

TRIBUNALE DI ISERNIA

Esecuzione Immobiliare

contro

R.G.Esec. n. 06/2022

Giudice Dott. Cobianchi Bellissari Vittorio

ELABORATO PERITALE FINALE



**Relazione di Stima per la Valutazione degli Immobili siti nel Comune di
Fornelli (IS) e Belmonte del Sannio (IS), di proprietà**

della Ditta _____

INDICE

- PREMESSA
- PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI UBICATI NEL COMUNE DI FORNELLI
- PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE
- PARTE III – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI FABBRICATI UBICATI NEL COMUNE DI BELMONTE DEL SANNIO
- PARTE IV – PROCESSO DI VALUTAZIONE



PREMESSA

Il sottoscritto architetto Michelino D'Ambrosio, nato a Isernia (IS) il 13/05/1968, con C.F. _____ e residente in Isernia (IS) a via San Martino n. 18, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia col n. 186, in qualità di C.T.U., facendo seguito a quanto espressamente richiesto dall'Illustrissimo Signor Giudice Dott. Cobianchi Bellissari Vittorio, Proc. R.G.Esec. n. 06/2022, con Nota del 07/03/2023, relaziona quanto segue.

Le operazioni peritali iniziavano con le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fornelli, del Comune di Belmonte del Sannio e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Isernia, acquisendo tutte le informazioni relative alle unità immobiliari dei compendi pignorati. Seguiva la ricognizione dei luoghi in data 10.06.2022, per gli immobili siti nel Comune di Fornelli e in data 11.06.2022, per gli immobili siti nel Comune di Belmonte del Sannio; al fine di verificarne l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione. Esaminando la documentazione ricevuta, eseguendo il sopralluogo, generale e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato si è pervenuti alla valutazione richiesta. Si è proceduto a dividere i compendi pignorati in due lotti distinti, in base al Comune di locazione al fine di facilitare la vendita successiva dei beni. La presente valutazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dei compendi pignorati. Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI UBICATI NEL COMUNE DI FORNELLI

1. *Descrizione degli Immobili*

1.1 *Ubicazione*

La consistenza del compendio pignorato è data da un appartamento e un box auto, entrambi ubicati in via Petrarra s.n.c. nel Comune di Fornelli.

- L'appartamento fa parte di una palazzina composta da tre piani, con corpo scale centrale, e due appartamenti a piano. Detto appartamento è situato al



Terzo Piano, Interno 6, Scala A.

- Il box auto è situato al Piano Terra della stessa palazzina.

1.2 Dati Catastali

Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Fornelli, Foglio di mappa 16, Particella 370, sub 21. Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 352,48.

Box Auto: Catasto Fabbricati del Comune di Fornelli, Foglio di mappa 16, Particella 370, sub 6. Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 mq, Rendita € 58,57.

1.3 Zonizzazione Urbanistica

L'area in oggetto ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea "B" – del P.R.G. vigente, del Comune di Fornelli.

1.4 Titoli di provenienza degli immobili e variazioni catastali

L'intera area di terreno, dove attualmente risulta edificata la palazzina, risultava essere di proprietà del Comune di Fornelli, che con Atto di Costituzione del 28/03/1987, in atti dal 02/06/1992 (n. 588/A.1/1987), concedeva alla SOC.COOP.EDIL FORNELLI A.R.L. diritto novantanovenale per il fabbricato e superficie. Con Atto pubblico del 04/03/1990 redatto dal Notaio Giuseppe Gamberale con sede in Isernia (IS) Repertorio n. 48250 – UR Sede Isernia (IS) Registrazione n. 550 del 26/03/1990 – Atto di Assegnazione Voltura n. 17.1/1990 in atti dal 04/11/1994 con il quale, si assegnava, in regime di comunione legale, l'intera proprietà del fabbricato e della superficie al sig. _____ Infine, con Atto del Notaio Giuseppe Gamberale con sede in Isernia (IS) del 02/03/1996, Repertorio n. 79576 – Compravendita, Voltura n. 674.1/1996 in atti dal 25/09/1997.

1.5 Disponibilità

L'appartamento distinto al Foglio n. 16, Particella 370 sub 21 e il box auto con Foglio 16, Particella 370 sub 6, censiti nel N.C.U. del Comune di Fornelli, risultano di proprietà dei coniugi e attualmente abitato dagli stessi:

- _____), Proprietario per 1/2, in regime



di comunione dei beni.

- _____ Proprietaria per 1/2, in regime di comunione dei beni.

Caratteristiche costruttive e finiture

L'appartamento e il box auto, oggetti della presente stima, fanno parte di una palazzina in pianta a forma rettangolare, con piano terra adibito a box auto e porticato condominiale. Il vano scala consente l'accesso agli appartamenti, due per ogni piano, posti su tre livelli verticali fuori terra.

La copertura dell'edificio è del tipo a padiglione, con solaio in laterizio e sottotetto non abitabile.

