

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 22/2016 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza tecnica d' Ufficio nella stima degli immobili pignorati

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

Dott.Ing. Roberto Falasca

Via S.Ippolito n° 9/o 86170 Isernia (IS)

Tel. 

MAGGIO 2016 - OTTOBRE 2016



**All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Isernia (IS)
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 22/2016

R.G.E. PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente):

Nuova Banca dell'Etruria e del Lazio S.p.a., con sede in Roma, Via Nazionale n° 91 e direzione generale in Arezzo, Via Calamandrei n° 255 rappresentata e difesa dall'Avvocato Fabrizio Lazzaro con sede operativa in Aquila, Via G. D'Annunzio n°8.

CONTROPARTE– (Debitore):

La Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente in Monteroduni (86075 IS) alla C.da Quinti, snc e il Sig.re [REDACTED] nato a P [REDACTED] il [REDACTED] residente in Monteroduni (86075 IS) alla C.da Quinti, snc.

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Ing. Roberto Falasca, nato a [REDACTED] il 2 [REDACTED] C.F. [REDACTED] iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Isernia con il n. 440, con studio in Isernia (86170), Via S.Ippolito n° 9/o, tel. [REDACTED] e avente partita Iva [REDACTED]

AVENDO RICEVUTO

in data 20/05/2016 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia **Dr. Emiliano Vassallo**, relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile

E PERTANTO SI PREGIA

di presentare la seguente relazione peritale.



1. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione allegata:

- Allegato 1 _ Lettera di convocazione per il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, con relative ricevute delle raccomandate A.R;
- Allegato 2 _ Richiesta al Comune di accesso agli atti;
- Allegato 3 _ Planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio;
- Allegato 4 _ Visure catastali per immobili e storiche per immobili del Comune di Monteroduni;
- Allegato 5_ Estratto di mappa scala 1: 2000;
- Allegato 6_ Copia degli atti autorizzativi e abitabilità rilasciati dal Comune di Monteroduni (IS).
- Allegato 7_ Verifica metrica dello stato attuale e accertamento di conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente perizia;
- Allegato 8_ Rilievo topografico;
- Allegato 9_ Variazione catastale elab.Docfa;
- Allegato 10_ Spese sostenute.

Documentazione non allegata:

- Provvedimento di nomina Esperto C.T.U. (*esperto Ing. Roberto Falasca*) per la stima dei beni pignorati, che contestualmente fissava la data di udienza al 19 Settembre 2016;
- Verbale di giuramento dell'esperto (*esperto Roberto Falasca; Giudice Dr. Emiliano Vassallo*);
- Atto di Precetto;
- Atti di procedura R.G.E. 22/2016: Atto di Pignoramento immobiliare;
- Relazione Notarile sostitutiva ex Art. 567 C.P.C.;
- Nota di trascrizione al Ruolo generale delle espropriazioni immobiliari;

2. PROCEDURA.

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, lo scrivente procedeva a:

- 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 eventuali lacune;
- consultare le planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate, per verificarne la rispondenza con i



- documenti relativi all'accatastamento degli immobili oggetto di pignoramento;
- identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e gli estratti di mappa catastale del Comune di Monteroduni (IS);
 - convocare, a mezzo di raccomandata, tutte le parti interessate sul luogo dove insistono gli immobili al fine di notificare l'andamento delle operazioni, di effettuare il sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di pignoramento;
 - accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
 - verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
 - reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati di agibilità rilasciati dal comune competente, al fine di verificare la corrispondenza con lo stato attuale di consistenza edilizia e la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
 - redigere una relazione di stima del bene oggetto di pignoramento.

3. OPERAZIONI PERITALI:

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico, il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali dell'immobile pignorato come di seguito identificati:

- N.C.E.U. al Foglio 18 p.lla 346 sub 1-2-3 e al C.T. al Foglio 18 p.lla 355.

