



TRIBUNALE DI ISERNIA

Procedura di Esecuzione Immobiliare: **R.G.E. n. 23/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari**

Parte Attrice: **NEPRIX S.R.L.**
Via Soperga n.9, Milano (MI)
C.F. 10130330961

Debitore Esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELAZIONE DI STIMA

Sesto Campano (IS), li 28/10/2023

IL CONSULENTE TECNICO
DI UFFICIO
Dott. Ing. Carmine DE FELICE



R.G.E. n.23/2022

**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PREMESSA

Con provvedimento del 12/10/2022 il sottoscritto Dott. Ing. Carmine de Felice, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n° 432 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Isernia al n° 119, è stato nominato dal G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari nell'ambito della Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 23/2022 R.G. IMM., giusto giuramento del 28/10/2022.

DATI DELLE PARTI

Creditore procedente:

- NEPRIX S.r.l. con sede legale in Milano, Via Soperga n.9, C.F. 10130330961 e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi, R.E.A. MI – 2507951;

Debitore esecutato:

█ [REDACTED]
█ [REDACTED]
█ [REDACTED]
█ [REDACTED]

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Nel verbale di giuramento del 28/10/2022 il Giudice dell'Esecuzione immobiliare poneva i seguenti quesiti e relative disposizioni:

- 1) Verificare, prima di ogni 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 eventuali lacune; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i



TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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;

- 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 la destinazione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, in caso di opere abusive, dalla perizia dovrà risultare il controllo delle possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo scopo del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero



TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

all'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173bis n.7 disp. Att. C.p.c.);

- 7) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve cioè essere già individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;
- 9) Accertare se l'immobile è libero o occupato; 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 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 al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

12) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). In particolare, ai sensi dell'art. 568 comma secondo c.p.c., l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

QUESITO 1)

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c.

Dall'analisi della nota di iscrizione nel Ruolo Generale delle espropriazioni immobiliari presente agli atti, i beni immobili sottoposti a pignoramento sono così individuati:

Immobile n° 1

- **Identificazione:** Foglio 42 Particella 324 Sub.7;
- **Indirizzo:** Corso Giuseppe Garibaldi n.415 – 86170 Isernia (IS);
- **Tipo Catasto:** Urbano;
- **Classe/Tipologia:** Categoria A/3, consistenza: 5,5vani, piano 1;



R.G.E. n.23/2022

**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Proprietà:** (1/1) ; **Usufrutto:** (1/1)

Immobile n° 2

- **Identificazione:** Foglio 42 Particella 324 Sub.6;
- **Indirizzo:** Corso Giuseppe Garibaldi n.415 – 86170 Isernia (IS);
- **Tipo Catasto:** Urbano;
- **Classe/Tipologia:** Categoria C/2, piano T;
- **Proprietà:** [REDACTED] (1/1) ; **Usufrutto:** [REDACTED] (1/1) [REDACTED]

Immobile n° 3

- **Identificazione:** Foglio 82 Particella 285 Sub.1;
- **Indirizzo:** S.S. 17 Appulo Sannitica – 86170 Isernia (IS);
- **Tipo Catasto:** Urbano;
- **Classe/Tipologia:** Categoria C/2, piano T;
- **Proprietà:** [REDACTED] (1/1) [REDACTED]

Immobile n° 4

- **Identificazione:** Foglio 7 Particella 631;
- **Sito:** Comune di Pettoranello del Molise (IS) - 86090;
- **Tipo Catasto:** Terreni;
- **Classe/Tipologia:** Uliveto di classe 1;
- **Proprietà:** [REDACTED] (1/1) [REDACTED]

Immobile n° 5

- **Identificazione:** Foglio 7 Particella 172;
- **Sito:** Comune di Pettoranello del Molise (IS) - 86090;
- **Tipo Catasto:** Terreni;
- **Classe/Tipologia:** Seminativo di classe 3;
- **Proprietà:** [REDACTED] (1/1) [REDACTED]

[REDACTED]



TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella documentazione presente agli atti risultano presenti estratti di mappa catastali mentre non è stata rilevata la presenza di visure catastali e di planimetrie catastali aggiornate; si è proceduto pertanto ad acquisire visure catastali storiche e planimetrie catastali degli immobili pignorati.

In merito alla titolarità degli immobili pignorati nel ventennio precedente, sulla base di quanto estrapolato dalle ispezioni ipotecarie, dalle visure catastali storiche e da quanto dichiarato nelle certificazioni notarili agli atti si specifica quanto segue.

In merito al compendio immobiliare:

- Immobile n° 1: Abitazione di tipo economico - **Foglio 42, Particella 324, Sub. 6** – Corso Giuseppe Garibaldi nel Comune di Isernia;
- Immobile n° 2: Magazzini e locali di deposito - **Foglio 42, Particella 324, Sub. 7** – Corso Giuseppe Garibaldi nel Comune di Isernia;

ISCRIZIONE 890/135 del 25/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti di Gamberale Giuseppe in Isernia (IS) in data 20/02/2008 rep. N. 215606 a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma (RM) C.F. 00348170101 contro [REDACTED] con importo capitale euro 100.000,00, importo totale euro 200.000,00 e durata 10 anni;

TRASCRIZIONE 262/229 del 18/01/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario con sede in Isernia (IS) in data 17/12/2012 – rep. N. 1436 a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma (RM) C.F. 00348170101 contro [REDACTED] nato a [REDACTED];

TRASCRIZIONE 3770/3185 del 24/12/2020 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA con atto ai rogiti di Gamberale Giuseppe in Isernia (IS) in data 09/12/2020 rep. N. 7797/6506;

TRASCRIZIONE 3315/2878 del 02/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili notificato da UNEP C/O Tribunale di Isernia con sede in Isernia (IS) in data [REDACTED]



R.G.E. n.23/2022

**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

23/05/2022 rep. N.354 a favore di APORTI S.R.L. sede Milano (MI) C.F. 10444350960 contro

In merito al compendio immobiliare:

- Immobile n° 3: Magazzini e locali di deposito - **Foglio 82, Particella 285, Sub. 1** – S.S. 17 Appulo Sannitica nel Comune di Isernia;
- Immobile n° 4: Uliveto classe 1 - **Foglio 7, Particella 631** – Comune di Pettoranello del Molise (IS);
- Immobile n° 5: Seminativo classe 3 - **Foglio 7, Particella 172** – Comune di Pettoranello del Molise (IS);

