

PREMESSE

Il sottoscritto geometra Fabio Sammartino, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Isernia con il n. 440, iscritto al REV (recognised european valuer) con n. IsIVI/2021/27 e con studio in via G. Berta n. 221 di Isernia è stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, in data 01 luglio 2020, nel contenzioso giudiziario n. 42/2018 R.G.E., al fine di stilare una perizia tecnica che descrivesse lo stato conservativo, la esatta identificazione a livello catastale, la rispondenza alle norme urbanistiche vigenti e la valutazione dei beni indicati nell'istanza di vendita datata 26/07/2018 riferito alla procedura n. 42/2018 Banca Intesa Sanpaolo s.p.a [REDACTED]

Il compendio immobiliare, oggetto del presente accertamento, è costituito dai seguenti immobili:

- appartamento ubicato nel Comune di Isernia in Via Campania n. 27 e censito presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia al FG 44 part.lla 151 sub 28;
- appartamento ubicato nel Comune di Rionero Sannitico (IS), località "LENZE", e censito presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia al FG 60 part.lla 443 sub 7;
- garage ubicato nel Comune di Rionero Sannitico (IS), località "LENZE", e censito presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia al FG 60 part.lla 443 sub 4;
- abitazione indipendente ubicata nel Comune di Cerro al Volturno (IS) in Via Castello n. 13 e censito presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia al FG 43 part.lla 80 sub 2, sub 3 e part.lla 377.

Il giorno 14 settembre 2020 alle ore 10:00, il sottoscritto geometra Fabio Sammartino, si recava presso l'immobile sito in Via Campania n. 27 nel Comune di Isernia, per ispezionare l'unità immobiliare, assieme all'avvocato Francesca Tamasi, custode, e l'ingegnere [REDACTED], in qualità di proprietario e parte esecutata. Le operazioni peritali sono continuate e terminate alle ore 11:00.



Il giorno 28 settembre 2020 alle ore 10:00, il sottoscritto geometra Fabio Sammartino, si recava presso l'immobile sito in Via Castello n. 13 nel Comune di Cerro al Volturno (IS), per ispezionare l'unità immobiliare, assieme all'avvocato Francesca Tamasi, custode, e l'ingegnere [REDACTED] proprietario e parte esecutata. Le operazioni peritali sono terminate alle ore 11:00.

Il giorno 11 gennaio 2021 alle ore 10:00, il sottoscritto geometra Fabio Sammartino, si recava presso la Caserma dei Carabinieri di Rionero Sannitico (IS), come da disposizioni segnalate dallo studio dell'avvocato Francesca Tamasi, custode. Successivamente, insieme al maresciallo [REDACTED] sorvegliante/portiere, si è proceduto all'accesso negli immobili, appartamento e garage, siti in Località LENZE, lungo la SS 17 Appulo-Sannitica, nel Comune di Rionero Sannitico (IS). Le operazioni peritali sono terminate alle ore 11:30.



**RISULTATI E ACCERTAMENTI DELLA VISITA DI ISPEZIONE
DEI LUOGHI – RISPOSTE AI QUESITI – VALUTAZIONE DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**

PRIMO IMMOBILE

L'immobile, sito nel Comune di ISERNIA, è ubicato in Via Campania n. 27.

Lo stesso è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia al Foglio 44 particella 151 sub 28 Categoria A/2 classe 3 consistenza 4,5 vani con una rendita di euro 522,91. La superficie catastale è di mq 130.

La provenienza catastale e di possesso dell'immobile è stata accertata presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Isernia in data 24/08/2020. (vedi visure storiche e ispezione ipotecaria allegata).