Successivamente è stato fissato il sopralluogo in sito per il giorno 01/09/2016 alle ore 11.00, dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata (All. 1). Nei termini fissati il C.T.U. si è recato presso l'immobile ubicato nel comune di Monteroduni, in C.da Quinti, sottoposto a pignoramento, dove è stato possibile accedere agli immobili. In occasione del sopralluogo, con riferimento alle aree esterne di pertinenza, si è subito rilevata una forte discordanza tra quanto riportato negli elaborati mappali acquisiti in catasto e lo stato dei luoghi, ed in particolare:

- non risultava censita in catasto, la strada comune di accesso agli immobili;
- i confini della proprietà non corrispondevano a quanto riportato in catasto;
- il posizionamento del fabbricato in mappa risultava errato.

Pertanto, si è proceduto ad effettuare un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni al fabbricato adibito a civile abitazione e degli accessori esterni al fabbricato, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali e con gli atti amministrativi Comunali, che saranno forniti in seguito dall'ufficio tecnico del Comune di Monteroduni.

E' stata fatta quindi la richiesta di accesso agli atti in Comune (All. 2) per reperire tutti gli atti autorizzativi, che hanno portato alla costruzione dell'immobile in oggetto come appaiono allo stato attuale. In esito di un



attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

CATASTO FABBRICATI

Dati della ricerca

Ufficio provinciale di: **ISERNIA Territorio**

Catasto: **Fabbricati**

Comune: **MONTERODUNI** Codice: **F601**

Foglio: **18** Particella: **346** Subalterno: **1**

Elenco Immobili 1

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Graffiti
18	346	1	MONTERODUNI CONTRADA QUINTI, Piano S1		C/6	1	128 mq	Euro:304,09	1123	

Dati della ricerca

Ufficio provinciale di: **ISERNIA Territorio**

Catasto: **Fabbricati**

Comune: **MONTERODUNI** Codice: **F601**

Foglio: **18** Particella: **346** Subalterno: **2**

Elenco Immobili 1

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Graffiti
18	346	2	MONTERODUNI CONTRADA QUINTI, Piano T		A/2	1	6 vani	Euro:340,86		

Dati della ricerca

Ufficio provinciale di: **ISERNIA Territorio**

Catasto: **Fabbricati**

Comune: **MONTERODUNI** Codice: **F601**

Foglio: **18** Particella: **346** Subalterno: **3**

Elenco Immobili 1

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Graffiti
18	346	3	MONTERODUNI CONTRADA QUINTI, Piano 1		A/2	1	7 vani	Euro:397,67		

CATASTO TERRENI



Dati della ricercaUfficio provinciale di: **ISERNIA Territorio**Catasto: **Terreni**Comune: **MONTERODUNI** Codice: **F601**Foglio: **18** Particella: **355****Elenco Immobili**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
18	355		SEMIN ARBOR	1	39			Euro:14,10	Euro:20,14	4465	

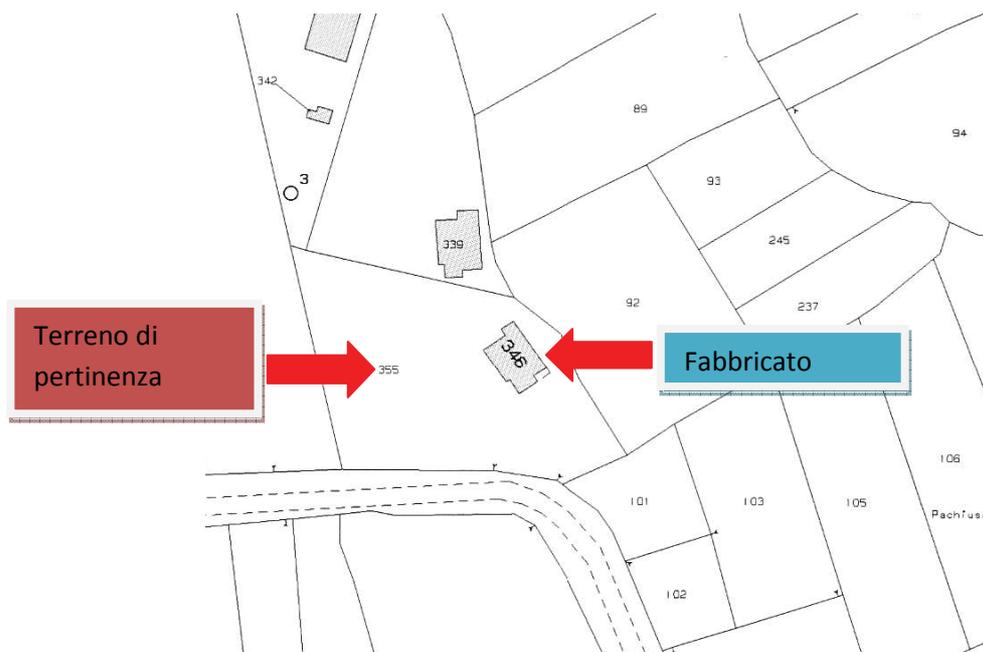
5. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI *Inquadramento territoriale e urbanistico*

