

TRIBUNALE DI ISERNIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

STIMA A SEGUITO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE  
PROC. N. 25/2020 R.G. Imm

A FAVORE DI

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato Ing. Adolfo Lerza  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n. 264  
Iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Isernia  
CF: LRZDLF67C28G482C - PIVA 00409670940

STUDIO TECNICO in Isernia (IS), Via G. Palatucci, 6  
Mobile 3487727741  
e-mail: [adolerza@gmail.com](mailto:adolerza@gmail.com)  
pec: [adolfo.lerza@ingpec.eu](mailto:adolfo.lerza@ingpec.eu)

Firmato digitalmente da

**Adolfo Lerza**

CN = Lerza Adolfo  
O = Ordine degli  
Ingegneri della  
Provincia di Isernia  
C = IT



---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia Dottor Vittorio Cobianchi Bellisari

Stima di beni a seguito di pignoramento Immobiliare a favore di:

in qualità di creditore procedente contro il signor

Proc. N. 25/2020 R.G. Imm.

### 1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Adolfo Lerza, con studio tecnico in Isernia alla Via Giovanni Palatucci, 6, in qualità di Consulente nominato in data 09/12/2020 dal Tribunale di Isernia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nella persona del Giudice dell'Esecuzione dott. Vittorio Cobianchi Bellisari. A seguito dell'accettazione dell'incarico avvenuta in data 15/12/2020, ha redatto la presente perizia, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta, di beni immobili intestati al signor \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_, proprietario dei beni ricadenti nel Comune di Venafro (IS).

### 2. Intervenuti

Per la procedura in oggetto non risultano ad oggi ricorsi per intervento.

### 3. Svolgimento delle operazioni di consulenza e accertamenti svolti

Accertato che l'udienza era stata fissata per il giorno 14/04/2021 e che a seguito di PEC del 04/01/2021, inoltrata all'ufficio Tecnico del comune di Venafro per la richiesta di presa visione della documentazione riguardante l'immobile oggetto di causa, il sottoscritto non riceveva risposta. Con nota del 22/02/2021 si richiedeva proroga di 120 giorni per espletare l'incarico ricevuto. All'udienza del 14/04/2021 il giudice dott. Cobianchi Bellisari concedeva la proroga richiesta e rinviava all'udienza del 05/10/2021.

A seguito dell'affidamento dell'incarico, il sottoscritto ha proceduto all'analisi conoscitiva ed alle indagini estimative, al fine di identificare i dati rilevanti nel processo di stima.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio allorquando in data 31 marzo 2021 il custode dell'intero compendio, Dott.ssa Gemma Barone, dopo aver appurato che il comproprietario, sig. \_\_\_\_\_, non era nella disponibilità del bene, inviava al sottoscritto tramite PEC la convocazione per il giorno suddetto presso i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare nel Comune di Venafro (IS). Il sopralluogo è stato finalizzato alla valutazione economica degli immobili suddetti, alle ore 11:00 si è tenuto l'accesso ai fabbricati siti alla strada Provinciale 10 per Concacasale 25/F alla presenza della signora \_\_\_\_\_ comproprietaria per 1/2 del cespite e residente presso lo stesso, del signor \_\_\_\_\_ coniuge della signora \_\_\_\_\_ e della Dottoressa Gemma Barone custode giudiziario. Alla conclusione delle operazioni di sopralluogo, alle ore 12:10, è stato redatto verbale allegato alla presente relazione.

Sono stati compiuti in particolare i seguenti accertamenti tecnico amministrativi:

- a. È stata controllata la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato verificando, a tal fine, la completezza dei certificati delle trascrizioni e delle iscrizioni;
- b. È stata effettuata l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento per il quale si è ritenuto opportuno, l'individuazione un lotto per la vendita;
- c. Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, anche sotto il profilo dell'agibilità/abitabilità;
- d. Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249 del 11/08/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e. Sopralluogo atto ad accertare, relativamente al bene oggetto di stima, la qualità, l'ubicazione, l'accessibilità ed i collegamenti, la funzione e destinazione d'uso, la tipologia morfologica e costruttiva, lo stato di manutenzione;
- f. Rilievo fotografico;
- g. Acquisizione dei dati metrici tramite rilievo digitale su planimetrie, verifica delle consistenze;
- h. Indagine di mercato e analisi comparativa attraverso pubblicazioni editoriali in materia di estimo e attraverso l'Agenzia del Territorio Osservatorio Immobiliare.

