



**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 35 / 2023**

**Promossa da :**

[REDACTED]

**contro :**

[REDACTED]

**G.E. : dott. Vittorio Cobianchi Bellisari**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto ing. Aldo Iadanza Lanzaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n. 632 della Sezione A, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la Procedura sopra indicata a seguito di nomina avvenuta in data 23/01/2024, ha ricevuto dal G.E. dott. Vittorio Cobianchi Bellisari l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);



- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. **In caso di opere abusive**, dalla perizia dovrà risultare il controllo 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 sia 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'art. 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.**);
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve cioè essere già individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del



pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). In particolare, ai sensi dell'**art. 568 comma secondo c.p.c.**, l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) **inviare**, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni prima della predetta udienza** per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 15) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16) **depositare telematicamente**, almeno **cinque giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;
- 17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



- 19) **segnalare** tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;
- 20) **provvedere** a redigere, quale allegato alla relazione, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

**In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione ipo-catastale presente nel fascicolo. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, effettuato l'accesso sui luoghi dell'esecuzione, l'esperto espone quanto segue:**

#### **Quesito n. 1**

##### **Verificare...**

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è costituita da certificato notarile, sottoscritto il 22 dicembre 2023 dal Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, e depositato telematicamente il 29 dicembre 2023. Lo stesso attesta che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà e che a tutto il 05.12.2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- pervennero all'esecutato [REDACTED], [REDACTED], per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Longobardi Agostino da Isernia, in data 26/01/2010 rep. N. 74418/21438 e **trascritto il 01.02.2010 ai nn. 336/253** da potere di [REDACTED].

**N.B.** Si precisa che gli immobili oggetto di compravendita fanno parte di un fabbricato che è stato edificato su area (particella 680). Detta area venne acquistata dai signori [REDACTED] [REDACTED] (09/07/1945 - Isernia) in virtù degli atti di provenienza sotto descritti. Dopo la costruzione del fabbricato sull'area in proprietà comune, non si è proceduto alla relativa divisione delle unità immobiliari mediante atto di divisione o di identificazione catastale. Nell'atto di vendita si



precisa infatti che il venditore risulta essere proprietario per legittimi titoli anteriori al trentennio, senza ulteriori specifiche.

- Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento pervenne, in maggior consistenza, [REDACTED] [REDACTED] in parte in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Michele Conti da Isernia (IS), in data 08/08/1973 rep. n. 3073 e **trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 05/09/1973 ai nn. 10012/9173** da potere di [REDACTED] [REDACTED] e in parte in virtù di atto tra vivi – donazione ai rogiti del notaio Hena Quaranta da Isernia (IS), in data 08/03/1965 e **trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 16/04/1965 ai nn. 4589/4322** da potere di [REDACTED] [REDACTED]

#### **predisporre...**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono individuati dai Subalterni 5 e 7 della Particella 680 al Foglio 39 del Catasto Fabbricati del Comune di Isernia (IS).

Detti immobili, nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, sulla base dei documenti in atti e di Ispezione Ipotecaria del 11/04/2024, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Subalterno 5:**

- **Iscrizione N. 3348/280 del 06/09/1996**, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo notificato da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Teramo con sede in Teramo (TE) in data 16/08/1996. Annotazione n. 77 del 02/04/2001 (RESTRIZIONE DI BENI). Annotazione n. 39 del 02/02/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- **Iscrizione N. 4847/382 del 23/12/1996**, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo notificato da Pubblico Ufficiale Presidente Tribunale in data 20/12/1996. Annotazione n. 451 del 24/11/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Iscrizione N. 337/47 del 01/02/2010**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Longobardi Agostino da Isernia (IS) in data 26/01/2010 rep. n. 74419/21439 a favore di Banca Popolare di Novara Società con Socio Unico , sede Novara (NO), C.F. 01848410039, contro [REDACTED] [REDACTED] importo capitale euro 65.040,00, importo totale euro 130.100,00 e durata 25 anni.