ISCRIZIONE 2646/207 del 05/08/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Isernia con sede in Isernia (IS) in data 14/12/2012 rep. N. 514/2012 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA sede Arezzo (AR) C.F. 00367210515 contro [REDACTED] e [REDACTED] con importo capitale euro 22.618,13, importo totale euro 45.000,00;

TRASCRIZIONE 3315/2878 del 02/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili notificato da UNEP C/O Tribunale di Isernia con sede in Isernia (IS) in data 23/05/2022 rep. N.354 a favore di APORTI S.R.L. sede Milano (MI) C.F. 10444350960 contro [REDACTED]

QUESITO 2)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

- Immobile n° 1 Foglio 42, Particella 324, Sub. 7 – Cat. A/3 – P.1 - Comune di Isernia

L'unità immobiliare è sita al primo piano di un edificio individuato al NCEU del Comune di Isernia al Foglio 42 P.IIa 324, in Corso Giuseppe Garibaldi n.415;

CTU



R.G.E. n.23/2022

TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

L'edificio all'interno del quale l'unità immobiliare è dislocata risulta avere struttura portante in cemento armato e realizzato alla fine degli anni 70 in continuazione del fabbricato adiacente già realizzato.

All'unità immobiliare si accede tramite scala esterna scoperta che sbarca su un pianerottolo di accesso all'unità stessa parallelo al lato lungo, coperto dalla sporgenza di gronda del tetto.

L'unità immobiliare risulta attualmente ad uso abitativo.

Dall'ingresso si accede al disimpegno che funge da corridoio centrale il quale serve n° 2 camere da letto, n° 1 cucina collegata direttamente al vano soggiorno, n° 1 bagno e n° 1 vano attualmente adibito ad uso ripostiglio.

Risulta presente un balcone parallelo a tutto il lato lungo dell'immobile su cui si accede sia dal soggiorno che dalla camera da letto ed affaccia sul lato opposto al Corso Garibaldi.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento, funzionanti e in discreto stato di conservazione; la pavimentazione interna è in gres porcellanato, le pareti risultano intonacate e tinteggiate con parziali presenze di carta da parati, ad eccezione dell'angolo cottura e il wc che risultano essere rivestite in gres porcellanato smaltato.

Gli infissi esterni hanno telaio in legno e vetro doppio, risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile e pertanto caratterizzati da scarse prestazioni termiche; le chiusure oscuranti sono costituite da tapparelle in pvc, mentre alcuni infissi esterni, quali i balconi che affacciano su lato opposto a Corso Garibaldi, sono dotati di doppi infissi in alluminio anch'essi con scarse prestazioni termiche.

Esternamente l'edificio risulta intonacato e tinteggiato, nel complesso in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare non risulta avere pertinenze nell'ambito in cui è collocato.

In occasione del sopralluogo del CTU, per l'unità sono stati individuati i seguenti ambienti (vedasi allegato: Schema Superfici):

Ambiente	Superficie calpestabile (mq)
Vano 1 - Cucina	14,94 mq
Vano 2 - Soggiorno	14,65 mq
Vano 3 - Letto	16,72 mq
Vano 4 - Wc	8,40 mq

**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Vano 5 - Ripostiglio	4,12 mq
Vano 6 - Letto	10,95 mq
Vano 7 - Disimpegno	15,52 mq
Vano 8 - Balcone	10,84 mq

Si riporta di seguito schema riassuntivo relativo all'unità immobiliare in esame:

Immobile FOGLIO 42 P.LLA 324 SUB. 7			
Ubicazione	Superficie calpestabile (mq)	Cat. Catastale	Condizioni di manutenzione
Piano Primo	104,58 mq	A/3	Buone

- **Immobile n° 2 Foglio 42, Particella 324, Sub. 6 – Cat. C/2 – P.T. – Comune di Isernia**

L'unità immobiliare è sita al piano terra di un edificio individuato al NCEU del Comune di Isernia al Foglio 42 P.la 324, in Corso Giuseppe Garibaldi n.415;

L'edificio all'interno del quale l'unità immobiliare è dislocata risulta avere struttura portante in cemento armato e realizzato alla fine degli anni 70 in continuazione del fabbricato adiacente già realizzato.

L'unità immobiliare risulta attualmente destinata ad uso deposito/magazzino.

All'unità immobiliare si accede sia attraverso accessi laterali collocati lungo il porticato esterno scandito dalla maglia strutturale.

L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente con la presenza di un unico pilastro in cemento armato situato al centro dell'ambiente.

L'unità risulta dotata di solo impianto elettrico in discreto stato di conservazione; le pareti risultano intonacate ed imbiancate, la pavimentazione interna è costituita da calcestruzzo non rifinito.

Gli infissi esterni risultano essere alcuni in ferro ed alcuni in legno, con quelli finestrati aventi vetro singolo.

Esternamente l'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare risulta intonacato e tinteggiato, nel complesso in discreto stato di conservazione.



TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

L'unità immobiliare risulta distintamente accatastata dall'unità immobiliare residenziale sita al piano primo, e risulta avere accesso autonomo e pertanto da considerarsi funzionalmente indipendente dalla prima.

In occasione del sopralluogo del CTU, per l'unità sono stati individuati i seguenti ambienti (vedasi allegato: Schema Superfici):

Ambiente	Superficie calpestabile (mq)
Vano 1 - Deposito	70,22 mq

Si riporta di seguito schema riassuntivo relativo all'unità immobiliare in esame:

Immobile FOGLIO 42 P.LLA 324 SUB. 6			
Ubicazione	Superficie calpestabile (mq)	Cat. Catastale	Condizioni di manutenzione
Piano Terra	94,58 mq	C/2	Discrete

- **Immobile n° 3 Foglio 82, Particella 285, Sub. 1 – Cat. C/2 – S1 – Comune di Isernia**

L'unità immobiliare è sita al piano seminterrato di un edificio condominiale individuato al NCEU del Comune di Isernia al Foglio 82 P.la 285, sito lungo S.S. 17 Appulo Sannitica;

L'edificio all'interno del quale l'unità immobiliare è dislocata risulta avere struttura portante in cemento armato e realizzato negli anni 80.

L'unità immobiliare risulta attualmente destinata ad uso deposito/magazzino.

L'unità immobiliare è dotata di due accessi dotati di serramenti in ferro vetriati con vetro singolo e ai quali si accede attraverso una rampa che costeggia il lato lungo dell'edificio condominiale.

L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente interno in cui risultano presenti alcuni pilastri in cemento armato.

