionale".

Conformità urbanistica (relativa all'intero compendio pignorato) – vedere allegato 2: le vicende urbanistiche del fabbricato, di cui il succitato compendio fa parte, sono complesse e in alcuni passaggi poco chiare, anche per la documentazione cartacea in possesso del comune di Monteroduni a cui ha avuto accesso il sottoscritto, alquanto disordinata e in alcuni casi di difficile lettura per la qualità grafica della stessa. A ciò si è aggiunta l'impossibilità di ricevere spiegazioni dai dipendenti degli uffici comunali poiché, la persona che si era occupata in passato delle vicende degli immobili di cui trattasi, non è più un dipendente del succitato comune. Le vicende che hanno riguardato la realizzazione del fabbricato, da quanto si può desumere dai documenti acquisiti dal sottoscritto, possono essere riassunte mediante la seguente documentazione: Licenza di Costruzione n°15 del 10.02.1973, che prevedeva la costruzione di un edificio da destinare ad attività commerciali e locanda; Licenza di Costruzione n° 5 del 15.01.1974, con in progetto uno stabile da adibire ad attività commerciali e locanda; Concessione Edilizia n° 24 del 18.04.1977, che prevedeva la sopraelevazione del fabbricato edificato con la licenza del 1973, con la realizzazione di un piano primo da destinare ad abitazione; Concessione Edilizia in Sanatoria n° 120 del 23.02.1995, per sanare la realizzazione abusiva della mansarda, nonché le modifiche dei prospetti e la costruzione di una scala esterna; Autorizzazione n° 44 del 08.10.1990 per la realizzazione di una copertura dello spazio antistante il fabbricato, a servizio delle attività commerciali presenti al piano terra; In data 20.02.2003, per eseguire accertamenti, al fine di verificare la conformità di quanto realizzato rispetto ai titoli autorizzativi precedentemente elencati, vengono nominati come ausiliari di polizia giudiziaria, due tecnici comunali, [REDACTED] [REDACTED] dalla relazione redatta da questi ultimi ad aprile 2003 e dalla successiva integrazione del 06.05.2003, si può dedurre quanto segue: il piano seminterrato risulta



realizzato senza nessun titolo edilizio ma sarebbe "legittimato" dalla presenza dello stesso nei grafici presentati al comune per la richiesta della Concessione Edilizia n° 24 del 1977; al piano terra sono stati realizzati dei bagni a servizio delle attività commerciali, non presenti in nessuno dei progetti approvati; la chiusura della copertura dello spazio antistante i locali commerciali con pannellature ed infissi, non risulta munita di nessuna autorizzazione amministrativa; le difformità, rispetto ai titoli autorizzativi, dei prospetti, riguardanti principalmente balconi e aperture, risulterebbero giustificate dal fatto "che tali opere erano già state realizzate prima della richiesta di condono edilizio" e potrebbero derivare "da un superficiale riporto della situazione dello stato di fatto nella redazione degli atti progettuali" di quest'ultimo. Sulla base della relazione redatta dai due tecnici, il comune, con l'ordinanza sindacale n° 7 del 22.04.2003, ordina la riduzione in pristino delle opere abusive, ordinanza contro la quale viene proposto, [REDACTED] ricorso al TAR Molise (NRG 397/2003) per l'annullamento della stessa.

Con la sentenza n°287/2012, il TAR, anche sulla scorta delle relazioni redatte dai tecnici comunali riguardo gli abusi e le difformità degli immobili di cui trattasi, rigetta il ricorso limitatamente alla riduzione in pristino della chiusura abusiva della copertura antistante i locali commerciali, accogliendolo rispetto agli altri eventuali abusi, ritenendo la suddetta ordinanza sindacale perplessa e generica. Con diffida del 20.12.2016 il Comune di Monteroduni, preso atto della sentenza del Tar Molise, intima alla [REDACTED], di ottemperare a quanto stabilito dalla sentenza suindicata, e cioè la rimozione della chiusura della copertura dello spazio antistante i locali commerciali, chiusura che il suddetto TAR sembra identificare come il solo abuso accertato e perseguibile. Ad oggi tale rimozione non è ancora avvenuta.

Conformità catastale (relativa all'intero compendio pignorato): Per quel che concerne l'unità immobiliare identificata in catasto come p.lla 770 sub 12 del foglio 8, abitazione di tipo popolare, le planimetrie presenti in catasto, sono sostanzialmente corrispondenti allo stato di fatto, a meno di qualche lieve modifica nella distribuzione interna. Anche l'area urbana, la p.lla 752, sub 2 del foglio 8, è sostanzialmente conforme a quanto esistente. Riguardo invece al locale commerciale situato al piano terra, il bar tabacchi, censito in catasto al foglio 8 p.lla 770, sub 7, la planimetria dello stesso è priva dei locali destinati a servizi igienici, precedentemente menzionati nel capitolo dedicato alla conformità urbanistica. Inoltre l'elaborato planimetrico non è stato aggiornato per tenere conto della fusione delle U.I. foglio 8 p.lla 770 sub 9 e sub10, avvenuta nel 2013, che ha originato la p.lla 770, sub 12 del foglio 8, e delle modifiche intervenute ai beni comuni non censibili, rappresentati dall'androne e dal vano scala¹.