- **Trascrizione N. 4314/3710 del 05/12/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale di Isernia con sede in Isernia (IS) in data 20/11/2023 rep. n. 731 a favore di Leviticus SPV S.r.l. con sede in Roma (RM), C.F. 14978561000 contro [REDACTED]

#### **Subalterno 7:**

- **Iscrizione N. 337/47 del 01/02/2010**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Longobardi Agostino da Isernia (IS) in data 26/01/2010 rep. n. 74419/21439 a favore di Banca Popolare di Novara Società con Socio Unico , sede Novara (NO), C.F. 01848410039, contro [REDACTED] capitale euro 65.040,00, importo totale euro 130.100,00 e durata 25 anni.
- **Trascrizione N. 4314/3710 del 05/12/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale di Isernia con sede in Isernia (IS) in data 20/11/2023 rep. n. 731 a favore di Leviticus SPV S.r.l. con sede in Roma (RM), C.F. 14978561000 contro [REDACTED].

#### **acquisire...**

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene.

#### **Quesito n. 2**

##### **Descrivere...**

Il sottoscritto CTU ha effettuato l'accesso sui luoghi oggetto della procedura il giorno 19.02.2024, alle ore 16,00, contestualmente al primo accesso del custode giudiziario nominato per l'esecuzione. All'accesso ha assistito il sig. [REDACTED] in qualità di proprietario degli immobili pignorati.

Gli immobili, individuati in catasto fabbricati al **foglio 39 particella 680 subalterni 5 e 7**, fanno parte **di un fabbricato per civili abitazioni** composto da n. 3 piani fuori terra; sono presenti n. 4 unità immobiliari destinate a civile abitazione, di cui 2 al piano primo e 2 al piano secondo, n. 3 unità immobiliari al piano terra destinate a locali garage. Gli appartamenti al piano primo e secondo sono serviti da vano scala comune con accesso su Via Selvevine in località Colle Cioffi.

Il fabbricato, che da vigente PRG ricade in "C/4 – Zone di sviluppo delle frazioni", si



colloca in posizione periferica al tessuto urbano e dista circa 1 km dal centro abitato del quartiere San Lazzaro.

L'unità immobiliare residenziale al secondo piano (**sub. 5**) affaccia su due lati del fabbricato, lato est e ovest, visivamente gode di un'esposizione panoramica su di una vasta area non antropizzata.

Planimetricamente l'appartamento risulta composto da un ampio ingresso direttamente collegato ad una zona soggiorno ed alla cucina, la zona notte è disimpegnata da un corridoio.

E' composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, n. 2 bagni, n. 3 camere, n. 1 balcone.

Risulta interamente pavimentato con piastrelle in ceramica. E' dotato di infissi esterni in pvc a taglio termico e doppio vetro. L'impianto termo-sanitario per riscaldamento e produzione di acqua calda è composto da caldaia murale a gas metano e corpi scaldanti in acciaio. I locali per servizi igienici sono dotati di tutti i sanitari necessari e di rivestimento in piastrelle di ceramica sulle pareti interne. Lo stato manutentivo dell'immobile risulta essere in ottime condizioni. Le pareti ed i soffitti presentano intonaco civile ben tinteggiato e privo di segni di problematiche strutturali.

L'unità beneficia dell'utilizzo ad **uso non esclusivo di un vano scala condominiale di 40 mq con accesso dall'esterno sul lato est del fabbricato su via Selverine.**

Non esistono tabelle millesimali di proprietà, né un regolamento condominiale, ma la proprietà [REDACTED], in base alla consistenza dei suoi immobili individuati dai subalterni 5 e 7, corrisponde perfettamente ad 1/4 del fabbricato. Si assegnano dunque **250 millesimi** di proprietà al sig. Pietrangelo Riccardo.