Si segnala che sull'immobile sono iscritte le seguenti formalità:

- Iscrizione del 06/12/2012 Registro Particolare 294 Registro Generale 4649. Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Pesaro repertorio 1459/2012 del 30/11/2012. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- Trascrizione del 10/12/2012 Registro Particolare 3962 Registro Generale 4687. Pubblico ufficiale Tribunale repertorio 1336/2012 del 30/11/2012. Atto Giudiziario – Sequestro Preventivo ex art. 321 CPP.
- Iscrizione del 26/06/2014 Registro Particolare 146 Registro Generale 2144. Pubblico ufficiale Tribunale di Isernia repertorio 473/2013 del 10/05/2013. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- Iscrizione del 09/12/2014 Registro Particolare 324 Registro Generale 3974. Pubblico ufficiale Tribunale di Rovigo repertorio 611 del 24/04/2014. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- Iscrizione del 20/05/2016 Registro Particolare 146 Registro Generale 1675. Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD s.p.a repertorio 318/5316 del 19/05/2016. Ipoteca Amministrativa/Riscossione derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo.
- Trascrizione del 18/07/2018 Registro particolare 1880 registro Generale 2268. Pubblico ufficiale UNEP – Tribunale di Isernia repertorio 759 del 28/06/2018. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili.



Si specifica che l'immobile è stato accatastato, per FUSIONE, in data 02/04/1986 in atti dal 29/04/1992 (n.1052/A.1/1986). In data 22/01/1992 è stata effettuata una VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE in atti dal 01/04/1998 (n.53.1/1992).

L'unità immobiliare è intestata al sig. ██████████ nato a Cerro al Volturno il 20/07/1947, per la quota di proprietà pari a 1/1.

L'appartamento è stato acquistato, dal sig. ██████████ con atto di compravendita del 24/07/1991 repertorio n. 55007 e registrato a Isernia al n. 1823 del 09/08/1991. Rogante: Gamberale Giuseppe.

L'immobile si trova al piano sesto di una palazzina, per civile abitazione di maggiore entità, e confina con parti comuni, vano scala e Via Campania.

L'accesso al cespite avviene direttamente da Via Campania n. 27 e successivamente da scala o ascensore condominiale.

Lo stabile, dove è collocato l'appartamento, è stato edificato con concessione edilizia del 24/01/1974. In data 12/11/1974 è stata rilasciata una Licenza Edilizia per Variante. I lavori furono iniziati in data 08/04/1975 e ultimati in data 21/09/1977. In data 25/11/1977 è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

La struttura portante dello stabile è in cemento armato, i solai sono in latero cemento e il tetto, sempre della stessa tipologia, è a falde coperto da una guaina bituminosa e appare completo di gronde in lamiera preverniciata e discendenti in PVC. I piani sono collegati da una scala di disimpegno interna in cemento armato rivestita con elementi di marmo e similari.

Il portone d'ingresso della palazzina è in alluminio. Gli intonaci civili e le tinteggiature sulle facciate esterne appaiono in buono stato.

L'appartamento, destinato a ufficio, consiste in un ingresso, sala attesa, sala disegno, sala riunioni, ripostiglio, bagno e disimpegno.

La planimetria catastale, depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia, è conforme a quanto rilevato al momento del sopralluogo.

La porta di ingresso dell'unità immobiliare è blindata, le porte interne sono tutte in legno, gli infissi esterni sono in ferro e i pavimenti sono in moquette ad esclusione del servizio igienico dove si notano elementi in gres ceramico smaltato, come anche per quanto riguarda i relativi rivestimenti.



Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco.

L'altezza media dei locali varia da circa 2,70, al colmo, a 1,50 metri lungo i muri perimetrali esterni.

L'unità immobiliare è sprovvista di balconi o terrazzi.

Gli impianti tecnologici sono presenti, a norma e funzionanti. In particolare, si segnala che l'impianto termico è costituito da una caldaia a gas metano e radiatori in alluminio.

La zona di ubicazione dell'immobile, secondo l'OMI, è di tipo B4 Zona Centrale Nuova. La stessa presenta diverse attività commerciali, uffici pubblici e privati. Sono presenti, inoltre, tutti i servizi primari e secondari essenziali ed è un'area a vocazione essenzialmente residenziale. La zona è collegata ottimamente con il centro urbano di Isernia, con le strade provinciali e statali vicine.

La superficie lorda dell'immobile, come si evince dalla visura catastale e come riscontrato al momento del sopralluogo, con misurazione a campione, è pari a mq 130.

