

TRIBUNALE DI ISERNIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:

████████████████████
CONTRO
████████████████████

Giudice Esecuzioni Immobiliari: Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari
R.G. 41/2019

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RELAZIONE -

Il C.T.U.
Ing. Evinio D'Addio

Marzo <i>Mese</i>	2020 <i>Anno</i>		<i>Aggiornamento Mese</i>	<i>Aggiornamento Anno</i>		A4 <i>Formato</i>
-----------------------------	----------------------------	--	-------------------------------	-------------------------------	--	-----------------------------

INDICE

INDICE	1
PREMESSA.....	2
OPERAZIONI PERITALI	2
1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	2
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
3. CONFORMITA' ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
4. AGGIORNAMENTO CATASTALE	8
5. UTILIZZAZIONE URBANISTICA	8
6. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	8
7. VENDITA IN LOTTI	9
8. PIENA PROPRIETA'	10
9. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
11. VINCOLI.....	11
12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE	11
AGGIORNAMENTO A SEGUITO DI OSSERVAZIONI DELLE PARTI.....	15
CONCLUSIONI	16
ELENCO ALLEGATI	17

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Evinio D'Addio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia nr. 304, con studio tecnico ad Isernia in Via Molise n. 90, in data 28.01.2020, dinanzi al Funzionario [REDACTED] a seguito della nomina del G.E.IMM Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari accettava l'incarico propostogli relativo al procedimento di cui al Numero di Registro Generale 41 /2019.

Il G.E.IMM chiedeva allo scrivente C.T.U. la valutazione economica dei beni oggetto del procedimento oltre ad altre formalità meglio esplicitate nel verbale di giuramento e nel seguito della presente relazione.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, valutata la documentazione acquisita, procedeva a fissare la data del primo sopralluogo per il giorno 14 febbraio 2020 alle ore 15.00 presso gli immobili oggetto del procedimento siti nel Comune di Venafro (IS), dandone tempestiva comunicazione alle parti e al Custode Dott. [REDACTED] mediante comunicazione a mezzo pec.

Al primo sopralluogo tecnico (All. 1), erano presenti, oltre al sottoscritto, il [REDACTED] in qualità di procuratore generale della [REDACTED] e il custode giudiziario [REDACTED].

In tale circostanza lo scrivente procedeva all'effettuazione del rilievo metrico e fotografico dei fabbricati siti in Via Colonia Giulia angolo C.so Campano e successivamente del terreno censito in catasto al Foglio 4 Particella 491 del medesimo Comune.

Nei giorni precedenti e in quelli successivi al sopralluogo, lo scrivente si recava diverse volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venafro con lo scopo di reperire la documentazione e le informazioni necessarie al completamento dell'incarico.

Contemporaneamente, lo scrivente si recava presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, con lo scopo di reperire le visure e le relative planimetrie catastali dei beni oggetto della presente perizia.

1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Quesito n. 1: *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al credito 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 terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Dallo studio delle visure ipocatastali e della relazione [REDACTED] esenti in atti, si evince che nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento risultano le seguenti formalità ipotecarie:

- IPOTECA VOLONTARIA di € 2.100.000 a garanzia di mutuo di € 700.000 n. 2758-178 del 10.07.1997. *Ipoteca scaduta e non rinnovata* a favore di [REDACTED] su locale in Venafro (IS) in Via Colonia Giulia Foglio 12 particella 284 Sub. 13.
- IPOTECA VOLONTARIA di € 1.000.000 a garanzia di mutuo di € 500.000 n. 58-8 del 05.01.2007 a favore di [REDACTED] su locale in Venafro (IS) in Via Colonia Giulia Foglio 12 particella 284 Sub. 13.
- IPOTECA GIUDIZIALE di € 400.000 n. 1451-145 del 10.05.2019 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 28.2.2019 a favore di [REDACTED] su locale in Venafro (IS) in Via Colonia Giulia Foglio 12 particella 284 Sub. 13.
- IPOTECA GIUDIZIALE di € 200.391,05 n. 2307-247 del 19.07.2019 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Campobasso del 08.07.2019 a favore di [REDACTED] su locali in Venafro (IS) in Via Colonia Giulia Foglio 12 particella 284 Sub. 12-13-14-32 e su terreno in Venafro (IS= al Foglio 4 Particella 491.
- IPOTECA GIUDIZIALE di € 188.290,07 n. 2308-248 del 19.07.2019 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Isernia del 15.07.2019 a favore [REDACTED] locali in Venafro (IS) in Via Colonia Giulia Foglio 12 particella 284 Sub. 12-13-14-32.
- PIGNORAMENTO n. 3532-2937 del 07.11.2019 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Isernia del 23.10.2019 a favore [REDACTED] su locali in Venafro (IS) in Via Colonia Giulia Foglio 12 particella 284 Sub. 12-13-14-32 e su terreno in Venafro (IS= al Foglio 4 Particella 491.