L'unità immobiliare adibita a locale garage al piano terra (**sub. 7**) è dotata di accesso diretto dalla strada pubblica di Via Selverine e di un vano porta che la collega direttamente al vano scala condominiale. Planimetricamente è suddiviso in due locali, uno anteriore con accesso su via Selverine ed uno posteriore, comunicanti tra loro tramite una porta in ferro. Il locale posteriore confina sul lato ovest con altra proprietà rispetto alla quale risulta sprovvisto di porta e parete divisoria. L'intera unità immobiliare (sub. 7) risulta sprovvista di pavimentazione, le pareti ed i soffitti presentano intonaco civile tinteggiato e privo di segni di problematiche strutturali.

La superficie calpestabile, calcolata tramite rilievo planimetrico dello stato attuale eseguito in occasione dell'accesso del 19.02.2024, è così determinata:



ID	Uso	Superficie calpestabile (mq)
A	Sup. int. coperta residenziale (sub. 5)	93,00
B	Balconi	9,00
C	Locale garage (sub. 7)	47,00
D	Parti condominiali ( 250,00 mill. propr. )	40,00

### **Quesito n. 3**

#### **Accertare...**

I riferimenti catastali indicati nell'atto di pignoramento individuano univocamente gli immobili oggetto di esecuzione.

### **Quesito n. 4**

#### **Procedere...**

L'immobile risulta geometricamente non conforme alla planimetria di accatastamento e necessita di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e l'esistenza di un balcone (come identificato sulla planimetria di rilievo e nella documentazione fotografica). Per poter eseguire la variazione catastale occorre procedere preliminarmente alla sanatoria urbanistica.

### **Quesito n. 5**

#### **Indicare...**

L'area su cui sorge il fabbricato individuato dalla particella 680 del foglio 39 del Comune di Isernia, secondo lo strumento urbanistico comunale, ricade in zona "C/4" - *"Zone di Completamento delle frazioni – 1.1 Le zone residenziali di completamento delle frazioni sono destinate alla costruzione di nuovi edifici residenziali. Sono ammesse anche destinazioni ad uso terziario (direzionale, commerciale, servizi pubblici e privati di servizio alla frazione medesima) oltre che attività artigianali di servizio anche annesse alle abitazioni. 1.2 Le zone di completamento delle frazioni sono considerate di categoria C ai sensi del DM 1444/1968"*.

### **Quesito n. 6**

#### **Indicare...**

In riferimento al progetto approvato con "Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili" rilasciata dal Comune di Isernia, pratica n. 365 del 15.05.1965, successiva "Concessione Edilizia in Sanatoria" rilasciata dal Comune di Isernia, pratica n.



7044/1104 del 22.03.1999, **l'immobile individuato al sub. 5 destinato ad abitazione** risulta sprovvisto di denuncia di lavori o permesso di costruire che legittimino lo stato attuale dello stesso. Le planimetrie e la documentazione fotografica allegate alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 22.03.1999 presentano il subalterno 5 allo stato grezzo, privo di impianti e di qualsiasi finitura interna, con una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato attuale.

Ai fini dell'agibilità dell'immobile, può essere ottenuto un permesso in sanatoria ai sensi dell'**art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380**, tramite procedimento edilizio. L'altezza netta interna dei singoli ambienti dell'appartamento risulta essere inferiore ai 2,70 m, ma, essendo maggiore o uguale ai 2,20 m, la pratica edilizia in sanatoria potrà richiamare la **Legge Regionale 18 luglio 2008, n. 25, "Interventi per il recupero dei sottotetti ad uso residenziale dei locali interrati e seminterrati dei porticati"** che all'art. 4 prevede il recupero dei sottotetti ad uso residenziale.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono relativi ad una sanzione amministrativa, alla presentazione di una pratica edilizia redatta da tecnico abilitato, al pagamento degli oneri di costruzione ed urbanizzazione sulla superficie oggetto di trasformazione, alla variazione catastale dell'immobile sanato. Il costo totale dell'intervento è stimabile in **€ 5.000,00 (euro cinquemila)**.

Copia delle riportate autorizzazioni e concessioni sono allegate alla presente.

#### **Quesito n. 7**

**Dire...**

Il bene risulta pignorato nella sua interezza e offre la possibilità di essere venduto in un unico lotto.

#### **Quesito n. 8**

**Dire...**

I beni risultano pignorati nella loro interezza.