#### **4. Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori eseguiti**

Sui beni immobili e i terreni gravano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 21/12/2016 - Registro Particolare 360 Registro Generale 4004  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZIO DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 3681/2816  
del 19/12/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da  
RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

2. ISCRIZIONE del 04/07/2019 - Registro Particolare 220 Registro Generale 2019  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 98 del 23/04/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 03/08/2020 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 1963  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 416 del 20/07/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Gli immobili interessati dal pignoramento sono:

- Immobile sito in Venafro (IS) identificato in Catasto Fabbricati al foglio 3 mappale 395 sub 14;
- Immobile sito in Venafro ( IS ) identificato in Catasto Fabbricati al foglio 3 mappale 395 sub 5;

I beni non risultano locati, né concessi in usufrutto, né risultano altre forme di diritti reali di godimento (vitalizio o enfiteusi). Non si sono riscontrate altre limitazioni alla disponibilità dei beni quali servitù prediali volontarie o coattive.

#### **5. Individuazione del bene oggetto del pignoramento**

Per la vendita dei beni oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno l'individuazione di un singolo lotto.

**Lotto**

- Appartamento, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venafro (Is) Via Strada Provinciale 10 per Concacasale n° 21/F al Foglio 3, Mappale 395 sub 14, piano 1 categoria A/2 classe 2, consistenza 5,5 vani R.C. €. 397,67.
- Box auto, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Venafro (Is) Via Strada Provinciale 10 per Concacasale n° 21/F al Foglio 3, Mappale 395 sub 5, piano T, categoria C/6 classe 3, consistenza 14 metri quadrati R.C. €. 30,37.

**6. Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili**

Da una indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venafro, come da richiesta inoltrata a mezzo di una prima PEC del 04/01/2021 ed una successiva del 22/02/2021, la cui documentazione si rimette in Allegato, è emerso quanto segue:

- Il fabbricato identificato al foglio di mappa n° 3 particella 395 (NCEU) è stato edificato in virtù di concessione edilizia n° 67 del 20/06/1980. Tale concessione risulta intestata al signor ██████████
- In data 05/05/1982 è stata rilasciata per lo stesso immobile, concessione edilizia n°43/1982 per lavori di sopraelevazione di due edifici;
- In data 06/06/1987 è stato rilasciato dal Comune di Venafro certificato di abitabilità.

**7. Identificazione catastale degli immobili**

Dati catastali: Agenzia del Territorio di Isernia

Situazione delle unità immobiliari dall'impianto meccanografico nell'ambito del Lotto

- Comune di VENAFRO – Strada provinciale 10 per Concacasale 21/F

**Catasto fabbricati****Dati identificativi e di classamento**

Foglio	Particella	Sub	categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	395	14	A/2	2	5,5 vani	€ 397,67
3	395	5	C/6	3	14 mq	€ 30,37

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Titolarità
		Proprietà di 1/2 Proprietà di 1/2

## 8. Relazione di stima

### 8.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Venafro (IS), nel centro urbano, risultano di proprietà del signor ██████████ in qualità di debitore esecutato e della signora ██████████ ciascuno per una quota di 1/2.

I beni si distinguono come segue:

- A. – Appartamento, riportato in Catasto fabbricati al Foglio 3, Mappale 395 Sub 14, Cat. A/2;
- B. – Box auto, riportato in Catasto fabbricati al Foglio 3, Mappale 395 sub 5, Cat. C/6.

### 8.2 Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel Lotto

#### 8.2.1.1 Descrizione analitica dell'unità immobiliare

Il cespite oggetto della stima è un appartamento al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra, alla proprietà si accede dalla pubblica strada comunale, il fabbricato è dotato di ascensore e di posti auto esterni a disposizione dei condomini. La distribuzione degli spazi interni è la seguente: – ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno/sala da pranzo, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, due balconi. La struttura portante è composta da intelaiatura armata a travi e pilastri, i solai in travetti di calcestruzzo e tavelloni, la struttura della copertura realizzata con travetti in cls armato, il manto di copertura con laterizi nella fattispecie modello marsigliese, la tamponatura esterna di blocchi di laterizio dello spessore di 30 centimetri, le pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate. Per quanto concerne le finiture si evidenziano serramenti in legno ed elementi oscuranti in tapparelle di plastica, controinfissi in alluminio anodizzato, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, sanitari di tipo standard a terra, portoncino di ingresso in legno, impianto di riscaldamento con radiatori di alluminio alimentati a gas metano di città.

Calcolo della superficie commerciale

Fabbricato	Piano di riferimento	u.m.	Superficie netta	Coeff. correttivo superficie	Superficie netta comm.le ragguagliata
Abitazione	Primo	mq	120	1,00	120
Balconi (2)	Primo	mq	18	0,30	6
<b>TOTALE</b>		<b>mq</b>			<b>126,00</b>

#### 8.2.1.2 Descrizione analitica del box auto

Trattasi di box auto al piano terra del fabbricato, allo stesso si accede da ingresso carrabile comune anche ad altri box, da ascensore e da scala condominiale. Il box è composto da un unico vano con porta basculante in alluminio, le finiture presenti sono

adeguate alla destinazione d'uso: impianto elettrico, idrico e pavimentazione in battuto di cemento.