Relativamente al terreno, dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Venafro è emerso che esso ricade in zona agricola "E1" del vigente P.R.G. Comunale.

In base alle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. in zona agricola E1 è possibile edificare con un indice di fabbricazione fondiaria di 0.03 mc/mq per gli edifici residenziali e 0.07 mc/mq per gli edifici di servizio agricolo.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Quesito n. 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...);*

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da terreni e fabbricati tutti siti nel Comune di Venafro in Provincia di Isernia e sono riassunti nel seguente prospetto riepilogativo.

	Descrizione	Via	Località	Foglio	Particella	Sub.	Quota dir. reale	Proprietario
1	Fabbricato	Via Colonia Giulia	Venafro	12	284	12	1	
2	Fabbricato	Via Colonia Giulia	Venafro	12	284	13	1	
3	Fabbricato	Via Colonia Giulia	Venafro	12	284	14	1	
4	Fabbricato	C.so Campano	Venafro	12	284	32	1	

Tutti gli immobili descritti come "fabbricato" oggetto della presente perizia fanno parte di un piccolo condominio situato su Via Colonia Giulia all'angolo con C.so Campano costruito intorno agli anni '80 - '90.

Il fabbricato è stato realizzato in cemento armato con struttura a travi e pilastri e solai in laterocemento; esso si disloca su due livelli (piano terra e primo piano) più un'ulteriore livello situato al di sotto del piano di campagna (con accesso dal lato posteriore del fabbricato) a livello seminterrato.

Il grado di finitura dell'immobile è in generale discreto così come lo stato di manutenzione che rientra nella media delle costruzioni della zona.

All'esterno le pareti del fabbricato al primo livello risultano essere intonacate e tinteggiate di colore chiaro mentre al piano terra si rileva un rivestimento in mattoni di laterizio.

Immobilie n. 1 e 2 - Locale in Via Colonia Giulia - Foglio 12 Particella 284 Sub. 12 e 13

In catasto il Subalterno 12 è censito al Foglio n. 12, Particella n. 284, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 4, Consistenza 117 mq, Superficie catastale 124 mq, Rendita € 3371.74 di proprietà unicamente della [REDACTED]

Il Subalterno 13 è censito al Foglio n. 12, Particella n. 284, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 4, Consistenza 200 mq, Superficie catastale 218 mq, Rendita € 5763.66 di proprietà unicamente della [REDACTED]

I due subalterni sono stati valutati insieme perché allo stato attuale risultano divisi in maniera difforme dalle planimetrie catastali (vedi All. 2 – *Elaborato planimetrico e fotografico*).

I muri di separazione tra le diverse unità sono realizzati in materiale facilmente amovibile (cartongesso) pertanto si ritiene necessario non doverne tenere conto.

Le superfici nette sono riportate nella tabella seguente:

locale	superficie netta [mq]
Locale commerciale n. 1	54.73
Locale commerciale n. 2	193.45
Magazzino	66.51
Bagno	2.66
TOTALE	317.35

I locali in oggetto sono posizionati al piano terra fronte strada e sono caratterizzati dalla presenza di due vetrine su Via Colonia Giulia e quattro sul lato trasversale.

Gli infissi esterni sono in metallo mentre le porte interne sono in legno tamburato.

All'interno sono presenti dei tramezzi di separazione tra il magazzino e i locali di vendita e tra i locali di vendita e la zona dei camerini; tutti i divisori sono realizzati in cartongesso.

Alla data del sopralluogo i locali non risultano utilizzati essendo in corso dei lavori di adeguamento impiantistico e alcune opere di finitura interna.