#### **Quesito n. 9**

**Accertare...**

L'immobile, all'atto dell'accesso, è risultato occupato dalla ditta proprietaria. Alla presente si allega Atto notarile pubblico di Compravendita ai rogiti del notaio Longobardi Agostino da Isernia, in data 26/01/2010 rep. N. 74418/21438 e trascritto il 01.02.2010 ai nn. 336/253. Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.



### Quesito n. 10

Ove...

Fattispecie non riguardante la procedura.

### Quesito n. 11

Indicare...

Per quanto è stato possibile accertare non sono stati rinvenuti i vincoli richiamati nel quesito.

### Quesito n. 12

Determinare...

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

**a.** con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative dell'immobile, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri per la determinazione del valore del bene sottoposto ad esecuzione.

**b.** con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione, del suo stato di manutenzione e del grado di commercializzazione.

Per il **computo della superficie commerciale** si è fatto riferimento alla **norma UNI 10750:2005**, che definisce due tipi di grandezze significative in termini commerciali:

- La **Superficie Convenzionale Vendibile, SCV** (Superficie Commerciale), superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, che considera:

- la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

- La **Superficie Interna Netta, SIN** (Net Internai Area), l'area determinata dalla **sommatoria dei singoli vani** che costituiscono un'unità medesima, all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata



ad un'altezza convenzionale di m.1,50 dal piano pavimento.

In sintesi andiamo a considerare le più comuni nell'ambito del mercato immobiliare residenziale che sono la superficie interna netta SIN, chiamata anche `netta calpestabile; e la commerciale SCV, detta semplicemente 'commerciale'.

Per il calcolo delle superfici SIN ed SCV si usano le seguenti **percentuali ponderate**, così come indicato dalla norma UNI:

Superfici Coperte:

- **100% delle superfici calpestabili vani principali ed accessori diretti;**
- **50% delle superfici calpestabili pertinenze esclusive accessorie (garage);**
- **100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;**
- **50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.**

Superfici Scoperte:

- **25% dei balconi e terrazze scoperti;;**

Per i coefficienti relativi alle parti condominiali si è soliti assegnare:

- **50% della superficie pro quota millesimale.**

Sono tuttavia fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. A tal proposito si considerano i cosiddetti **coefficienti di merito che** sono relativi alle caratteristiche dell'immobile come:

- piano: **secondo senza ascensore (-15%);**
- stato locativo: **abitazioni libere (0%);**
- riscaldamento: **autonomo (+5%);**
- esposizione e vista: **esterna panoramica (+10%);**
- stato di conservazione: **ristrutturato (+5%);**
- luminosità: **luminoso (+5%);**
- edificio: **oltre 40 anni - stato normale (0%).**

Si riporta nel seguito il calcolo dell'incidenza dei coefficienti di merito, scaturiti dai valori precedentemente evidenziati in grassetto, relativi all'immobile oggetto di perizia:

**Coeff. di merito** :  $0,85 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,00 = 1,08$

Nella tabella seguente sono riepilogate la superficie interna netta SIN, chiamata anche "netta calpestabile", e la superficie commerciale SCV, detta semplicemente "commerciale", ricavate da rilievo geometrico e ragguagliate ai coefficienti di merito ed alle percentuali ponderate.



ID	Uso	SIN (mq)	SCV (mq)	Coeff. di merito e Percentuali ponderate
A	Sup. int. residenziale (sub. 5)	93,00	110,00	1,08
B	Balconi	9,00	9,00	0,25
C	Locale garage (sub. 7)	47,00	61,00	0,50
D	Vano scale ( 250,00 mill. propr. )	40,00	62,00	0,5 x 0,25
<b>SUPRFICI TOTALI RAGGUAGLIATE</b>		<b>131,20</b>	<b>159,30</b>	

Ai fini della valutazione, il sottoscritto CTU, considerato che le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la sua localizzazione, il suo stato di manutenzione ed il grado di commercializzazione sono state tutte valutate applicando gli assegnati coefficienti correttivi al calcolo della superficie commerciale, ha ritenuto congruo utilizzare il valore medio tra i valori indicativi OMI "Osservatorio Mercato Immobiliare" inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari (vedi allegato).