L'unità risulta dotata di solo impianto elettrico in discreto stato di conservazione; le pareti risultano intonacate ed imbiancate, la pavimentazione interna è in battuto di cemento non rifinito.

Oltre alle porte di accesso, l'unità immobiliare presenta alcune finestre in ferro e vetro singolo.



TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esternamente l'edificio condominiale risulta intonacato e tinteggiato, nel complesso in discreto stato di conservazione.

In occasione del sopralluogo del CTU, per l'unità sono stati individuati i seguenti ambienti (vedasi allegato: Schema Superfici):

Ambiente	Superficie calpestabile (mq)
Vano 1 - Deposito	129,00 mq

Si riporta di seguito schema riassuntivo relativo all'unità immobiliare in esame:

Immobile FOGLIO 82 P.LLA 285 SUB. 1			
Ubicazione	Superficie calpestabile (mq)	Cat. Catastale	Condizioni di manutenzione
Piano Seminterrato	129,00 mq	C/2	Discrete

- **Immobile n° 4 Foglio 7, Particella 631 – Terreno in Pettoranello del Molise (IS)**

Il terreno, avente superficie di are 06 centiare 50, è situato nel comune di Pettoranello del Molise a valle in direzione Nord-Est rispetto al centro storico; il terreno è raggiungibile, partendo dal capoluogo di Provincia Isernia, percorrendo la S.S. 17 in direzione Campobasso e uscita per il comune di Pettoranello del Molise, successivamente percorrendo la Strada provinciale che conduce al centro abitato di Pettoranello del Molise e infine svoltando su Strada Interpodereale Tassete, la quale costeggia a Sud-Ovest il terreno stesso.

Il terreno risulta avere forma pressochè trapezoidale e si estende in lunghezza in direzione Nord-Est, con giacitura in accentuato declivio verso la medesima direzione. Il terreno risulta attualmente ricoperto da una fitta vegetazione infestante mista a querce.

Il terreno confina:

- a Nord-Ovest con la P.Ila 172;
- a Nord-Est con le P.Ile 177-178;
- a Sud-Est con la P.Ila 184
- a Sud-Ovest con la strada interpodereale Tassete.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Si riporta di seguito schema riassuntivo relativo al terreno in esame in base all'attuale classamento:

Immobile FOGLIO 7 P.LLA 631	
Superficie (mq)	Tipologia
650,00 mq	Uliveto classe 1

- **Immobile n° 5 Foglio 7, Particella 172 – Terreno in Pettoranello del Molise (IS)**

Il terreno, avente superficie di are 10 centiare 30, è situato nel comune di Pettoranello del Molise a valle in direzione Nord-Est rispetto al centro storico; il terreno è raggiungibile, partendo dal capoluogo di Provincia Isernia, percorrendo la S.S. 17 in direzione Campobasso e uscita per il comune di Pettoranello del Molise, successivamente percorrendo la Strada provinciale che conduce al centro abitato di Pettoranello del Molise e infine svoltando su Strada Interpodereale Tassete, la quale costeggia a Sud-Ovest il terreno stesso.

Il terreno risulta avere forma pressochè trapezoidale e si estende in lunghezza in direzione Nord-Est, con giacitura in accentuato declivio verso la medesima direzione. Il terreno risulta attualmente ricoperto da una fitta vegetazione infestante mista a querce.

Il terreno confina:

- a Nord-Ovest con le P.lle 169-170;
- a Nord-Est con le P.lle 173-175;
- a Sud-Est con la P.la 631
- a Sud-Ovest con la strada interpodereale Tassete.

Si riporta di seguito schema riassuntivo relativo al terreno in esame in base all'attuale classamento:

Immobile FOGLIO 7 P.LLA 172	
Superficie (mq)	Tipologia
1030 mq	Seminativo classe 3

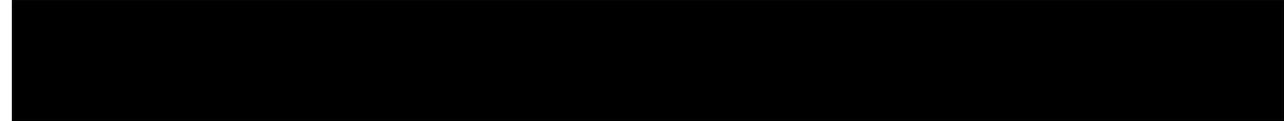


**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

QUESITO 3)

CONFORMITA' TRA BENI ATTUALI E DESCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento consentono di identificare univocamente gli immobili pignorati e la loro destinazione, che risulta essere conforme alla destinazione attuale degli immobili stessi, a meno di incongruenze rilevate nelle categorie catastali attribuite ai terreni siti nel comune di Pettoranello del Molise.

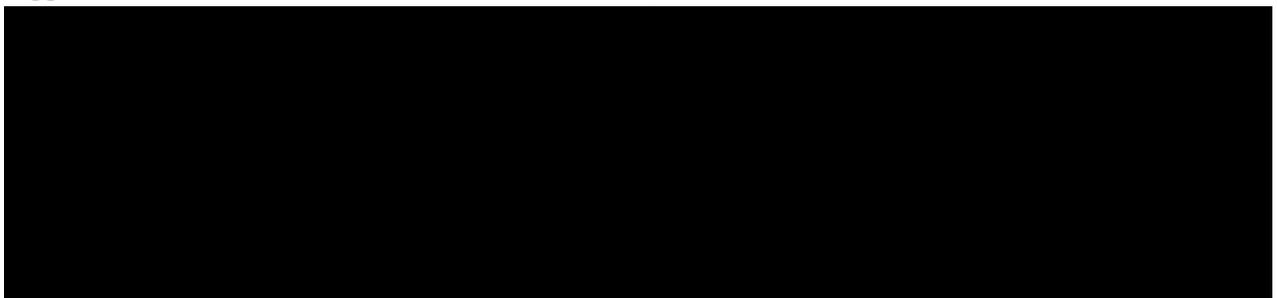


QUESITO 4)

VARIAZIONI CATASTALI DA APPORTARE

Sulla base dei sopralluoghi esperiti dal CTU che hanno consentito di accertare la destinazione attuale degli immobili pignorati e di rilevare eventuali difformità, si riportano di seguito le variazioni catastali da apportare per ciascun immobile:

- **Immobile n° 1 Foglio 42, Particella 324, Sub. 7 – Cat. A/3 – P.1 – Comune di Isernia**
- **Immobile n° 2 Foglio 42, Particella 324, Sub. 6 – Cat. C/2 – P.T. – Comune di Isernia**
- **Immobile n° 3 Foglio 82, Particella 285, Sub. 1 – Cat. C/2 – S1 – Comune di Isernia**
Aggiornamento planimetria catastale: Costo € 750,00
- **Immobile n° 4 Foglio 7, Particella 631 – Terreno in Pettoranello del Molise (IS)**
Aggiornamento variazione colturale: Costo € 100,00
- **Immobile n° 5 Foglio 7, Particella 172 – Terreno in Pettoranello del Molise (IS)**
Aggiornamento variazione colturale: Costo € 100,00





**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

QUESITO 5)

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'area in cui risultano ubicati gli immobili:

- **Immobile n° 1 Foglio 42, Particella 324, Sub. 7 – Cat. A/3 – P.1 – Comune di Isernia**
- **Immobile n° 2 Foglio 42, Particella 324, Sub. 6 – Cat. C/2 – P.T. – Comune di Isernia**

è classificata, in base al Piano Regolatore Generale del Comune di Isernia, come zona B/1.1 “Zona di centro città”, facente parte di quelle zone di centro città che riguardano gli insediamenti urbani compresi dal centro storico alla Strada Statale 17 con funzioni miste residenziali e di centro-città (terziarie e per servizi pubblici).

Nella Zona B/1.1 sono ammessi interventi: di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; di ampliamento e sostituzione edilizia fino al raggiungimento degli indici di zona per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona; sostituzione edilizia per gli edifici con volume superiore ai limiti di zona ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

L'area in cui risultano ubicati gli immobili:

- **Immobile n° 3 Foglio 82, Particella 285, Sub. 1 – Cat. C/2 – S1 – Comune di Isernia**

è classificata, in base al Piano Regolatore Generale del Comune di Isernia, come zona B/3.4 “Zone residenziali consolidate”, che rappresentano parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali è previsto il completamento dell'edificazione e la eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici. La destinazione principale è quella residenziale.

Nella Zona B/3.4 sono ammessi interventi: di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; di ampliamento e sostituzione edilizia fino al raggiungimento degli indici di zona per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona; sostituzione edilizia per gli edifici con volume superiore ai limiti di zona ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

L'area in cui risultano ubicati gli immobili:

- **Immobile n° 4 Foglio 7, Particella 631 – Terreno in Pettoranello del Molise (IS)**



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Immobile n° 5 Foglio 7, Particella 172 – Terreno in Pettoranello del Molise (IS)**

è classificata, in base alla Variante Generale al Programma di Fabbricazione del Comune di Pettoranello del Molise (IS), come zona E – Agricola, nelle quali è consentita la realizzazione di edifici per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli, edifici per l'allevamento di bestiame e la produzione di carni e costruzione residenziali con tipologia a schiera fino ad un massimo di tre.

QUESITO 6)

CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Isernia sono stati acquisiti i titoli abilitativi ed amministrativi relativi agli interventi eseguiti sugli immobili oggetto di pignoramento, nello specifico sui fabbricati (vedasi allegato).

Per le unità immobiliari ricadenti nel Foglio 42 P.IIa 324, in Isernia Corso Garibaldi:

- **Immobile n° 1 Foglio 42, Particella 324, Sub. 7 – Cat. A/3 – P.1 – Comune di Isernia**
- **Immobile n° 2 Foglio 42, Particella 324, Sub. 6 – Cat. C/2 – P.T. – Comune di Isernia**

risulta acquisito:

- Concessione edilizia n.2329/374 del 24/12/1977 (costruzione edificio)
- Concessione edilizia n.15003/1957 del 12/12/1978 (costruzione scala esterna)
- Dichiarazione di agibilità del 21/01/2008;

Per l'unità immobiliare ricadente nel Foglio 82 P.IIa 285, in Isernia S.S. 17 Appulo Sannitica:

- **Immobile n° 3 Foglio 82, Particella 285, Sub. 1 – Cat. C/2 – S1 – Comune di Isernia**

risulta acquisito (documentazione relativa all'edificio condominiale in cui è inserita l'u.i.):

- Concessione edilizia n.224/5 del 14/01/1982;
- Progetto Copertura e variante fabbricato prot.n. 5776/682 del 06/03/1986;
- Progetto di Variante e completamento con Concessione Edilizia 30/05/1994;
- Dichiarazione di agibilità del 16/05/1997;



TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

In seguito al primo sopralluogo effettuato presso gli immobili pignorati, avente principalmente lo scopo di individuare gli stessi e accertarne la effettiva destinazione, si è proceduto ad effettuare secondo sopralluogo volto alla rilevazione geometrica degli immobili stessi al fine di poter analizzare la loro conformità urbanistica sulla base della documentazione acquisita presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Isernia. Le risultanze sono di seguito esplicitate.

- **Immobile n° 1 Foglio 42, Particella 324, Sub. 7 – Cat. A/3 – P.1 – Comune di Isernia**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto presenta innanzitutto difformità dimensionali sul prospetto laterale con conseguente variazione in aumento della superficie della stessa unità immobiliare rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Isernia.

La scala esterna presenta conformazione diversa rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto acquisiti presso il SUE.

Si rilevano inoltre difformità prospettiche connesse alla diversa conformazione della scala di accesso esterno, in quanto la porta di accesso all'unità immobiliare risulta spostata rispetto a quanto previsto in progetto assentito dal Comune con conseguente prolungamento del pianerottolo di sbarco al piano, e difformità connesse allo spostamento di alcune aperture esterne.

Si rilevano difformità nella distribuzione interna attuale dell'unità immobiliare rispetto a quanto assentito con i titoli edilizi, mentre si rileva conformità con la planimetria catastale.

Come già anticipato, nella restituzione grafica del rilievo geometrico dell'intero edificio in cui è dislocata l'unità immobiliare, si è rilevata una difformità di volume realizzato in eccesso rispetto a quanto assentito dal titolo edilizio legittimante la costruzione dell'edificio stesso; infatti, nell'elaborato allegato (Allegato 6) è possibile individuare quanto realizzato rispetto al dimensionamento di progetto.

Alla luce delle difformità rilevate si è resa necessaria una valutazione globale di fattibilità di una richiesta di sanatoria per l'intero edificio in cui risulta dislocata sia l'unità immobiliare in oggetto sia l'altra unità immobiliare P.Illa 324 - Sub 6, anche quest'ultima facente parte del compendio immobiliare pignorato.