Nel piccolo bagno è presente un lavandino e un WC; le pareti sono rivestite in piastrelle di gres porcellanato così come il pavimento.

A livello impiantistico sono presenti: impianto elettrico, impianto igienico sanitario, impianto di allarme, impianto telefonico e impianto di riscaldamento.

In quasi tutti i locali si rileva un controsoffitto in cartongesso che nasconde le canalizzazioni degli impianti tecnologici.

I pavimenti sono in gres porcellanato con mattonelle di diverse dimensioni.

Il livello di finitura è buono e il grado di manutenzione è discreto e in linea con quello generale del fabbricato.

Immobile n. 3 - Locale in Via Colonia Giulia - Foglio 12 Particella 284 Sub. 14

In catasto il Subalterno 12 è censito al Foglio n. 12, Particella n. 284 Subalterno 14, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 4, Consistenza 55 mq, Superficie catastale 58 mq, Rendita € 1585.01 di proprietà unicamente della ██████████.

Le superfici nette sono riportate nella tabella seguente:

locale	superficie netta [mq]
Locale n. 1	28.15
Locale n. 2	23.11
Bagno	2.71
TOTALE	53.97

I locali in oggetto sono posizionati al piano terra con affaccio sul prospetto laterale e accesso dal ballatoio comune.

Gli infissi esterni sono in metallo mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Alla data del sopralluogo i locali non risultano utilizzati.

Le pareti interne sono intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco.

Il pavimento è in parquet.

Nei locali è presente un controsoffitto in cartongesso che nasconde le canalizzazioni degli impianti tecnologici.

A livello impiantistico sono presenti: impianto elettrico, impianto igienico sanitario, impianto telefonico e impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da un piccolo boiler elettrico situato nel locale adibito a bagno.

Nel piccolo bagno è presente un lavandino e un WC; le pareti sono rivestite in piastrelle di gres porcellanato così come il pavimento.

Il livello di finitura è buono e il grado di manutenzione è discreto e in linea con quello degenerale del fabbricato.

Immobile n. 4 - Locale in Via Colonia Giulia - Foglio 12 Particella 284 Sub. 32

In catasto il Subalterno 12 è censito al Foglio n. 12, Particella n. 284 Subalterno 32, Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), Classe 4, Consistenza 142 mq, Superficie catastale 142 mq, Rendita € 359.35 di proprietà unicamente della [REDACTED]

Le superfici nette sono riportate nella tabella seguente:

locale	superficie netta [mq]
Magazzino n. 1	135.54
Magazzino n. 2	19.61
Bagno	4.33
TOTALE	159.48

I locali in oggetto sono posizionati al piano interrato con accesso dal prospetto laterale del fabbricato.

Gli infissi esterni sono in metallo chiusi con una saracinesca in alluminio.

Alla data del sopralluogo i locali risultano utilizzati come magazzino e deposito.

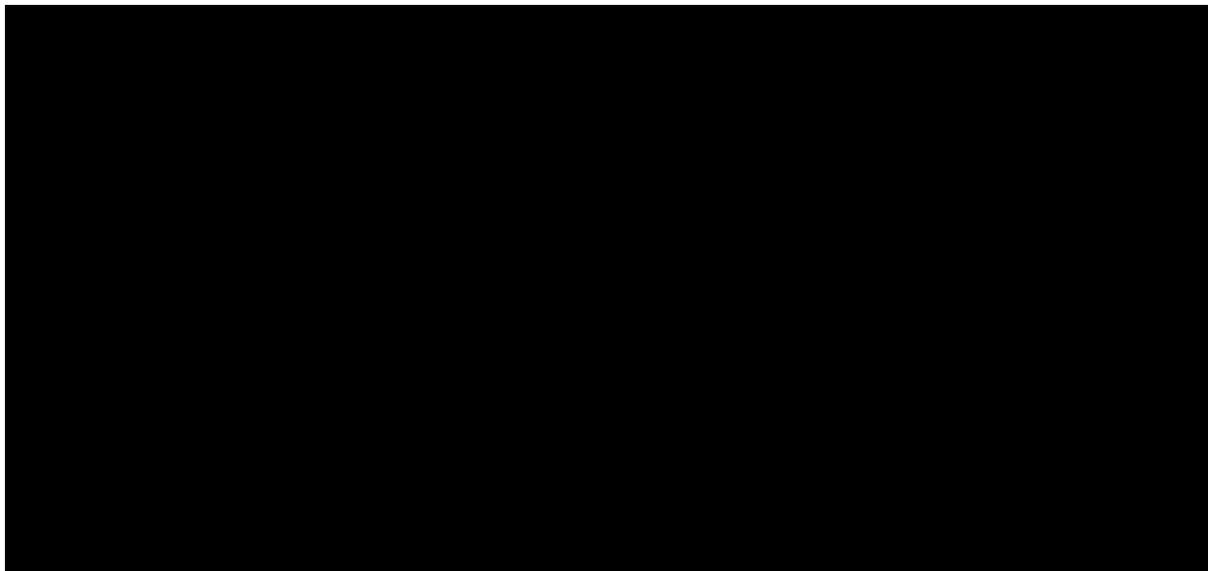
Le pareti interne sono intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco.