Gli immobili individuati al **foglio catastale n. 18** del Comune di Monteroduni, come sopra individuate, sono ubicate a ridosso della Strada Statale SS.158, come si evince dall'elaborato grafico seguente.

Descrizione degli immobili.

La proprietà oggetto di pignoramento, di cui alla presente perizia di stima si compone di un terreno, identificato catastralmente al Foglio 18 P.lla 355 e da un fabbricato, identificato catastralmente al Foglio 18 P.lla 346 del territorio Comunale di Monteroduni (IS).





La particella 355 è accessibile dalla Starada Satatale S.S.158 ed è caratterizzata da una conformazione geometrica del tipo irregolare dalla superficie catastale di 3900 mq utilizzata come giardino di pertinenza dell'edificio residenziale che esiste sulla P.Ila 355.



L'intera area che circonda il fabbricato è delineata da adeguata recinzione costituita da paletti in ferro verticali di colore verde e da una maglia metallica orizzontale.

Come si evince dall'elaborato grafico seguente, sulla particella predetta risulta esserci una strada di accesso pavimentata, che permette l'accesso, dalla strada S.S.158, anche alle particelle di terreno fiancheggianti.

L'edificio residenziale fu costruito tra il 1990 e il 1992; esternamente si presenta con una conformazione prospettica regolare costituito su tre livelli (di cui uno seminterrato), con un numero di tre scale di accesso esterne posizionate sul lato sud e est del fabbricato.

La copertura è costituita da tegole di tipo a doppia falda non praticabile e le pareti prospettiche sono interamente intonacate e tinteggiate di colore bianco. Gli infissi esterni, sono costituiti da persiane in alluminio di colore testa di moro e con finestre, in pvc di colore bianco.

La porzione portante dell'edificio risulta essere in muratura con cordoli in cemento armato e solai del tipo



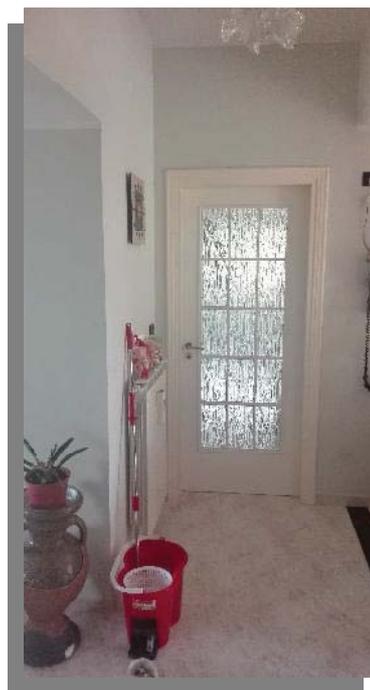
alleggeriti.