R.G.E. n.23/2022

**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Pertanto, tenendo in considerazione l'attuale strumento urbanistico comunale e il potere edificatorio relativo alla zona in cui risulta dislocato l'edificio, è stato possibile verificare che l'aumento di volume realizzato in difformità ai titoli edilizi, è sanabile attraverso una richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; si dovrà pertanto procedere ad una verifica della doppia conformità urbanistica e strutturale, con l'obiettivo di dimostrare che l'intervento eseguito in difformità risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

A giustificazione di quanto sopra esposto, si riportano di seguito le valutazioni fatte circa la sanabilità del volume realizzato sull'edificio in difformità ai titoli edilizi emessi dal Comune.

C.E. n.2329/374 del 24/12/1977 (per la costruzione dell'edificio, in ampliamento all'esistente)

Zona B2: $U_f = 3 \text{ mc/mq}$ (Indice di utilizzazione fondiaria)

Estensione del lotto:

- Fg. 42 P.IIa 412 = mq 290,00
 - Fg. 42 P.IIa 324 = mq 250,00
- Tot. Sup. mq 540,00

Volume realizzabile: $\text{mq } 540,00 \times 3 \text{ mc/mq} = \text{mc } 1.620,00$

Volume da realizzare: mc 1.320,00

Volume realizzato in eccesso: mc 70,00

Volume complessivo con porzione di volume difforme: $\text{mc } 1.390,00 < \text{mc } 1.620,00$

Situazione Attuale:

Zona B/1.1: $U_f = 1,5 \text{ mq/mq} = 4,5 \text{ mc/mq}$ (Indice di utilizzazione fondiaria)

Estensione del lotto:

- Fg 42 P.IIa 324 = mq 370,00



R.G.E. n.23/2022

**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Volume realizzabile: mq 370,00 x 4,5 mc/mq = mc 1.665,00

Volume realizzato e assentito da titoli edilizi: mc 1.320,00

Volume realizzato in eccesso: mc 70,00

Volume complessivo con porzione di volume difforme: mc 1.390,00 < mc 1.665,00

Dai calcoli sopra riportati è possibile osservare come allo stato attuale sia stata considerata come estensione del lotto solamente la P.Illa 324, in quanto la P.Illa 412 (sulla quale sorgeva l'edificio in oggetto) ricade attualmente in area F/16 "Parchi Territoriali" del vigente P.R.G. e pertanto non sfruttabile per scopi edificatori privati.

Ricapitolando, al fine di sanare le difformità rilevate sull'edificio in cui è dislocata l'unità immobiliare di cui alla P.Illa 324 Sub 6, necessita attivare le seguenti procedure:

- Richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- Richiesta di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 co.5 del D.Lgs 42/2004.

Il costo complessivo per l'espletamento delle procedure di cui sopra può essere stimato in € 8.000,00 escluso eventuali costi per la realizzazione delle opere che verranno eventualmente richieste dalla Regione Molise per l'adeguamento sismico della struttura, costi non valutabili in tale sede in quanto dipendenti dall'evolversi del procedimento connesso alla verifica della doppia conformità strutturale.

- **Immobile n° 2 Foglio 42, Particella 324, Sub. 6 – Cat. C/2 – P.T. – Comune di Isernia**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto presenta innanzitutto difformità dimensionali sul prospetto laterale con conseguente variazione in aumento della superficie della stessa unità immobiliare rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Isernia.

Si rilevano difformità a livello prospettico a causa della diversa dislocazione di aperture esterne.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Alla luce delle difformità rilevate si è resa necessaria una valutazione globale di fattibilità di una richiesta di sanatoria per l'intero edificio in cui risulta dislocata sia l'unità immobiliare in oggetto sia l'altra unità immobiliare P.Ila 324 - Sub 7, anche quest'ultima facente parte del compendio immobiliare pignorato.

Pertanto si conferma quanto già esposto per l'unità immobiliare P.Ila 324 Sub 7 ricadente nel medesimo edificio, in merito alla possibilità di sanare le difformità urbanistiche ed edilizie attraverso una richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, con verifica della doppia conformità urbanistica e strutturale per l'intero edificio.

Immobile n° 3 Foglio 82, Particella 285, Sub. 1 – Cat. C/2 – S1

Per l'unità immobiliare si rileva una diversa dislocazione delle aperture finestrate rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici presenti agli atti e allegati alla richiesta dei titoli edilizi.

QUESITO 7)

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Per quanto riguarda le unità immobiliari di cui al Foglio 42 P.Ila 324 Sub 6 e Sub 7, site in Corso Garibaldi a Isernia si ritiene possano essere raggruppate in un unico lotto di vendita per le motivazioni di seguito esposte; in quanto, a causa delle difformità rilevate sull'edificio in cui le stesse unità immobiliari sono dislocate si rende necessaria richiesta di sanatoria unica per l'intero edificio.

Perquanto riguarda l'unità immobiliare di cui al Foglio 82 P.Ila 285 Sub 1, sita in Isernia S.S. 17 Appulo Sannitica, identificata al Foglio 82 Particella 285, trattandosi di deposito all'interno di un edificio condominiale ma accessibile autonomamente dall'esterno, è possibile procedere alla formazione di un singolo lotto di vendita.

Infine, i terreni siti nel Comune di Pettoranello del Molise (IS) e identificati catastalmente al Foglio 7 P.Ile 172 e 631 costituiscono due lotti di vendita distinti in quanto accessibili autonomamente da strada interpoderale ad essi adiacente.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

A seguito delle valutazioni sopra riportate, si ritiene dover provvedere alla formazione dei seguenti lotti di vendita:

LOTTO N° 1

- Unità immobiliare sita nel Comune di ISERNIA, Corso Giuseppe Garibaldi snc, identificata catastalmente al **Foglio 42 Particella 324 Sub 7** – Categoria A/3 Abitazione di tipo economico – consistenza 5,5 vani, piano P1.
- Unità immobiliare sita nel Comune di ISERNIA, Corso Giuseppe Garibaldi snc, identificata catastalmente al **Foglio 42 Particella 324 Sub 6** – Categoria C/2 Magazzini e locali di deposito, piano PT.

LOTTO N° 2

- Unità immobiliare sita nel Comune di ISERNIA, Corso Giuseppe Garibaldi snc, identificata catastalmente al **Foglio 82 Particella 285 Sub 1** – Categoria C/2 Magazzini e locali di deposito, piano S1.