**Calcolo della superfide commerciale**

Fabbricato	Piano di riferimento	u.m.	Superficie netta	Coeff. correttivo superfice	Superficie netta comm.le raggugiata
Box auto	Terra	mq	14	1,00	14
<b>TOTALE</b>		<b>mq</b>			<b>14,00</b>

**8.2.2 Descrizione sintetica dell'intera area**

La zona è situata in zona semicentrale rispetto al centro urbano di riferimento che è il Comune di Venafro (IS) distante circa 0,5 km, le zone limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di agglomerati residenziali, da diversi esercizi commerciali ed uffici pubblici, da sparute attività legate ai fondi agricoli presenti in maniera minima nella zona. L'area è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i principali collegamenti pubblici sia quelli su gomma extraurbani e ferroviari distano 0,5 km (Stazione FS del Comune di Venafro), i Caselli autostradali più vicini sono quelli di San Vittore del Lazio e Caianello sulla A/1 entrambi distanti circa 30 km, i servizi nella zona risultano buoni.

**8.3 Individuazione eventuali dotazioni condominiali**

Cortile condominiale con posti auto non riservati.

**8.4 Stato di possesso**

Le unità immobiliari sono occupate da  i, la signora  risulta intestataria della metà dei beni.

**8.5 Vincoli giuridici**

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si dettaglia quanto segue:

**8.5.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali ed altre trascrizioni- **Nessuna;**
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - **Nessuno;**
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - **Nessuna;**
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) – **Nessuno.**

**8.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- iscrizioni e pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - **Riguardano tutte quelle elencate nella documentazione prodotta da parte del creditore procedente;**
- per eventuali difformità urbanistico-catastali - **Nessuna;**
- difformità urbanistico-edilizie – **Non presenti;**
- difformità Catastali – **Nessuna.**

**8.5.3 Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) - **Non forniti alla data;**
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute - **Non forniti alla data;**
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - **Non forniti alla data;**
- eventuali cause in corso - **Non forniti alla data.**

**9. Stima Lotto****9.1 Criterio di stima adottato**

Il criterio di stima adottato è quello del "valore di mercato".

Il procedimento sintetico di stima del valore di mercato si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Tali prezzi si riferiscono ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato. Dal momento che tutte le operazioni di stima vanno riferite a un preciso momento storico, il valore di mercato è stato attualizzato alla data odierna.

**9.2 Grado di commerciabilità e considerazioni sul mercato immobiliare**

La potenzialità commerciale della zona è di livello normale, anche in considerazione del fatto che il mercato immobiliare risulta essere poco attivo.

Nel settore delle compravendite, continua e si accentua il trend negativo, proseguendo la lunga serie negativa iniziata nel 2005 interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri del 2007 e del 2011. La variazione tendenziale risulta pari al - 17,6%. Tra le macroaree la flessione va attribuita principalmente all'area del Centro che mostra un calo del -21,8% mentre Nord e il Sud perdono rispettivamente il -17,1% e il -15,3%.



I dati sul mercato immobiliare, pubblicati dall' Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare, relativi al secondo semestre 2019, indicano come il numero dei contratti di compravendita sia fortemente in calo, le indagini svolte dallo scrivente sono state finalizzate a determinare il più probabile valore di mercato di un'unità avente caratteristiche simili a quella oggetto di stima e più precisamente abitazioni della tipologia appartamenti.

Pur in presenza di un mercato con domanda e richiesta abbastanza limitate, si è ritenuto congruo assumere un prezzo unitario di superficie commerciale ( $P_u$ ) di 800,00 euro/mq, derivato dal valore medio tra il valore minimo ( $V_{min}$ ) e valore massimo ( $V_{max}$ ) di zona. I valori sono desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare in quanto quelli di riferimento al primo semestre 2019 sono equivalenti a quelli attualmente in uso come valori di mercato nell'ordinaria compravendita di edifici analoghi a quello oggetto di stima.

Per tanto si riporta quanto segue:

$$P_u = \frac{V_{max} + V_{min}}{2} = \frac{1.000 + 600}{2} = 800,00 \text{ €/mq}$$

Stabilito tale prezzo unitario relativo al bene assimilabile a quelli oggetto della valutazione, si procede ad una sintetica comparazione con i beni oggetto di stima tenendo presenti le effettive caratteristiche dei bene, nonché la finalità della stima.