La stima dell'immobile è effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), che stima il valore di un immobile mediante il confronto tra l'immobile, oggetto di verifica e stima, e altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non lontani.

L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate di Isernia segnala che, per il 1 semestre anno 2020 le abitazioni civili con stato conservativo normale, in zona B4 CENTRALE nel Comune di Isernia hanno un valore pari a un minimo di euro 850 e un massimo di euro 1.250 con un valore medio ponderato pari a euro 1.050,00.

Le comparazioni di mercato sono state desunte dal sito internet IMMOBILIARE.IT.

I due immobili scelti, per la comparazione, sono siti nel Comune di Isernia possiedono peculiarità, caratteristiche e accessori simili, ma anche diverse a quelle dell'immobile oggetto di perizia.

La prima comparazione è un appartamento, quadrilocale, con una consistenza di 125 mq in vendita a un prezzo di euro 120.000,00 con un parametro euro/mq pari a euro 960,00.



La seconda comparazione è un appartamento, quadrilocale, con una consistenza di 122 mq in vendita a un prezzo di euro 100.000,00 con un parametro euro/mq pari a euro 820,00.

Si procede alla creazione del parametro euro/mq allineando i prezzi desunti e precisamente:

$$1.050,00 \text{ (OMI)} + 960 + 820,00 = 2.830,00/3 = 943,33 \text{ euro/mq}$$

In conseguenza il valore dell'unità immobiliare, è:

$$130,00 \text{ mq} \times 943,33 \text{ euro} = 122.632,90 \text{ euro}$$

che in cifra tonda è 122.000,00 euro (diconsi euro centoventiduemila/00)



SECONDO IMMOBILE

L'immobile, sito nel Comune di Cerro al Volturno (IS), è ubicato in Via Castello n. 13.

Lo stesso è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia al Foglio 43 particella 80 sub 2 Categoria A/4 classe 2 consistenza 3,5 vani rendita euro 178,95 per una quota di possesso pari al 1000/1000 - al Foglio 43 particella 80 sub 3 Categoria A/2 classe 1 consistenza 11 vani rendita 655,32 per una quota di possesso pari a 1/6 – al Foglio 43 particella 377 Categoria C/2 classe 1 consistenza 26 mq rendita 88,62 per una quota di possesso pari a 1/5. Le quote di possesso indicate sono tutte intestate regolarmente al ■■■■■ nato a Cerro al Volturno il 20/07/1947.

La provenienza catastale e di possesso dell'immobile è stata accertata presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Isernia in data 24/08/2020. (vedi visure storiche e ispezione ipotecaria allegata).

Si segnala che sulla particella 80 sub 2 sono iscritte le seguenti formalità:

- Trascrizione del 13/11/1997 Registro Particolare 4278 Registro Generale 4789. Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Roma Sez. Fallimentare repertorio 403 del 27/04/1995 Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili.
- Annotazione del 13/11/1997 Registro Particolare 240 Registro Generale 4790. Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Roma Sez. Fallimentare repertorio 403 del 27/04/1995 Annotazione a Iscrizione – Restrizione di Beni. Iscrizione n.180 del 1983
- Annotazione del 13/11/1997 Registro Particolare 241 Registro Generale 4791. Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Roma Sez. Fallimentare repertorio 403 del 27/04/1995 Annotazione a Iscrizione – Restrizione di Beni. Iscrizione n.171 del 1983
- Annotazione del 13/11/1997 Registro Particolare 242 Registro Generale 4792. Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Roma Sez. Fallimentare repertorio 403 del 27/04/1995 Annotazione a Iscrizione – Restrizione di Beni. Iscrizione n.170 del 1983
- Annotazione del 13/11/1997 Registro Particolare 243 Registro Generale 4793. Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Roma Sez. Fallimentare



repertorio 403 del 27/04/1995 Annotazione a Iscrizione – Restrizione di Beni.
Trascrizione n.1466 del 1991

- Iscrizione del 06/12/2012 Registro Particolare 294 Registro Generale 4649.
Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Pesaro repertorio 1459/2012 del
30/11/2012. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- Trascrizione del 10/12/2012 Registro Particolare 3962 Registro Generale
4687. Pubblico ufficiale Tribunale repertorio 1336/2012 del 30/11/2012. Atto
Giudiziario – Sequestro Preventivo ex art. 321 CPP.