LOTTO N° 3

- Terreno sito nel Comune di PETTORANELLO DEL MOLISE, identificato catastalmente al **Foglio 7 Particella 631** – Uliveto di classe 1 – consistenza ha 0 a 6 ca 50.

LOTTO N° 4

- Terreno sito nel Comune di PETTORANELLO DEL MOLISE, identificato catastalmente al **Foglio 7 Particella 172** – Seminativo di classe 3 – consistenza ha 0 a 10 ca 30.

QUESITO 8)

VERIFICA QUOTA DI PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia risultano pignorati per intero.

QUESITO 9)

ACCERTAMENTI SULL'OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In seguito a espresse richieste formulate dal CTU all' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia e alla Questura di Isernia risulta che:



R.G.E. n.23/2022

**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- In Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione in essere in capo ai debitori eseguiti relativamente agli immobili oggetto di richiesta;
- Dalla consultazione della banca dati in uso alle FF.PP. non risultano comunicazioni di cessione fabbricati ex art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59

Le risultanze delle verifiche effettuate dal CTU sono allegate alla presente perizia.

Durante i sopralluoghi effettuati si è constatato che gli immobili di cui al Foglio 42 P.III 324 siti in Isernia in Corso Garibaldi risultano attualmente occupati dal Sig. .

QUESITO 10)

Non riguardante il Procedimento esecutivo in oggetto.

QUESITO 11)

ESISTENZA DI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI

Da accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico comunale, dall'analisi della documentazione ipocatastale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, e in seguito ad indagini esperite dal consulente tecnico d'ufficio si rileva, per ciascun immobile, quanto segue.

- **Immobile n° 1 Foglio 42, Particella 324, Sub. 7 – Cat. A/3 – P.1 – Comune di Isernia**
- **Esistono** diritti reali di usufrutto alla data della trascrizione del pignoramento a favore del Sig. [REDACTED] come da atto notarile del Dott. Gamberale Gabriele, Notaio di Isernia, del 09/12/2020 rep.7797/6506 al n.3185 per gli immobili Ricadenti al Foglio 42 P.III 324 del Comune di Isernia;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico-artistici;
- **Esistono vincoli paesaggistici** ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. C) e d) del D.Lgs 42/2004 (intero territorio comunale di Isernia dichiarato di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con Decreto MiBAC n.28/2018) per gli immobili siti nel comune di Isernia, e [REDACTED]



TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ricadenti nel P.T.P.A.A.V. n.5 (L.R. del 1 dicembre 1989, n. 24) per gli immobili siti nel Comune di Pettoranello del Molise (IS).

- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
 - **Non esistono** oneri di natura condominiale;
 - **Non esistono** diritti demaniali o usi civici
-
- **Immobile n° 2 Foglio 42, Particella 324, Sub. 6 – Cat. C/2 – P.T. – Comune di Isernia**
 - **Esistono** diritti reali di usufrutto alla data della trascrizione del pignoramento a favore del Sig. [REDACTED] come da atto notarile del Dott. Gamberale Gabriele, Notaio di Isernia, del 09/12/2020 rep.7797/6506 al n.3185 per gli immobili Ricadenti al Foglio 42 P.IIa 324 del Comune di Isernia;
 - **Esistono** formalità ipotecarie;
 - **Non esistono** vincoli storico-artistici;
 - **Esistono vincoli paesaggistici** ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. C) e d) del D.Lgs 42/2004 (intero territorio comunale di Isernia dichiarato di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con Decreto MiBAC n.28/2018) per gli immobili siti nel comune di Isernia, e ricadenti nel P.T.P.A.A.V. n.5 (L.R. del 1 dicembre 1989, n. 24) per gli immobili siti nel Comune di Pettoranello del Molise (IS).
 - **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
 - **Non esistono** oneri di natura condominiale;
 - **Non esistono** diritti demaniali o usi civici
-
- **Immobile n° 3 Foglio 82, Particella 285, Sub. 1 – Cat. C/2 – S1 – Comune di Isernia**
 - **Non Esistono** diritti reali di usufrutto;
 - **Esistono** formalità ipotecarie;
 - **Non esistono** vincoli storico-artistici;



TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

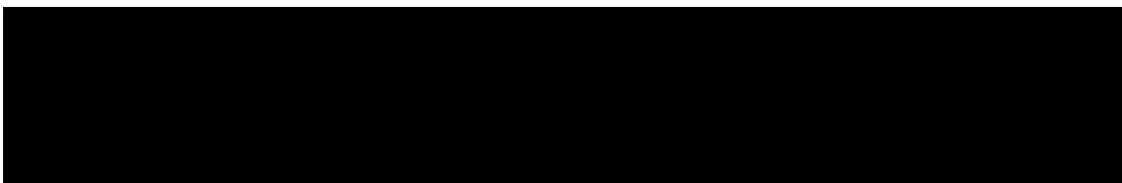
- **Esistono vincoli paesaggistici** ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. C) e d) del D.Lgs 42/2004 (intero territorio comunale di Isernia dichiarato di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici con Decreto MiBAC n.28/2018);
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Esistono** oneri di natura condominiale;
- **Non esistono** diritti demaniali o usi civici



- **Immobile n° 4 Foglio 7, Particella 631 – Terreno in Pettoranello del Molise (IS)**
 - **Non Esistono** diritti reali di usufrutto;
 - **Esistono** formalità ipotecarie;
 - **Non esistono** vincoli storico-artistici;
 - **Esistono vincoli paesaggistici** ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. C) e d) del D.Lgs 42/2004 e ricadenti nel P.T.P.A.A.V. n.5 (L.R. del 1 dicembre 1989, n. 24);
 - **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
 - **Non esistono** oneri di natura condominiale;
 - **Non esistono** diritti demaniali o usi civici



- **Immobile n° 5 Foglio 7, Particella 172 – Terreno in Pettoranello del Molise (IS)**
 - **Non Esistono** diritti reali di usufrutto;
 - **Esistono** formalità ipotecarie;
 - **Non esistono** vincoli storico-artistici;
 - **Esistono vincoli paesaggistici** ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. C) e d) del D.Lgs 42/2004 e ricadenti nel P.T.P.A.A.V. n.5 (L.R. del 1 dicembre 1989, n. 24);
 - **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
 - **Non esistono** oneri di natura condominiale;
 - **Non esistono** diritti demaniali o usi civici





**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

QUESITO 12)

DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI

- Per la valutazione degli immobili identificati come fabbricati si ritiene idoneo applicare il criterio di stima comparativo diretto ponderato per punti di merito, basato sul raffronto tra il bene oggetto di stima e beni simili, secondo la seguente espressione:

$$Vm = Vmedio \times S \times K$$

Vm = Valore medio di mercato del bene oggetto di stima;

Vmedio = Valore unitario medio di mercato;

S = Superficie commerciale del bene oggetto di stima;

K = Prodotto dei coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e produttive del bene.