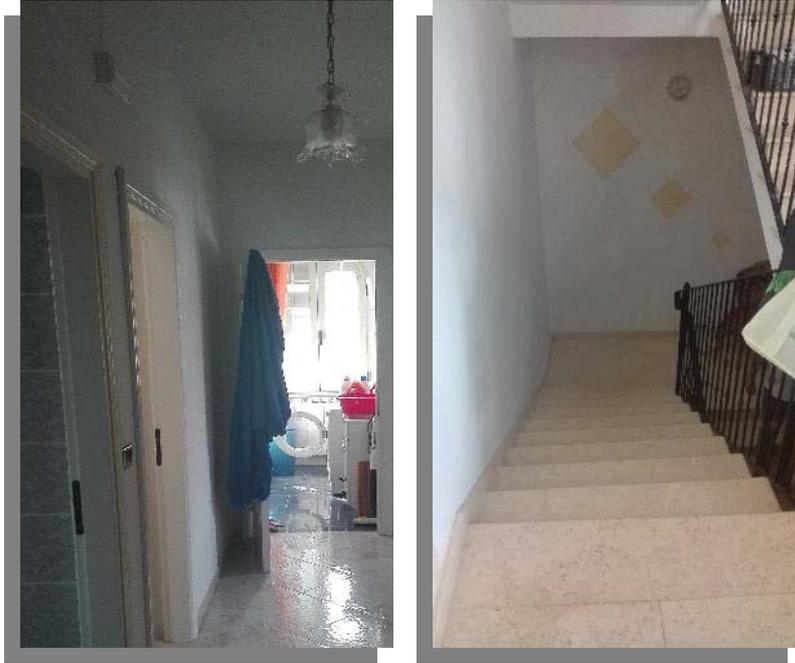
Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, un piano terra e un piano primo, collegati da una scala interna che ricalca lo stesso sedime per tutti i piani, e da tre scale di accesso esterne posizionate sul lato sud e est del fabbricato.

Al loro interno presentano una suddivisione come meglio riportato nelle planimetrie grafiche allegate:

- Piano seminterrato, cui si accede dalla scala interna o direttamente dal prospetto ovest, composto da una rimessa auto e cantina dalla consistenza catastale di 128 mq e con un'altezza interpiano di circa 3.00 ml;
- Piano terra, accessibile dalla scala ubicata sul lato di ingresso dalla strada statale, lato ovest e lato sud, oppure internamente dalla scala che parte dal piano seminterrato; questo piano è interamente residenziale e composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni e tre camere, dalla consistenza catastale di 7 Vani e con un'altezza interpiano di circa 2.90 ml;
- Piano primo, accessibile mediante la scala interna, dalla stessa consistenza catastale e distribuzione interna del piano terra;

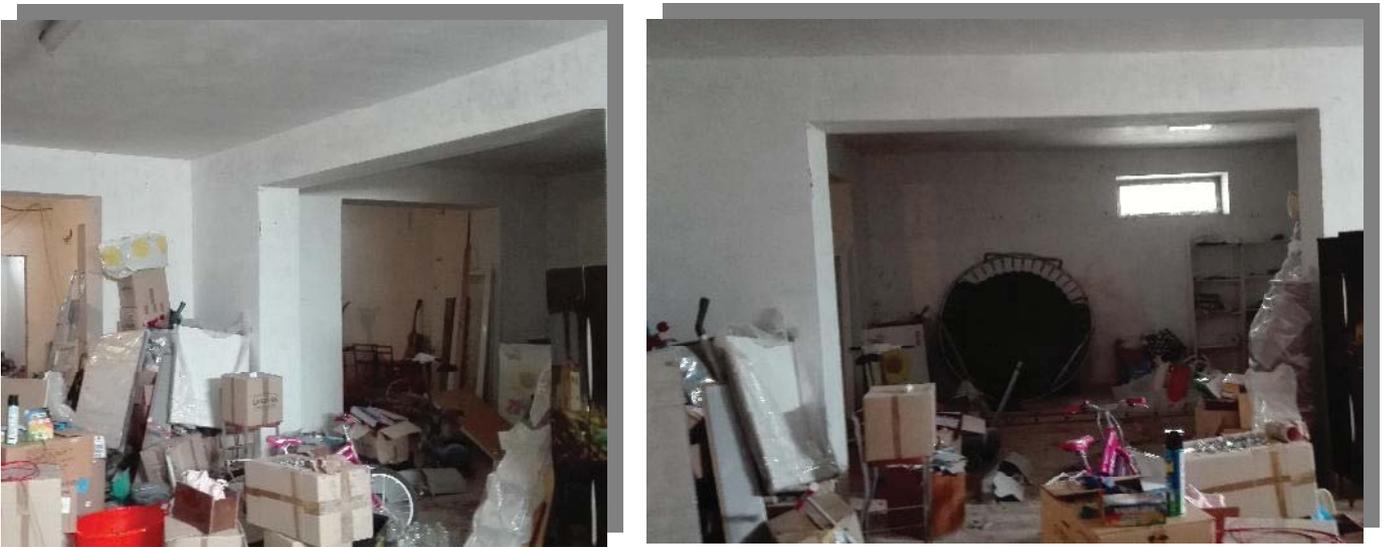
Le finiture interne presenti al piano terra e primo sono di tipo medio: le pareti interamente intonacate e tinteggiate, le porte in legno di tipo standard, il pavimento presenta un rivestimento in laminato al piano primo e in gres porcellanato al piano secondo, i bagni e il locale cucina presentano un rivestimento in ceramica per un'altezza pari a 2.20 ml.