- Iscrizione del 26/06/2014 Registro Particolare 146 Registro Generale 2144.
Pubblico ufficiale Tribunale di Isernia repertorio 473/2013 del 10/05/2013.
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- Iscrizione del 09/12/2014 Registro Particolare 324 Registro Generale 3974.
Pubblico ufficiale Tribunale di Rovigo repertorio 611 del 24/04/2014. Ipoteca
Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- Iscrizione del 20/05/2016 Registro Particolare 146 Registro Generale 1675.
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD s.p.a repertorio 318/5316 del
19/05/2016. Ipoteca Amministrativa/Riscossione derivante da Avviso di
Accertamento Esecutivo.

- Trascrizione del 18/07/2018 Registro particolare 1880 registro Generale
2268. Pubblico ufficiale UNEP – Tribunale di Isernia repertorio 759 del
28/06/2018. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili.

Si specifica che l'immobile, planimetricamente, risulta avere inglobato la particella n. 376, che risulta soppressa, e parte della particella 377, censita regolarmente. Il cespite occupa anche una parte della particella 80 sub 3. Si segnala, inoltre, che l'ingresso principale all'immobile avviene da Via Castello n.13 e non da Via Giuseppe Mazzini n.26, come riportato sulle visure catastali. Le schede planimetriche catastali non sono presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Isernia, in quanto l'immobile è di vecchissima costruzione. E' stata effettuata, per tale motivazione, una ricostruzione planimetrica, dalla quale sono state desunte le relative superfici, attraverso l'estratto di mappa del FG 43 particella 80 sub 2 e sub 3 e particella 377, con una rappresentazione di scala 1:1000 e con l'ausilio delle ortofoto.

La particella 80 sub 2 è stata attribuita al sig. ██████████, con un Decreto di Trasferimento Immobili del 27/04/1995 trascritto in atti dal



22/10/1999 repertorio n. 403. Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA. Registrazione Decreto Trasferimento Immobili (n. 4278.6/1997), mentre le quote sulla particella 80 sub 3 e sulla particella 377 per successione.

L'immobile è una abitazione indipendente distinta su due livelli, piano primo e un piano ammezzato (mezzanino), e confina con la particella n. 78, Via Castello, la particella 80 sub 3 e la particella 79.

L'accesso al cespite avviene direttamente da Via Castello n. 13.

L'abitazione è stata edificata prima del 01 settembre 1967.

La struttura portante dello stabile è di tipo misto, i solai sono in latero cemento e il tetto, sempre della stessa tipologia, è a falde coperto da tegole curve e appare completo di gronde e discendenti in lamiera preverniciata. I piani sono collegati da una scala interna in cemento rivestita con elementi di marmo.

Gli intonaci civili e le tinteggiature sulle facciate esterne appaiono in uno stato mediocre di manutenzione e conservazione.

Il cespite, destinato ad abitazione di tipo economico, consiste in un ingresso, locale di sgombero e soggiorno al piano primo e cucina, tre camere, due bagni e disimpegno al piano mezzanino. A livello del piano primo è presente un balcone, mentre a quota del piano ammezzato sono presenti due terrazzi.

Il portone d'ingresso dell'unità immobiliare è in legno senza blindatura.

Le porte interne, come anche gli infissi esterni, sono in legno, i pavimenti sono in elementi in gres ceramico smaltato, come anche per quanto riguarda i relativi rivestimenti nei servizi igienici. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco. Le finiture, globalmente, sono in uno stato di completo abbandono e incuria.

L'altezza dei vani è in media di circa 3.00 metri.

Gli impianti tecnologici non sono presenti o appaiono non funzionanti o dismessi

L'immobile, nella sua interezza, è apparso in precarie condizioni di conservazione e in uno stato di inabitabilità. Si segnala, in particolare, che le strutture portanti presentano fessure e lesioni visibili, ma anche nascoste, conseguenza di uno stato di dissesto e di degrado dell'intero corpo di fabbrica.