Alla luce delle considerazioni e delle determinazioni su esposte, si applicano i seguenti valori:

- **Valore di Mercato pari a 750,00 €/mq**
- **Valore Locazione pari a 3,25 €/mq x mese.**

### 1° metodo

Determinazione del valore degli immobili con la capitalizzazione del reddito presunto.

Superficie netta calpestabile = **mq 131,20**

Affitto presunto € 39,00 / mq x anno = 39,00 x 131,20 = € 5.116,80

- Affitto annuo presunto = € 5.116,80
- saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili a destinazione residenziale: 4,50 %

### **Determinazione valore**

**Reddito lordo = € 5.116,80**

**V = € 5.116,80 : 0,045 = € 113.706,70**

### 2° metodo

Determinazione del valore degli immobili con stima sintetica.

Superficie commerciale = **mq 159,30**

Valore al mq. di superficie commerciale = **€/mq 750,00**



### **Determinazione valore**

$$V = 159,30 \text{ mq} \times 750 \text{ €/mq} = \text{€ } 119.475,00$$

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

$$\text{€ } (113.706,70 + 119.475,00) : 2 = \text{€ } 116.590,85$$

Detrazione, così come calcolata al punto 6) = € 5.000,00

**Valore stimato dei beni pignorati = € 111.590,85**

### **Quesito n. 13**

#### **Riferire ...**

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

### **Quesito n. 14**

#### **Inviare ...**

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare a mezzo di posta elettronica, copia della bozza del proprio elaborato ai creditori procedenti, o intervenuti, ed ai debitori entro i 30 giorni antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

### **Quesito n. 15**

#### **Intervenire ...**

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

### **Quesito n. 16**

#### **Depositare ...**

Il sottoscritto C.T.U. provvederà al deposito telematico dell'elaborato peritale almeno 5 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

### **Quesito n. 17**

#### **Allegare ...**



Alla presente si allega documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato completa delle immagini di tutti gli ambienti.

**Quesito n. 18**

**Allegare ...**

Alla relazione sono allegati: visura storica dell'immobile, estratto di mappa catastale, planimetria di accatastamento, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, restituzione grafica del rilievo, documentazione fotografica, verbale di accesso del 19.02.2024, atti autorizzativi e concessioni edilizie, atto di compravendita dell'immobile, valori OMI, descrizione del bene.

**Quesito n. 19**

**Segnalare ...**

Non si sono verificati ostacoli all'accesso.

**Quesito n. 20**

**Provvedere ...**

La descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, è allegata alla presente.

**Quesito n. 21**

**Estrarre ...**

Copia di quanto contenuto nel fascicolo di ufficio dell'esecuzione è stato estratto su supporto informatico.

**CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto esposto, il sottoscritto C.T.U. così conclude:

l'immobile, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare **N. 35 / 2023**

**Promosso da :**

[REDACTED]

**contro :**

[REDACTED]

potrà essere venduto in unico lotto.



**VALORE STIMATO LOTTO UNICO:**

**€ 111.590,85 (euro centoundicimilacinquecentonovanta / 85)**

**Vendita effettuata a corpo e non a misura.**

**Tenuto conto di tutte le osservazioni poste nella presente perizia dal sottoscritto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.**

Isernia, li 09 / 05 / 2024

ing. Aldo Iadanza Lanzaro

**ELENCO ALLEGATI**

- 1) Visure storiche dell'immobile;
- 2) Ispezioni ipotecarie;
- 3) Estratto di mappa catastale;
- 4) Planimetrie di accatastamento rilasciate dall'Agenzia delle Entrate;
- 5) Restituzione grafica del rilievo;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Verbale di accesso del 19.02.2024;
- 8) Atti autorizzativi e Concessioni Edilizie;
- 9) Atto di compravendita dell'immobile;
- 10) Valori OMI;
- 11) Descrizione del bene.