(Piano terra e primo stato di fatto)

Al piano seminterrato, le finiture interne risultano non essere ultimate, in quanto è priva di porte di divisione interna dei locali e la pavimentazione risulta essere in c.l.s. (massetto), mentre le pareti risultano essere adeguatamente intonacate e tinteggiate.



(Piano seminterrato stato di fatto)

Con riferimento all' area esterna di pertinenza del fabbricato, si è rilevata una difformità, rispetto a quanto riportato graficamente sull'estratto di mappa catastale. Inoltre si è riscontrata un' errata rappresentazione grafo planimetrica della distribuzione interna dell' unità immobiliari ubicate al piano seminterrato, terra e primo.

Per questo motivo si è ritenuto necessario, al fine di riportare l'esatto stato dei luoghi, di attuare un secondo rilievo, effettuato il giorno 20/10/2016 alle ore 9.30, dandone notizia alle parti a mezzo di lettera



raccomandata (All.1).

6. ESITI DELLE INDAGINI IN SITO.

In primis si è proceduto ad effettuare un rilievo per poter riportare l'esatta distribuzione interna delle unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato identificate catastalmente al Foglio 18 Particella 346 Sub 1-2-3, provvedendo a regolarizzare la difformità inerente la diversa distribuzione interna degli ambienti dell'immobile, mediante la consegna dell'elaborato Docfa (All.10)

In seguito si è provveduto, mediante apposita strumentazione, ad effettuare un accurato rilievo topografico a seguito del quale è stato possibile sovrapporre, alla mappa attualmente censita in catasto Foglio 18 particella 355, l'esatta sagoma del terreno di pertinenza del fabbricato rilevata, riscontrandone una difformità grafica, come si evince dall'elaborato di rilievo allegato (All.9).

Nel dettaglio il rilievo topografico effettuato mediante apposita strumentazione ha consentito di sovrapporre, al foglio di mappa attualmente censita in catasto Foglio 18 particella 355, l'esatta sagoma del terreno di pertinenza del fabbricato rilevata. Da tale operazione è stato possibile riscontrare tutte le difformità in maniera grafica, come si evince dall'elaborato di rilievo allegato (All.9).

Tale operazione ha richiesto l'acquisizione di copia del cartoncino catastale presso gli uffici dell'agenzia del territorio al fine di individuare i termini e fabbricati presenti all'epoca della stesura degli elaborati di mappa. Successivamente, si sono individuati i termini / fabbricati tutt'ora presenti in loco e riportati sul cartoncino, al fine di poter meglio posizionare il rilievo effettuato su foglio di mappa.

Tale operazione ha richiesto l'utilizzo di una stazione totale e di una postazione G.p.s. utile al censimento dei fabbricati / termini, posizionati a distanza rilevanti dagli immobili oggetto di stima.