¹ Con pratica Docfa del 04.06.2024 si è provveduto ad aggiornare la planimetria della unità immobiliare sub 7, inserendo in essa i locali mancanti, e l'elaborato planimetrico.



Unità immobiliare foglio 8, p.IIa 752, sub 2 - categoria F1 - Area urbana

Consistenza: 400 mq

Premessa: la categoria catastale F1 Area Urbana rientra nel gruppo F, le cosiddette categorie fittizie, cioè non idonee a produrre ordinariamente un reddito, e quindi prive di rendita catastale. Generalmente rientrano nelle aree urbane quelle derivanti dalla demolizione di fabbricati, le aree cortilizie di fabbricati urbani, i giardini, le pertinenze scoperte esclusive etc.

Spesso tali aree hanno carattere transitorio e potrebbero essere soggette a cambiamenti e sviluppi futuri, ad esempio essere edificate.

L'area urbana di che trattasi si sviluppa approssimativamente lungo il semiperimetro del fabbricato, a partire dalla facciata principale, proseguendo poi lungo il lato ovest dell'edificio, fino a raggiungere il retro dello stesso. La sua conformazione e le sue dimensioni impediscono che possa diventare un'autonoma area edificabile e sembrano assecondare la sua funzione pertinenziale a servizio principalmente del bar tabacchi, funzione che la stessa svolge già da diversi anni, ospitando uno spazio coperto (chiuso abusivamente lungo il perimetro), un gazebo ed un campo per il gioco delle bocce. Da essa inoltre si accede alla scala esterna che permette, attraverso l'androne e le scale interne, di raggiungere le altre unità immobiliari di cui si compone l'edificio.

Caratteristiche generali: l'unità immobiliare, un'area urbana, come già accennato in precedenza, è costituita da uno spazio coperto realizzato a ridosso dell'ingresso del bar tabacchi, dal quale, scendendo una scala metallica, si raggiunge uno spazio rettangolare che costeggia il lato ovest del fabbricato e che ospita il gazebo ed il campo di bocce. Quest'ultimo, lo spazio non coperto, possiede anche un accesso diretto da Via Sant'Eusanio.

Finiture: l'area è tutta pavimentata, con scaglie di pietra nella parte scoperta, ed in materiale ceramico, nella parte coperta.

Impianti: l'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico.

Qualità e stato di conservazione: l'area, con le sue strutture e con le sue attrezzature, presenta un buono stato di conservazione.

Coerenze: Via Sant'Eusanio, p.IIa 1 del foglio 11, p.IIe 770 sub 7, p.IIa 752 sub 1, p.IIa 758, p.IIa 759 e p.IIa 537, tutte ricadenti nel foglio 8.

Stato di occupazione: l'unità immobiliare ospita attualmente strutture e attrezzature al servizio del bar tabacchi.

Divisibilità: per quanto detto in precedenza, l'area urbana non risulta divisibile.



Dati metrici:

Superficie catastale 400 mq

L'area non può essere messa in vendita separatamente dagli altri immobili del compendio pignorato poiché, per quanto affermato in precedenza, la sua alienazione a soggetti terzi rispetto agli acquirenti degli altri immobili succitati, impedirebbe il normale svolgimento delle attività del locale commerciale: strutture ed attrezzature ricadono in essa e l'accesso principale a quest'ultimo avviene anche attraverso la suddetta area. Inoltre la stessa ospita anche un accesso, mediante scala esterna, alle altre U.I. presenti nel fabbricato.

Quindi nella vendita delle p.lle 770 sub 7 e 12 del foglio 8 deve essere inclusa, come bene comune ad entrambe e mantenendo le funzioni sopradescritte che attualmente svolge, la p.lla 752 sub 2 del foglio 8.