I pavimenti sono in gres porcellanato.

A livello impiantistico sono presenti: impianto elettrico, impianto igienico sanitario.

Nel piccolo bagno è presente un lavandino e un WC; le pareti sono rivestite in piastrelle di gres porcellanato così come il pavimento.

Il livello di finitura è buono e il grado di manutenzione è discreto e in linea con quello degenerate del fabbricato.



In allegato alla presente relazione di stima si riportano gli elaborati planimetrici e fotografici di ciascun immobile (All. 2) dai quali è possibile estrapolare tutte le informazioni necessarie circa la consistenza, il grado di finitura e quello di manutenzione degli immobili oggetto di perizia.

3. CONFORMITA' ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Quesito n. 3: *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziano, in caso di rilevata difformità; a) se i dati 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;*

Gli immobili oggetto di perizia sono adeguatamente identificati tramite le informazioni catastali che coincidono con quelle attuali.

Pertanto i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli reali ed attuali e permettono di identificare con certezza i beni oggetto di perizia.

4. AGGIORNAMENTO CATASTALE

Quesito n. 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;*

Per tutti gli immobili oggetto di perizia è stato possibile reperire la planimetria catastale dalla quale si evince la perfetta rispondenza con lo stato dei luoghi relativamente ai sub. 14 e 32.

Per quanto invece riguarda i sub. 12 e 13 c'è da segnalare la non perfetta corrispondenza con quanto rilevato sul posto poiché sono presenti dei muri divisorii che non risultano presenti nella planimetria catastale.

Tuttavia bisogna ricordare che detti divisorii sono realizzati in cartongesso leggero e presentano quindi una struttura facilmente e agevolmente amovibile; per tale motivo non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento catastale poiché i divisorii riscontrati sul posto non possono essere considerati come elementi edilizi permanenti.

5. UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Quesito n. 5: *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Nella seguente tabella si riportano le informazioni relative alle zone urbanistiche nelle quali vanno a ricadere i terreni oggetto di perizia.

Num.	Descrizione	Indirizzo	Foglio	Particella	Zona
[REDAZIONE]					

6. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

Quesito n. 6: *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di opere abusive, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro 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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173bis n. 7 disp. att. c.p.c.).

Il progetto per la realizzazione del fabbricato del quale fanno parte i locali di proprietà degli esecutati è stato autorizzato con concessione edilizia n. 9 del 21 marzo 1986, n. 57 del 23 dicembre 1987, autorizzazione edilizia n. 8802 del 24 agosto 1988 e concessione n. 106 del 27 settembre 1988.

In data 27.12.1988 il Comune di Venafro rilasciava il certificato di agibilità e abitabilità dell'intero fabbricato.

Successivamente fu presentato un progetto che prevedeva la sopraelevazione del fabbricato (che non ha interessato i locali oggetto di perizia) che fu autorizzato con concessione edilizia n. 17 del 03 giugno 1993, autorizzazione edilizia n. 8746 del 12 agosto 1993 e autorizzazione edilizia n. 10272 del 14 settembre 1994.

7. VENDITA IN LOTTI

Quesito n. 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;*

Trattandosi di beni diversi dislocati su diversi siti o comunque indipendenti tra loro, risulta senz'altro possibile la suddivisione in lotti così come riportato nella seguente tabella.