La zona di ubicazione dell'immobile, secondo l'OMI, è di tipo B1 Zona Centrale/Centro Urbano. La stessa presenta, a breve distanza, piccole attività commerciali, uffici pubblici e privati. Sono presenti, inoltre, tutti i servizi primari e secondari essenziali ed è un'area a vocazione essenzialmente residenziale. La zona è collegata bene con le strade provinciali e statali vicine, compresa la SS 652 Fondo Valle Sangro in direzione Venafro e la Val di Sangro/nucleo industriale di Lanciano e Atesa.

La superficie lorda dell'immobile, come si evince dall'estratto di mappa scala 1:1000 e come riscontrato al momento del sopralluogo, con misurazioni a campione e rilievo fotografico, è pari a mq 130,61 per il residenziale e mq 42,24 per i balconi e terrazzi, che ragguagliati al 30% della loro estensione, hanno una superficie commerciale pari a mq 12,67.

La stima dell'immobile è effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), che stima il valore di un immobile mediante il confronto tra l'immobile, oggetto di verifica e stima, e altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non lontani.

L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate di Isernia segnala che, per il 1 semestre anno 2020 le abitazioni civili di tipo economico, con stato conservativo normale, in zona B1 CENTRALE nel Comune di Cerro al Volturno hanno un valore pari a un minimo di euro 315 e un massimo di euro 470 con un valore medio ponderato pari a euro 392,00.

Le comparazioni di mercato sono state desunte dal sito internet IMMOBILIARE.IT.

I due immobili scelti, per la comparazione, sono siti nel Comune di Cerro al Volturno possiedono peculiarità, caratteristiche e accessori simili, ma anche diverse a quelle dell'immobile oggetto di perizia.

La prima comparazione è un'abitazione indipendente con una consistenza di 118 mq in vendita a un prezzo di euro 69.000,00 con un parametro euro/mq pari a euro 585,00.

La seconda comparazione è un fabbricato indipendente, con una consistenza di 90 mq in vendita a un prezzo di euro 40.000,00 con un parametro euro/mq pari a euro 445,00.



Si procede alla creazione del parametro euro/mq allineando i prezzi desunti, con una decurtazione ulteriore del 10% per lo stato di degrado, dismissione e inabitabilità dell'immobile oggetto di accertamento e precisamente:

$$392,00 \text{ (OMI)} + 585,00 + 445,00 = 1.422,00/3 = 474,00 \text{ euro/mq}$$

In conseguenza il valore dell'unità immobiliare, è:

$$143,00 \text{ mq} \times 474,00 \text{ euro} = 67.782,00 - 6.778,00 \text{ (10\%)} = 61.004,00 \text{ euro}$$

che in cifra tonda è 61.000,00 euro (diconsi sessantunomila/00)



TERZO IMMOBILE

L'immobile, sito nel Comune di Rionero Sannitico, è ubicato in Località LENZE lungo la SS 17 Appulo-Sannitica.

Lo stesso è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia al Foglio 60 particella 443 sub 7 Categoria A/2 classe 1 consistenza 2,5 vani con una rendita di euro 142,03. La superficie catastale è di mq 53 compreso le aree scoperte (balconi). – Il garage annesso è censito al Foglio 60 particella 443 sub 4 Categoria C/6 classe 2 consistenza e superficie catastale pari a 21 mq con una rendita di euro 60,74.

La provenienza catastale e di possesso dell'immobile è stata accertata presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Isernia in data 24/08/2020. (vedi visure storiche e ispezione ipotecaria allegata).