Unità immobiliare foglio 8, p.lla 770, sub 12 - categoria A4 - Abitazione di tipo popolare
Consistenza: 12,5 vani – Superficie catastale 281 mq (senza aree scoperte 269 mq)

Caratteristiche generali: l'unità immobiliare si compone dell'intero piano seminterrato, di una porzione dell'appartamento che occupa il piano primo, e dell'appartamento che occupa il piano secondo dell'edificio, la mansarda. L'accesso ai vari piani avviene dalla strada, attraversando una zona non compresa nel compendio pignorato, e raggiungendo un androne ed un corpo scala, comuni. La porzione di appartamento non presenta una divisione fisica con la restante parte dello stesso, e quindi non risulta utilizzabile autonomamente. E' inoltre presente, sul retro del fabbricato, una scala esterna che conduce al pianerottolo intermedio della scala comune, tra piano terra e piano primo. Il seminterrato dispone anche di un ulteriore accesso, indipendente, dalla p.lla 752 sub 1 del foglio 8, un'area urbana che non figura tra gli immobili pignorati.

Finiture: le facciate e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione, come anche i rivestimenti dei bagni e della cucina, è in materiale ceramico. Le porte interne sono in legno mentre gli elementi finestrati sono in alluminio e vetrocamera. Le chiusure oscuranti sono costituite da avvolgibili in materiale plastico al piano primo, e da persiane in alluminio, al piano secondo. Quanto detto è valido per la parte destinata ad abitazione, cioè la porzione del primo piano e l'appartamento al secondo piano. Per quel che riguarda invece il piano seminterrato, una parte di esso si presenta intonacato, tinteggiato e pavimentato, mentre la restante parte risulta priva di finiture.

Impianti: l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.



Qualità e stato di conservazione: l'unità immobiliare presenta, al primo piano, una buona qualità dei materiali e degli elementi di finitura utilizzati, porte interne, rivestimenti, pavimentazioni ed infissi, mentre al secondo piano, nella mansarda, gli stessi risultano di qualità più scadente e datati. L'immobile è in buono stato di conservazione.

Coerenze: p.lla 770 sub 8 e p.lla 752, entrambe ricadenti nel foglio 8.

Stato di occupazione: l'appartamento al piano primo, e quindi la porzione di esso di proprietà [REDACTED] che rientra nel compendio pignorato, è occupato da quest'ultima. Il secondo piano, la cosiddetta mansarda, è occupato dal fratello della succitata [REDACTED]. Il seminterrato funge da deposito a servizio delle unità immobiliari che fanno parte del fabbricato.

Divisibilità: l'unità immobiliare non risulta divisibile in quanto la porzione del piano primo, composta da tre camere da letto e un bagno, e quindi sprovvista di locale cucina, non ha una autonoma funzionalità, e può esclusivamente fungere da zona notte "aggiuntiva" dell'appartamento del secondo piano, la mansarda.

Dati metrici:

Superficie commerciale 275 mq

Superficie utile

Piano seminterrato	144,50 mq
Porzione appartamento piano primo	90,60 mq
Mansarda	88,60 mq

Altezza locali

Piano seminterrato	h media	200 cm
Porzione appartamento piano primo	h	310 cm
Mansarda	h media	260 cm

Ricerca del valore di stima:

Valori unitari espressi in €/mq per immobili destinati a residenza, ottenuti elaborando ed integrando varie fonti, secondo quanto descritto in precedenza nel capitolo "Descrizione del criterio di stima":

val. minimo 480 €/mq - val. massimo 850 €/mq

In considerazione di quanto riportato nella descrizione del compendio pignorato, e soprattutto della U.I. foglio 8 p.lla 770 sub 12, si ritiene opportuno adottare un valore medio pari **665 €/mq** e di adottare i seguenti coefficienti di correzione dello stesso:



Coefficienti Correttivi

Coefficiente di piano: (mancanza di ascensore)	0.90
Età, qualità e stato: (edificio 10 - 40 anni - qualità media - stato mediocre ²)	0.65
Coefficiente di distribuzione interna (distribuzione poco funzionale)	0.95

Valore unitario di stima: $665 \text{ €/mq} \times 0.90 \times 0.65 \times 0.95 = 369.57 \text{ €/mq} = \mathbf{370 \text{ €/mq}}$

Valore dell'immobile: $370 \text{ €/mq} \times 275 \text{ mq (sup. commerciale)} = 101750 \text{ €}$

Valore di stima dell'immobile: euro 101.750,00

Unità immobiliare foglio 8, p.lla 770, sub 13 (ex sub 7)³ – categoria C1 - Negozi e botteghe - Consistenza: 78 mq – Superficie catastale 86 mq

Caratteristiche generali: l'unità immobiliare occupa una parte del piano terra dell'edificio, precisamente quella orientata ad ovest, ed è composta da un grande vano rettangolare e dai locali destinati ai servizi igienici, quest'ultimi posti in adiacenza al lato corto del rettangolo, sul retro del fabbricato. L'accesso avviene dalla strada, Via sant'Eusanio, attraversando le p.lle 752 sub 2 e sub 1 del foglio 8, la seconda non compresa nel compendio pignorato, e raggiungendo un'ampia porta vetrata. Il locale dispone anche di un secondo accesso, una porta interna situata nell'androne comune.