Si specifica che in riferimento agli immobili per i quali è presente il diritto di usufrutto (Foglio 42, Particella 324, Sub. 7 – Cat. A/3 – Comune di Isernia ; Foglio 42, Particella 324, Sub. 6 – Cat. C/2 – P.T. – Comune di Isernia) essendo anche questo diritto oggetto di pignoramento, il valore di mercato degli specifici immobili non subirà detrazioni per usufrutto.

- Per la valutazione degli immobili identificati come terreni, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima diretta sintetica comparativa basandosi sul valore medio agricolo pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Dalla banca dati dei valori agricoli medi della Provincia di Isernia è possibile utilizzare il Valore agricolo medio per tipologia di destinazione di terreno, desumibile dal portale dell'Agenzia delle Entrate.

Vmedio: Valore unitario medio di mercato

I valori unitari medi di mercato sono stati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in funzione sia della zona in cui gli immobili /fabbricati sono dislocati sia della tipologia degli immobili stessi; di seguito vengono riportati i valori unitari medi di mercato per ciascun immobile, attribuiti in funzione delle caratteristiche degli immobili ispezionati



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

rapportate a quelle degli immobili individuati nella Banca dati. Si ritiene congruo assumere un valore compreso tra il minimo ed il massimo riportati nella Banca dati e relativi alla specifica tipologia di immobile e al suo reale stato di conservazione.

Per quanto riguarda i valori unitari medi di mercato degli immobili/terreni si fa riferimento ai valori medi agricoli desunti dalla Banca dati dell' Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n° 3, la quale comprende il comune di Pettoranello del Molise (IS).

- **Immobile n° 1 Foglio 42, Particella 324, Sub. 7 – Cat. A/3 – P.1 – Comune di Isernia**
 - Immobile ricadente in zona: centrale / C. Garibaldi
 - Codice zona: B4
 - Stato conservativo: Normale
 - Abitazioni di tipo civile: €/mq 900,00

- **Immobile n° 2 Foglio 42, Particella 324, Sub. 6 – Cat. C/2 – P.T. – Comune di Isernia**
 - Immobile ricadente in zona: C. Garibaldi
 - Codice zona: B4
 - Stato conservativo: Normale
 - Box: €/mq 700,00

- **Immobile n° 3 Foglio 82, Particella 285, Sub. 1 – Cat. C/2 – S1 – Comune di Isernia**
 - Immobile ricadente in zona: semicentrale/S. Lazzaro
 - Codice zona: C2
 - Stato conservativo: Normale
 - Box: €/mq 800,00

- **Immobile n° 4 Foglio 7, Particella 631 – Terreno in Pettoranello del Molise (IS)**
 - Regione Agraria: n° 3
 - Coltura rilevata: Bosco misto
 - Valore agricolo: €/Ha 7.171,00



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Immobile n° 5 Foglio 7, Particella 172 – Terreno in Pettoranello del Molise (IS)**
 - Regione Agraria: n° 3
 - Coltura rilevata: Bosco misto
 - Valore agricolo: €/Ha 7.171,00

S: Superficie commerciale

Sulla base della destinazione assunta per gli immobili oggetto di stima, si è proceduto a determinare la superficie commerciale secondo quanto riportato nel manuale “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” edito dall’Agenzia del Territorio, provvedendo ad arrotondare la superficie al metro quadrato per difetto o per eccesso secondo quanto disposto dal D.P.R. 138/98.

Si specificano di seguito le modalità di calcolo della superficie commerciale per le unità immobiliari ricadenti in un edificio, secondo quanto previsto nel predetto manuale dell’Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini),
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e 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 unità immobiliare).



TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 30%, fino a mq. 25;



TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

• **Immobile n° 1 Foglio 42, Particella 324, Sub. 7 – Cat. A/3 – P.1 – Comune di Isernia**

Descrizione ambienti	Superficie (mq)	Incidenza	Superficie Commerciale
Vani principali e accessori diretti	103,22	100 %	103,22
Balconi, terrazzi e similari	19,36	30 %	5,81
			Tot. 109,03

• **Immobile n° 2 Foglio 42, Particella 324, Sub. 6 – Cat. C/2 – P.T. – Comune di Isernia**

Descrizione ambienti	Superficie (mq)	Incidenza	Superficie Commerciale
Vani principali e accessori diretti	79,74	100 %	79,74
Balconi, terrazzi e similari	24,36	30 %	7,31
			Tot. 87,05

• **Immobile n° 3 Foglio 82, Particella 285, Sub. 1 – Cat. C/2 – S1 – Comune di Isernia**

Descrizione ambienti	Superficie (mq)	Incidenza	Superficie Commerciale
Vani principali e accessori diretti	144,43	100 %	144,43
			Tot. 144,43



R.G.E. n.23/2022

TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

K: Prodotto dei coefficienti delle caratteristiche

$$K = Kpe \times Kpi \times Ki \times Kp$$

dove:

Kpe: caratteristiche posizionali estrinseche, considerando la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano;

Kpi: caratteristiche posizionali intrinseche, tengono conto della panoramicità, luminosità e del soleggiamento;

Ki: caratteristiche intrinseche, si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla sua data di costruzione e del suo stato di conservazione;

Kp: caratteristiche produttive, considerano la capacità reddituale dell'immobile e la sua disponibilità temporale.

LOTTO N° 1

Immobile n° 1 Foglio 42, Particella 324, Sub. 7 – Cat. A/3 – P.1

Immobile FOGLIO 42 P.LLA 324 SUB. 7 – Comune di Isernia			
Ubicazione	Superficie COMMERCIALE (mq)	Cat. Catastale	Condizioni di manutenzione
Piano Primo	Mq 109	A/3	Buone

$$V_{\text{medio}} = 900 \text{ €/mq}$$

$$S = 109 \text{ mq}$$

$$K = Kpe \times Kpi \times Ki \times Kp = 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 = 1,21$$

dove:

Kpe: caratteristiche posizionali estrinseche, considerando la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano;

Kpi: caratteristiche posizionali intrinseche, tengono conto della panoramicità, luminosità e del soleggiamento;

Ki: caratteristiche intrinseche, si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla sua data di costruzione e del suo stato di conservazione;

Kp: caratteristiche produttive, considerano la capacità reddituale dell'immobile e la sua disponibilità temporale.

$$V_{\text{m Immobile n°1}} = 900 \text{ €/mq} \times 109 \text{ mq} \times 1,21 = \text{€ } 118.701,00$$



TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Immobile n° 2 Foglio 42, Particella 324, Sub. 6 – Cat. C/2 – P.T.