Si segnala che sull'immobile e sul garage annesso sono iscritte le seguenti formalità:

- Iscrizione del 06/12/2012 Registro Particolare 294 Registro Generale 4649. Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Pesaro repertorio 1459/2012 del 30/11/2012. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- Trascrizione del 10/12/2012 Registro Particolare 3962 Registro Generale 4687. Pubblico ufficiale Tribunale repertorio 1336/2012 del 30/11/2012. Atto Giudiziario – Sequestro Preventivo ex art. 321 CPP.
- Iscrizione del 26/06/2014 Registro Particolare 146 Registro Generale 2144. Pubblico ufficiale Tribunale di Isernia repertorio 473/2013 del 10/05/2013. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- Iscrizione del 09/12/2014 Registro Particolare 324 Registro Generale 3974. Pubblico ufficiale Tribunale di Rovigo repertorio 611 del 24/04/2014. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- Iscrizione del 20/05/2016 Registro Particolare 146 Registro Generale 1675. Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD s.p.a repertorio 318/5316 del 19/05/2016. Ipoteca Amministrativa/Riscossione derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo.
- Trascrizione del 18/07/2018 Registro particolare 1880 registro Generale 2268. Pubblico ufficiale UNEP – Tribunale di Isernia repertorio 759 del 28/06/2018. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili.



Si specifica che l'immobile e il garage sono stati accatastati in data 11/12/1986 in atti dal 05/10/1992 (n. 3273/A.2/1986).

Le unità immobiliari sono intestate al [REDACTED] nato a Cerro al Volturno il 20/07/1947, per la quota di proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'appartamento e il garage sono stati acquistati, dal sig. [REDACTED], con atto pubblico di assegnazione alloggio del 09/02/1988 repertorio n. 21299 e registrato a Napoli al n. 928 in data 14/03/1988. Rogante: Perone Pacifico. In data 31/01/2012 è stata effettuata la voltura n. IS0010609 presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia.

L'immobile si trova al piano primo di una palazzina, per civile abitazione di maggiore entità, con l'interno 2 nella scala denominata A1. Lo stesso confina con parti comuni, vano scala e corte esclusiva condominiale. Il garage si trova al piano terra della stessa palazzina. Lo stesso confina con parti condominiali e corte esclusiva comune.

L'accesso al cespite avviene direttamente dalla SS 17, percorrendo una strada privata e transitando su una corte comune. Successivamente, si accede all'androne e alla scala condominiale.

Lo stabile, dove è collocato l'appartamento, è stato realizzato con un piano di lottizzazione del 20/09/1980 presentato dalla ditta [REDACTED] con sede in Napoli piazza Dante n. 22, al Comune di Rionero Sannitico. La lottizzazione ha avuto il parere positivo dei beni ambientali della Regione Molise in data 13/11/1984 e in data 06/05/1985 è stato approvato con deliberazione n. 653 dalla Giunta Regionale del Molise. Il Consiglio Comunale di Rionero Sannitico approvò lo schema di convenzione con delibera n. 664 del 09/07/1983. Il tecnico comunale, incontrato in data 11/01/2021, ha dichiarato che non esiste altra documentazione in quanto l'archivio è stato più volte trasferito in diverse sedi e locali.

La struttura portante dello stabile è in cemento armato, i solai sono in latero cemento e il tetto, sempre della stessa tipologia, è a falde coperto da un manto di tegole e appare completo di gronde in lamiera preverniciata e discendenti in dello stesso materiale. I piani sono collegati da una scala di disimpegno interna in cemento armato rivestita con elementi di marmo.



Il portone d'ingresso della palazzina è in legno. Gli intonaci civili e le tinteggiature sulle facciate esterne appaiono in sufficiente stato di conservazione.

L'appartamento, destinato a seconda casa, consiste in ingresso, soggiorno, angolo cottura, una camera e un bagno. Si segnala la presenza a livello di due balconi. Il garage al piano terra è annesso, come i due balconi, alla destinazione principale.

La planimetria catastale, depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia, non è conforme a quanto rilevato al momento del sopralluogo.

E' stata realizzata una scala a chiocciola in ferro che collega l'appartamento al garage sottostante. Il box, senza le relative autorizzazioni, è stato trasformato in una taverna con un bagno e relativo antibagno.

La porta di ingresso dell'unità immobiliare è blindata, le porte interne sono tutte in legno, gli infissi esterni sono in legno con scuri esterni e i pavimenti sono in gres porcellanato, mentre nel servizio igienico si notano elementi in gres ceramico smaltato, come anche per quanto riguarda i relativi rivestimenti.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco con un grado mediocre di conservazione e manutenzione.