Lotto	Descrizione	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub.
1	Fabbricato	Via Colonia Giulia	12	284	12
	Fabbricato	Via Colonia Giulia	12	284	13
2	Fabbricato	Via Colonia Giulia	12	284	14
3	Fabbricato	C.so Campano	12	284	32

8. PIENA PROPRIETA'

Quesito n. 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;

Dalle indagini esperite presso gli uffici competenti e dallo studio della documentazione presente agli atti, gli immobili risultano essere di proprietà esclusiva degli esecutati come da prospetto di seguito riportato

	Descrizione	Via	Località	Foglio	Particella	Sub.	Quota dir. reale	Proprietario
1	Fabbricato	Via Colonia Giulia	Venafro	12	284	12	1	[REDACTED]
2	Fabbricato	Via Colonia Giulia	Venafro	12	284	13	1	
3	Fabbricato	Via Colonia Giulia	Venafro	12	284	14	1	
4	Fabbricato	C.so Campano	Venafro	12	284	32	1	
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

9. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Quesito n. 9: accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione de 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 risultano 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. 91; 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;

Dalle indagini esperite presso gli uffici competenti e dallo studio della documentazione presente agli atti, tutti gli immobili di cui al sub. 12 e sub. 13 (negozi) risultano locati a partire dal 01 ottobre 2019 a favore [REDACTED]

[REDACTED] (All. 4 – contratto di locazione).

Il contratto di locazione stipulato [REDACTED]

Gli altri locali (sub. 14, sub 32) e il terreno risultano liberi.

10. OCCUPAZIONE DAL CONIUGE SEPARATO

Quesito n. 10: *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato del debitore esecutato.

11. VINCOLI

Quesito n. 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;*

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici competenti (comune, agenzia delle entrate, agenzia del territorio, soprintendenza) non è emerso nessun tipo di vincolo pregiudizievole o di diritto demaniale.

Relativamente agli oneri di natura condominiale, invece, è stata richiesta all'amministratore del Condominio [REDACTED]

[REDACTED] proprietario degli immobili oggetto di perizia.

L'amministratore ha fornito la quantificazione economica dei crediti vantati dal condominio (All. 3 - quote condominiali) che vanno da aprile 2019 a febbraio 2020 (data della richiesta) ed ammontano a € 957,00.

12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Quesito n. 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 sono opponibili alla procedura esecutiva e soli contratti di locazione... omissis;*

Il metodo di stima adottato per i fabbricati è il metodo comparativo con coefficienti correttivi, prendendo come prezzo di riferimento per unità di superficie il prezzo medio ricavato dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio*, con riferimento alla tipologia e alla zona indagata.

Per ciascun immobile, il prezzo di riferimento è stato opportunamente modificato in funzione di alcuni parametri tipologici specifici dell'unità in oggetto e in particolare:

- **epoca di costruzione:** intesa come anzianità della costruzione rispetto alla media degli altri immobili presenti nella zona
- **manutenzione:** grado di manutenzione degli immobili nel momento del sopralluogo
- **finitura:** grado di finitura
- **fruibilità:** intesa come l'insieme delle caratteristiche tipologiche che permettono all'immobile di essere utilizzato proficuamente dagli occupanti (accessibilità, disposizione e forma dei locali, altezza ecc....)

Per ciascuna caratteristica innanzi descritta viene attribuito un coefficiente correttivo identificativo delle caratteristiche della costruzione; detti coefficienti variano tra un minimo ed un massimo considerando che a caratteristiche scadenti sono attribuiti i valori minimi e a caratteristiche migliori i valori massimi.