Finiture: le facciate e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione, come anche i rivestimenti dei bagni, è in materiale ceramico. Le porte interne sono in legno e gli elementi finestrati sono in alluminio e vetrocamera. Le due finestre del locale sono dotate di avvolgibili, mentre l'ampia porta vetrata, che rappresenta l'ingresso principale, presenta una serranda avvolgibile in metallo.

Impianti: l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di condizionamento.

Qualità e stato di conservazione: l'unità immobiliare presenta una buona qualità dei materiali e degli elementi di finitura utilizzati, porte interne, rivestimenti, pavimentazioni e parte degli infissi. L'immobile, forse ristrutturato di recente, è in buono stato di conservazione.

²Stato 'mediocre': quando sono necessarie opere di manutenzione e riparazione dal costo significativo. L'utilizzo di tale stato è dovuto principalmente alla necessità di realizzare la separazione tra la porzione di appartamento del primo piano e la restante parte di esso non compresa nel pignoramento, nonché di provvedere alla rimozione delle chiusure abusive della porzione di tettoia ricadente sull'area urbana, per la quota parte di competenza, dato che l'area dovrà esser destinata a bene comune agli altri due immobili pignorati.

³ Si è provveduto con pratica Docfa del 04.06.2024 ad aggiornare la planimetria della U.I. sub 7 per inserire il bagno ed il ripostiglio che non erano presenti. Tale ampliamento ha comportato la soppressione del suddetto sub 7 e la costituzione del sub 13. Di conseguenza è stato aggiornato anche l'elaborato planimetrico, apportando allo stesso anche alcune correzioni, per adeguarlo alla documentazione catastale in atti relativa alle singole unità immobiliari.



Coerenze: p.lle 770 sub 6 e p.lla 752, entrambe ricadenti nel foglio 8.

Stato di occupazione: l'unità immobiliare ospita attualmente un bar tabacchi, che sembrerebbe essere gestito dal fratello [REDACTED], il sig. [REDACTED].

Divisibilità: l'immobile, per la sua destinazione e per la sua conformazione, non risulta divisibile.

Dati metrici:

Superficie commerciale	85 mq
Superficie utile	78 mq
Altezza locali	h media 260 cm

Ricerca del valore di stima:

Valori unitari espressi in €/mq per negozi, ottenuti elaborando ed integrando varie fonti, secondo quanto descritto in precedenza nel capitolo "Descrizione del criterio di stima":

val. minimo 400 €/mq - val. massimo 700 €/mq

In considerazione di quanto riportato nella descrizione del compendio pignorato, e soprattutto della U.I. foglio 8 p.lla 770 sub 7, si ritiene opportuno adottare un valore medio pari **550 €/mq** e di adottare il seguente coefficiente di correzione dello stesso:

Coefficienti Correttivi

Età, qualità e stato: (edificio 1 - 9 anni – qualità non signorile – buono)⁴ **0.90**

Valore unitario di stima: 550 €/mq x 0.90 = 495 €/mq

Valore dell'immobile: 495 €/mq x 85 mq (sup. commerciale) = 42075 €

Valore di stima dell'immobile: euro 42.000,00

⁴Per età si è deciso di considerare quella relativa all'ultima ristrutturazione totale, che dovrebbe essere stata realizzata nell'ultimo decennio. Lo stato 'buono': *necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile*, è dovuto alla necessità di provvedere alla rimozione delle chiusure abusive della porzione di tettoia ricadente sull'area urbana, per la quota parte di competenza, dato che l'area dovrà esser destinata a bene comune agli altri due immobili pignorati.



Riepilogo

Foglio 8 p.IIa 770 sub 12 – Abitazione –

con Foglio 8 p.IIa 752 sub 2 – Area urbana/Bene comune –

Valore di stima: **Euro 101750,00**

Foglio 8 p.IIa 770 sub 7 – Locale commerciale –

con Foglio 8 p.IIa 752 sub 2 – Area urbana/Bene comune –

Valore di stima: **Euro 42000,00**

Auspicando di aver adeguatamente espletato l'incarico ricevuto, si deposita la presente relazione, insieme alla documentazione prodotta, ricevuta o acquisita nel corso dell'incarico svolto.

Il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Pozzilli 04/06/2024

Il CTU
arch. Alessandro Albanese

Allegati

- 1 Planimetrie e fotografie dell'immobile
- 2 Titoli autorizzativi, autorizzazioni, verifiche di conformità etc.
- 3 Documentazione catastale ed ipotecaria
- 4 Provvedimenti, istanze, comunicazioni alle parti etc.