Immobile FOGLIO 42 P.LLA 324 SUB. 6 – Comune di Isernia			
Ubicazione	Superficie COMMERCIALE (mq)	Cat. Catastale	Condizioni di manutenzione
Piano Terra	Mq 87	C/2	Discrete

Vmedio = 700 €/mq

S = 87 mq

K = Kpe x Kpi x Ki x Kp = 1,10 x 1,00 x 1,00 x 1,10 = 1,21

Vm Immobile n° 2 = 700 €/mq x 87 mq x 1,21 = € 73.689,00

Decurtazioni da applicare al LOTTO n° 1

Spese per sanatoria urbanistica ed edilizia: € 8.000,00

Valore LOTTO n° 1 = € 118.701,00 + € 73.689,00 - € 8.000,00 = € 184.390,00

Valore finale LOTTO n° 1 = € 184.390,00

LOTTO N° 2

Immobile n° 3 Foglio 82, Particella 285, Sub. 1 – Cat. C/2 – S1

Immobile FOGLIO 82 P.LLA 285 – Comune di Isernia			
Ubicazione	Superficie COMMERCIALE (mq)	Cat. Catastale	Condizioni di manutenzione
Piano Seminterrato	Mq 144	C/2	Discrete

Vmedio = 800 €/mq

S = 144 mq



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

$$K = Kpe \times Kpi \times Ki \times Kp = 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 = 0,81$$

$$Vm = 800 \text{ €/mq} \times 144 \text{ mq} \times 0,81 = \text{€ } 93.312,00$$

Decurtazioni da applicare al LOTTO n° 2

Spese per aggiornamento catastale: € 750,00

Valore finale LOTTO n° 2 = € 93.312,00 - € 750,00 = € 92.562,00

LOTTO N° 3

Immobile n° 4 Foglio 7, Particella 631 – Terreno in Pettoranello del Molise (IS)

Immobile FOGLIO 7 P.LLA 631 – Comune di Pettoranello del Molise (IS)	
Superficie (Ha)	Tipologia
0,065 (mq 650,00)	Bosco misto

$$Vam = \text{€/mq } 0,7171$$

$$\text{Valore LOTTO n° 3} = \text{€/mq } 0,7171 \times 650,00 = \text{€ } 466,12$$

Decurtazioni da applicare al LOTTO n° 3

Spese per variazione colturale: € 100,00

Valore finale LOTTO n° 3 = € 466,12 - € 100,00 = € 366,12

LOTTO N° 4

Immobile n° 5 Foglio 7, Particella 172 – Terreno in Pettoranello del Molise (IS)

Immobile FOGLIO 7 P.LLA 631 – Comune di Pettoranello del Molise (IS)	
Superficie (Ha)	Tipologia
0,1030 (mq 1.030)	Bosco misto

$$Vam = \text{€/mq } 0,7171$$



TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Valore LOTTO n° 4 = €/mq 0,7171 x 1.030,00 = € 738,61

Decurtazioni da applicare al LOTTO n° 4

Spese per variazione colturale: € 100,00

Valore finale LOTTO n° 4 = € 738,61 - € 100,00 = € 638,61

<i>RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI</i> <i>RAGGRUPATI PER LOTTI in c.t.</i>
<p style="text-align: center;">LOTTO n° 1</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Unità immobiliare sita nel Comune di ISERNIA, Corso Giuseppe Garibaldi snc, identificata catastalmente al Foglio 42 Particella 324 Sub 7 – Categoria A/3 Abitazione di tipo economico – consistenza 5,5 vani, piano P1.➤ Unità immobiliare sita nel Comune di ISERNIA, Corso Giuseppe Garibaldi snc, identificata catastalmente al Foglio 42 Particella 324 Sub 6 – Categoria C/2 Magazzini e locali di deposito, piano PT. <p style="text-align: center;">VALORE LOTTO n° 1: € 184.400,00</p>
<p style="text-align: center;">LOTTO n° 2</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Unità immobiliare sita nel Comune di ISERNIA, Corso Giuseppe Garibaldi snc, identificata catastalmente al Foglio 82 Particella 285 Sub 1 – Categoria C/2 Magazzini e locali di deposito, piano S1. <p style="text-align: center;">VALORE LOTTO n° 2: € 92.600,00</p>
<p style="text-align: center;">LOTTO n° 3</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Terreno sito nel Comune di PETTORANELLO DEL MOLISE, identificato catastalmente al Foglio 7 Particella 631 – Uliveto di classe 1 – consistenza ha 0 a 6 ca 50. <p style="text-align: center;">VALORE LOTTO n° 3: € 400,00</p>
<p style="text-align: center;">LOTTO n° 4</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Terreno sito nel Comune di PETTORANELLO DEL MOLISE, identificato catastalmente al Foglio 7 Particella 172 – Seminativo di classe 3 – consistenza ha 0 a 10 ca 30. <p style="text-align: center;">VALORE LOTTO n° 4: € 600,00</p>



R.G.E. n.23/2022

TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Tanto si doveva per incarico ricevuto.
Sesto Campano (IS), li 28/10/2023

Il Tecnico estimatore
Ing. Carmine De Felice

F.to digitalmente

ALLEGATI

- *All.1 - Documentazione fotografica*
- *All.2 - Planimetrie catastali ed estratti di mappa*
- *All.3 - Visure catastali storiche*
- *All.4 - Titoli edilizi acquisiti presso SUE Comune di Isernia*
- *All.5 - Certificato di destinazione urbanistica acquisito presso Comune di Pettoranello del Molise*
- *All.6 - Planimetrie con individuazione difformità*
- *All.7 - Nota Agenzia delle Entrate*
- *All.8 - Ispezioni ipotecarie*
- *All.9 - Schema calcolo superfici*
- *All.10 - Tabelle OMI*
- *All.11 - Tabelle valori agricoli medi della Provincia di Isernia*
- *All.12 – Verbali di accesso*