Dai risultati è emerso che:

- Il fabbricato oggetto di stima risulta essere non perfettamente posizionato in mappa come si evince dall'elaborato grafico di rilievo allegato;
- Non risulta individuato sul foglio di mappa la strada di accesso utilizzata in comune per l'accesso ai seguenti fabbricati: P.lle 339 - 341-342-343-344;
- Non risultano individuato sul foglio di mappa le scale esterne del fabbricato;
- L'attuale suddivisione delle proprietà dei Sig.ri [REDACTED] con l'adiacente proprietà del Sig.re [REDACTED] risulta costituita da un muretto in c.a. il cui andamento non corrisponde con la dividente presente in mappa. In particolare risulta occupata una porzione di terreno pari a circa 60.00 mq (riportata in giallo nell'elaborato grafico di rilievo) da parte del Sig.re [REDACTED] sulla proprietà dei Sig.ri [REDACTED]. Inoltre risulta occupata da parte dei Sig.ri [REDACTED] una superficie di circa 62.00 mq (riportata in verde nell'elaborato grafico di rilievo allegato);
- La recinzione del terreno F. P.lla risulta posizionata erroneamente all'interno del confine di proprietà che si evince dalla mappa.



Pertanto si rende necessario, eseguire i seguenti aggiornamenti:

- Frazionamento e redazione del tipo mappale per la regolarizzazione della sagoma del fabbricato, per lo scorporo della strada comune di ingresso e della corte del fabbricato e per il frazionamento dell'area occupata dai Sig.ri [REDACTED]
- Frazionamento e mappale per la regolarizzazione della corte del fabbricato adiacente meglio identificato con la p.lla n. 339 (proprietà del Sig.re [REDACTED]);

All'uopo occorre evidenziare che sebbene le operazioni di rilievo abbiano consentito di delineare nel dettaglio gli attuali confini tra le proprietà, non è possibile procedere ad effettuare l'aggiornamento mappale in mancanza di un accordo tra le parti confinanti (da regolarizzarsi con un atto notarile).

7. CRITERIO DI STIMA.

Obiettivo della presente relazione è la determinazione del cosiddetto "valore di mercato" del bene di cui all'oggetto, attraverso una valutazione tecnica comparativa.

Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato.

Il criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: ISERNIA

Comune: MONTERODUNI

Fascia/zona: Extraurbana/INTERO TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	930	L			
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	275	410	L			

Pertanto, come si evince dalla tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari la media del valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima e pari a 700,00 (euro/mq).

8. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	457	1,00	457,00
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	78	0,25	19,50
terrazzi	0	0,35-0,50	-
portico	-	0,35	-
giardino	3700	0,10-0,02	112,12
cantina	-	0,25	-
			589
descrizione	quantità	coeff. Ponderazione	accessori indiretti
box auto	58	1,00	58



posto auto

1,00

ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: ciò in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)	700,00
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad)	300,00
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)	-
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	1,005
valore di mercato medio unitario per UFFICI ponderato (euro/mq)	703,50
riepilogo superficie complessiva (mq)	589,00
riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:	58
riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO:	-
<u>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO</u>	431 848,50

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		<i>coeff. su base 1</i>
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	15
	servizi	12
	verde	8
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	10
	orientamento	8
	luminosità	8
car. Produttive	car. Costruttive	10
	finiture	10
	impianti	10
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	5
car. Tecnologiche	presenza ascensore	100
tot		100,50

9. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale degli immobili (2 frazionamenti e mappali) euro 5'5000,00.

Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica a mezzo di Permesso a costruire in sanatoria Euro 7'000,00



comprensivo di oneri e spese urbanistiche.

10. CONCLUSIONI.

Atteso che utilizzando la sopra esposta metodologia di valutazione si prevede che il valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Monteroduni (IS) identificato catastalmente al foglio di mappa n. 18 Particella 346 Sub.1-2-3 e del terreno pertinenziale identificato catastalmente al foglio di mappa 18 particella 355 è pari a **431 848,50 Euro**.

Il prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è pari ad euro 419'348,50.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione ed i relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

Il Tecnico C.T.U.
F.to Ing. Roberto FALASCA