L'altezza dell'appartamento e del box è di metri 2,80.

Gli impianti tecnologici sono presenti, a norma e funzionanti. In particolare, si segnala che l'impianto termico è costituito da una caldaia a gas metano e radiatori in alluminio. E' presente anche un camino nel vano soggiorno.

La zona di ubicazione dell'immobile, secondo l'OMI, è di tipo R1 Zona Extraurbana. La stessa, a breve distanza, presenta piccole attività commerciali, uffici pubblici e privati. Sono presenti, inoltre, tutti i servizi primari e secondari essenziali ed è un'area a vocazione essenzialmente residenziale e turistica. La zona è collegata ottimamente con le strade provinciali e statali vicine, quali la SS 652 Fondo Valle Sangro e la Variante alla SS 17 in direzione di Isernia.

La superficie lorda dell'immobile, come si evince dalla visura catastale e come riscontrato al momento del sopralluogo, con misurazione a campione, è pari a mq 53 comprendendo anche i due balconi ragguagliati secondo



quanto disposto dal DPR 138/98. Il garage ha una consistenza di 21 mq, che ragguagliata al 50% della sua estensione, stabilisce una superficie commerciale di 10,50 mq.

La stima dell'immobile è effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), che stima il valore di un immobile mediante il confronto tra l'immobile, oggetto di verifica e stima, e altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non lontani.

L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate di Isernia segnala che, per il 1 semestre anno 2020 le abitazioni civili con stato conservativo normale, in zona R1 EXTRAURBANA nel Comune di Rionero Sannitico hanno un valore pari a un minimo di euro 510 e un massimo di euro 760 con un valore medio ponderato pari a euro 635,00.

Le comparazioni di mercato sono state desunte dal sito internet IMMOBILIARE.IT.

I due immobili scelti, per la comparazione, sono siti nel Comune di Isernia possiedono peculiarità, caratteristiche e accessori simili, ma anche diverse a quelle dell'immobile oggetto di perizia.

La prima comparazione è un appartamento con una consistenza di 64 mq in vendita a un prezzo di euro 38.000,00 con un parametro euro/mq pari a euro 594,00.

La seconda comparazione è un appartamento con una consistenza di 58 mq in vendita a un prezzo di euro 38.000,00 con un parametro euro/mq pari a euro 655,00.

Si procede alla creazione del parametro euro/mq allineando i prezzi desunti ed effettuando una decurtazione del 5% per le difformità riscontrate di tipo catastale ed urbanistico, comunque sanabili, e precisamente:

$$635,00 \text{ (OMI)} + 594,00 + 655,00 = 1.884,00/3 = 628,00 \text{ euro/mq}$$

In conseguenza il valore dell'unità immobiliare e del garage è:

$$63,50 \text{ mq} \times 628 \text{ euro} = 39.878,00 - 1.993,00 \text{ (5\%)} = 37.885,00 \text{ euro}$$

che in cifra tonda è 38.000,00 euro (diconsi euro trentottomila/00)



CONCLUSIONI

Il compendio immobiliare, complessivamente, ha un valore pari a euro **221.000,00 (diconsi euro duecentotrentamila/00)**. Si consiglia, per ottimizzare la vendita dei tre cespiti, di procedere a una divisione in lotti dei beni oggetto di accertamento e verifica. Si avrà, in conseguenza, il relativo quadro riepilogativo:

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO SITO IN ISERNIA ALLA VIA
CAMPANIA N. 27 – VALORE 122.000,00 EURO**

**LOTTO 2 – ABITAZIONE INDIPENDENTE SITA IN VIA
CASTELLO N. 13 NEL COMUNE DI CERRO AL VOLTURNO (IS)
VALORE 61.000,00 EURO**

**LOTTO 3 – APPARTAMENTO, CON GARAGE, SITO IN C.DA
LENZE NEL COMUNE DI RIONERO SANNITICO (IS)
VALORE 38.000,00 EURO**

Isernia, gennaio 2021

Il CTU: geometra Fabio Sammartino

Iscritto al REV-IT/IsIVI/2021/27



F. Sammartino