### **9.3 Stima dei Lotti**

Nei paragrafi 8.2.1.1 e 8.2.1.2 è stata determinata la superficie commerciale da considerare nel calcolo della stima, che va moltiplicata per il prezzo unitario precedentemente determinato, ottenendo il seguente Valore di mercato ( $V_m$ ):

$$V_{m, appartamento} = S_{ragguaglia} \times P_u = 126 \text{ mq} \times \text{€ } 800 = 100.800,00 \text{ €}$$

$$V_{m, box auto} = S_{ragguagliata} \times P_u = 14 \text{ mq} \times \text{€ } 800 = 11.200,00 \text{ €}$$

La stima del probabile valore di mercato sopra determinato corrisponde all'intera proprietà dei fabbricati.

### **9.4 Adeguamento e correzione della stima**

Dalla precedente stima, risulta determinato il probabile Valore di mercato della proprietà del compendio pignorato. Se però teniamo conto degli adeguamenti e le correzioni della stima in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli

ed oneri giuridici ed urbanistici non eliminabili dalla procedura, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute ed altri oneri o pesi, otteniamo quanto di seguito.

#### 9.4.1 Adeguali e correzioni per lo stato d'uso e manutenzione

Gli adeguamenti e le correzioni per lo stato d'uso e manutenzione, avvengono per effetto di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere la quotazione degli immobili. Il valore economico attribuito può essere soggetto ad aggiunte e a detrazioni per effetto di un coefficiente correttivo " K " calcolato come segue:

Coefficiente Correttivo		1-10 anni	10-20 anni	21-40 anno	41-60 anno	oltre 60 anni
K1	Età	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70

Coefficiente Correttivo		Ottimo	Buono	Medio	Scarso	Fatiscente
K2	Qualità edificio	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
K3	Stato di manutenzione	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80

Il valore dell'unità immobiliare, per effetto degli adeguamenti e correzioni per lo stato d'uso e manutenzione, è dato dal prodotto di tutti e tre i coefficienti per il probabile Valore di mercato del compendio pignorato precedentemente determinato, ovvero, in formula:

$$V_{cps} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times V_m$$

Dove:

$V_{cps}$  = Valore commerciale della proprietà oggetto di stima;

$K_{1,2,3}$  = Coefficienti correttivi;

$V_m$  = Probabile valore di mercato della proprietà

Il valore commerciale  $V_{c, appartamento}$  dell'appartamento è:

$$V_{c, appartamento} = 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 100.800,00 = € 81.648,00$$

Il valore commerciale  $V_{c, box auto}$  del box auto è:

$$V_{c, box auto} = 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 11.200,00 = € 9.072,00$$

#### 9.4.2 Adeguali e correzioni per lo stato di possesso

Gli adeguamenti e le correzioni per lo stato di possesso risultano modificare il valore precedentemente calcolato. Infatti, la proprietà dell'immobile risulta essere suddivisa in parti uguali fra la \_\_\_\_\_ e l'esecutato \_\_\_\_\_ ) come precedentemente specificato, inoltre il pignoramento riguarda la sola quota parte di

proprietà del ..... Per cui il valore commerciale dei beni pignorati sarà pari alla metà del valore riguardante l'intero compendio. Considerato inoltre che l'immobile risulta essere residenza della ..... è da applicare una ulteriore riduzione del 15% dovuta alla impossibilità di vendere una metà dei beni in quanto sussiste la impossibilità di frazionarli (un solo ingresso, una sola cucina, ecc...)

Il valore commerciale ridotto  $V_{c,app.ridotto}$  dell'appartamento è:

$$V_{c,app.ridotto} = \frac{€ 81.648,00}{2} \times 0,85 = € 34.700,40$$

Il valore commerciale ridotto  $V_{c,boxridotto}$  del box auto è:

$$V_{c,boxridotto} = \frac{€ 9.072,00}{2} \times 0,85 = € 3.855,60$$

#### **9.4.3 Adeguamenti e correzioni per vincoli urbanistici ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura**

Nessuno

#### **9.4.4 Adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

Non risultano adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

#### **9.5 Valutazione della sola quota indivisa**

Nella fattispecie il debitore esecutato risulta essere proprietario per un mezzo dei cespiti.

### **10. Conclusioni**

Si riepiloga di seguito il Prezzo base d'asta del compendio pignorato:

$$P_a = V_{c,app.ridotto} + V_{c,boxridotto} = € 34.700,40 + € 3.855,60 = € 38.556$$

Nel ringraziare per l'incarico ricevuto, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni attinenti la presente perizia.

Isernia, 05/07/2021



*Adolfo Terza*