Il range di valori dei coefficienti moltiplicativi adottati è riportato nella seguente tabella:

Coefficiente	Minimo	Massimo
Epoca di costruzione	0.90	1.10
Manutenzione	0.80	1.20
Finitura	0.80	1.20
Fruibilità	0.90	1.10

Ai fini del calcolo della superficie lorda di riferimento utilizzata per la valutazione dell'immobile, sono state distinte le singole porzioni suscettibili di diversa utilizzazione; in particolare sono state identificate le zone riportate nella seguente tabella unitamente al coefficiente di ragguaglio e al prezzo medio di riferimento utilizzato nel calcolo:

Tipologia	Coefficiente di ragguaglio
Locali principali	1.00
Magazzino	0.50
Autorimessa	0.50

In particolare nel caso di **immobile a destinazione commerciale in zona centrale** si è fatto riferimento alla seguente tabella.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ISERNIA

Comune: VENAFRO

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE: C. CAMPANO, V. COLONIA GIULIA, V.V. EMANUELE, S.P. PER CONCA CASALE (PARTE), VIALE S. NICANDRO (PARTE)

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	930	1400	L	4,7	7,1	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il prezzo di riferimento per unità di superficie lorda, è assunto pari alla media tra il minimo (930 €) e il massimo (1400 €) ossia **1165 €/mq**.

Nel prospetto seguente, si riportano infine i valori di mercato ricavati con il metodo innanzi descritto, considerando, nel calcolo della superficie lorda, oltre la superficie dell'immobile anche quella delle pertinenze, dei balconi e delle aree esterne opportunamente rapportati alla superficie principale:

Negozio - Via Colonia Giulia foglio 12 particella 284 subalterno 12 e 13 PT

tipologia	sup. lorda [mq]	coeff. epoca	coeff. man.	coeff. finitura	coeff. fruibilità	coeff. totale	sup. corretta [mq]	prezzo rif.	valore
Locali principali	355,84	1,00	1,10	1,10	1,05	1,27	452,09	€ 1.165,00	€ 526.690,35
Magazzino	0,00	1,00	1,10	1,10	1,05	1,27	0,00	€ 349,50	€ -
Autorimessa	0,00	1,00	1,10	1,10	1,05	1,27	0,00	€ 174,75	€ -
TOTALE									€ 526.690,35

Negozio - Via Colonia Giulia foglio 12 particella 284 subalterno 14 PT

tipologia	superficie lorda [mq]	coeff. epoca	coeff. manutenzione	coeff. finitura	coeff. fruibilità	coeff. totale	superficie corretta [mq]	prezzo rif.	valore
Locali principali	56,37	1,00	1,00	1,10	0,90	0,99	55,81	€ 1.165,00	€ 65.014,34
Magazzino	0,00	1,00	1,00	1,10	0,90	0,99	0,00	€ 349,50	€ -
Autorimessa	0,00	1,00	1,00	1,10	0,90	0,99	0,00	€ 174,75	€ -
TOTALE									€ 65.014,34

**Magazzino - C.so Campano foglio 12 particella 284
subalterno 32 S1**

tipologia	superficie lorda [mq]	coeff. epoca	coeff. manutenzione	coeff. finitura	coeff. fruibilità	coeff. totale	superficie corretta [mq]	prezzo rif.	valore
Locali principali	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	€ 1.165,00	€ -
Magazzino	147,51	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	147,51	€ 582,50	€ 85.924,58
Autorimessa	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	€ 291,25	€ -
TOTALE								€	85.924,58

Analogo procedimento è stato adottato per la valutazione dei terreni per i quali si sono prese in considerazione le caratteristiche tipologiche, soprattutto in termini di potere edificatorio, considerando:

forma: intesa come regolarità del lotto ai fini della sua usabilità

accesso: possibilità di accesso dalla via pubblica

pendenza: pendenza del piano di campagna

distanza: distanza dal centro abitato e dalle principali vie di comunicazione

Per ciascuna caratteristica innanzi descritta viene attribuito un coefficiente correttivo identificativo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto stesso; detti coefficienti variano tra un minimo ed un massimo considerando che a caratteristiche scadenti sono attribuiti i valori minimi e a caratteristiche migliori i valori massimi.

Il range di valori dei coefficienti moltiplicativi adottati è riportato nella seguente tabella:

Coefficiente	Minimo	Massimo
Forma	0.80	1.20
Accesso	0.80	1.20
Pendenza	0.90	1.10
Distanza	0.90	1.10

Il prezzo di riferimento a metro quadrato per ciascun lotto di terreno da valutare risulta quindi pari alla somma del prezzo del solo terreno corretto con i coefficienti di cui sopra.

Il valore di riferimento a metro quadrato dei terreni da stimare è stato ricavato a partire da un valore di mercato medio facendo riferimento a beni simili a quello oggetto di stima compravenduti di recente nella zona in esame.

A seguito di opportune indagini di mercato esperite presso gli operatori del settore, il prezzo di vendita unitario medio è stato assunto pari a **15.00 €/mq**; il prezzo di riferimento, relativamente alto per terreni ricadenti in zona agricola, viene giustificato dal fatto che le norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Venafro, anche in zona agricola consentono l'accorpamento rendendo, di fatto, tali terreno potenzialmente edificabili con capacità edificatorie superiore a quelle previste per la zona agricola.

A dimostrazione di quanto asserito, ci sono i lotti di terreno circostanti quasi tutti della medesima forma e dimensioni del bene oggetto di perizia e quasi tutti edificati.

Nella tabella seguente si riportano i valori immobiliari del terreno ottenuto con il procedimento innanzi descritto.

Fg.	P.Ila	Sup.	Coef. Forma	Coef. Accesso	Coef. Pendenza	Coef. Distanza	Coefficiente	Zona Urbanistica	Valore medio	Valore medio corretto	Valore
4	491	1760	1,10	0,90	1,05	1,00	1,04	E	€ 15,00	€ 15,59	€ 27.442,80

Come già riportato nei paragrafi precedenti, sul terreno è presente un progetto per l'edificazione di un fabbricato residenziale; tale progetto è stato autorizzato dal Comune di Venafro con Permesso di costruire n. 33 del 2008.

Allo stato attuale i lavori per la costruzione del fabbricato non sono però cominciati pertanto detto permesso risulta decaduto.

Si ritiene tuttavia che nella valutazione del terreno bisogna anche valutare tale progetto ragionevolmente stimabile in € 4000,00.

Pertanto il valore di stima finale del terreno è pari a $27.442,80 + 4000,00 = \mathbf{€ 31.442,80}$

AGGIORNAMENTO A SEGUITO DI OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 31 marzo 2020 il sottoscritto CTU non avendo ricevuto nessuna comunicazione dalle parti in causa ritiene di confermare integralmente quanto riportato in perizia.

CONCLUSIONI

Lo scrivente CTU, dopo aver esaminato la documentazione dei fascicoli di parte, dopo aver effettuato i necessari sopralluoghi e dopo aver reperito ed analizzato le visure ipocatastali e la documentazione tecnica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venafro e dopo aver esperito apposite indagini di mercato al fine di procedere alla valutazione degli immobili può affermare che il prezzo di mercato degli immobili oggetto di perizia sono riportati nella seguente tabella.

Lotto	Descrizione	Indirizzo	F.	P.IIa	Sub.	Valore unitario	Quota	Valore pro quota
1	Fabbricato	Via Colonia Giulia	12	284	12 e 13	€ 526.690,35	1,0000	€ 526.690,35
2	Terreno	Via Colonia Giulia	12	284	14	€ 65.014,34	1,0000	€ 65.014,34
3	Terreno	C.so Campano	12	284	32	€ 85.924,58	1,0000	€ 85.924,58
TOTALE						€ 709.072,06	TOTALE	€ 709.072,06

Lotto	Descrizione	Indirizzo	F.	P.IIa	Sub.	Valore approssimato
1	Fabbricato	Via Colonia Giulia	12	284	12 e 13	€ 526.700,00
2	Terreno	Via Colonia Giulia	12	284	14	€ 65.000,00
3	Terreno	C.so Campano	12	284	32	€ 85.900,00
4						
TOTALE						€ 709.000,00

Come riportato nella precedente tabella, il valore totale della quota di proprietà degli eseguiti e quindi pari a **€ 709.000,00** (settecentonovemila/00).

Ritenuto di aver assolto l'incarico conferitogli, il sottoscritto C. T. U., grato per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione, copia della quale è stata anche trasmessa alle parti via PEC o tramite consegna a mano.

Con osservanza

Il C.T.U.
Ing. Evinio D'Addio

ELENCO ALLEGATI

- All. 1 - Verbale di primo sopralluogo
- All. 2 - Elaborato planimetrico e fotografico
- All. 3 - Oneri condominiali
- All. 4 - Contratto di locazione
- All. 5 - Ispezioni ipotecarie