Il fabbricato è stato costruito utilizzando le seguenti tecnologie costruttive:

- La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a. con solaio in travetti precompressi e laterizi, con spessore pari a cm. 16 + 4.
- Le tamponature esterne, realizzate con elementi forati in laterizio, sono prive di interposto isolamento termico; l'intonaco delle pareti esterne è del tipo civile con finitura a quarzo liscio di colore giallo.
- Le tramezzature interne sono realizzate con tavelle in laterizio dello spessore finito di 12 cm. intonacate con intonaco per civile abitazione, con trattamento finale a pittura lavabile.
- Per le pavimentazioni e i rivestimenti sono state usate delle piastrelle di gres porcellanato di varie misure.
- Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e le porte interne sono in legno tamburate.
- Il box auto risulta pavimentato ed è servito da due porte: una basculante per l'accesso dei veicoli e una di uscita pedonale entrambe in lamiera zincata. Il box è fornito di impianto elettrico.
- L'unità abitativa è fornita di impianto elettrico e termosanitario a norma.

Si fa presente che la palazzina, e quindi anche gli immobili oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo era interessata da interventi ricadenti nel Superbonus 110 (D.L. 34/2020), non ancora ultimati.



Autorizzazioni edilizie

Il complesso immobiliare è stato autorizzato dal Comune di Fornelli con Concessione Edilizia Pratica n. 14 Prot. N. 1101 del 14/06/1982. Successivamente è stato redatto un progetto di variante per la realizzazione di opere interne presentato con C.I.L.A. n. 3/2021 del 21/05/2021, Prot. n. 2550. Si precisa che il compendio pignorato è privo di Certificato di Agibilità. A seguito dei lavori della C.I.L.A. n. 3/2021 può essere presentato allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Fornelli una Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) e quindi regolarizzare l'agibilità mancante, con una spesa tecnica presunta di circa € 2.000,00.

2. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie in scala fornite dall'ufficio del Catasto, dal progetto presentato al Comune di Fornelli e dalle verifiche fatte sul posto in fase di sopralluogo. Le consistenze sono state calcolate in mq lordi, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, i balconi sono stati computati al 50%.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare ai fini di un'eventuale vendita, l'attività estimativa che è stata svolta dal sottoscritto C.T.U., si compone in sostanza nell'individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile supposto in ordinario stato di manutenzione.

4. Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo



diretto (sintetico- comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita e/o locazione, riferiti ad immobili siti in quella zona del Comune di Fornelli (IS), ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

5. Indagini di mercato

5.1. Andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima del compendio pignorato, è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni. Negli ultimi dodici mesi si è registrato nel Comune in questione, una ulteriore diminuzione media dei prezzi di compravendita degli immobili e dei canoni di locazione, accompagnato da una riduzione dei tempi di vendita, mentre il numero di transazioni relative a compravendite è rimasto pressappoco stabile. Tutto ciò non fa che confermare che il 2022 ha rappresentato un ulteriore anno di stallo, sicuramente per il Covid 19 e la crisi economica in atto, per il mercato immobiliare locale. I tempi di vendita sono infatti sui livelli più bassi degli ultimi anni e anche il divario fra il prezzo d'offerta e quello di domanda, ovvero lo sconto sul prezzo iniziale, si attesta su valori minimi.

6. Determinazione dei Valori Unitari di Mercato

6.1. Determinazione dei Valori Unitari (metodo Diretto)

Con riferimento alle indagini di mercato sopra riportate e sulla scorta delle tariffe OMI dell'Agenzia delle Entrate, si può concludere che per quanto concerne le abitazioni, i valori unitari omogeneizzati desumibili dalle compravendite sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:



$$V_{\min} = 570 \text{ €/mq} \quad \text{e} \quad V_{\max} = 850 \text{ €/mq}$$

In base allo stato di conservazione dell'appartamento e del box auto, tenuto conto dei lavori realizzati sulla palazzina con il Superbonus 110, si ritiene opportuno adottare il valore di mercato pari a **680,00 €/mq** per l'appartamento e **500 €/mq** per il box auto.

7. Determinazione del Valore di Mercato

Pertanto, il valore complessivo del compendio pignorato, considerando quanto descritto in precedenza ammonta a:

✓ Abitazione	mq. 112 x € 680 =	€ 76.160,00
✓ Balconi	mq. 10,20 x € 340 =	€ 3.468,00
✓ Box Auto	mq. 18 x € 500 =	<u>€ 9.000,00</u>
	Totale	€ 88.628,00

Il Valore di Mercato dell'intero compendio pignorato, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a **euro 88.628,00 (euro ottantottomilaseicentoventotto)**.

Isernia lì, 20/03/2023

IL C.T.U.

(Arch. Michelino D'AMBROSIO)



ALLEGATI

Sono acclusi alla presente relazione i seguenti allegati:

1. Fotografie degli Immobili siti nel comune di Fornelli e Belmonte del Sannio
2. Documentazione catastale beni siti nel comune di Fornelli e Belmonte del Sannio
3. Elaborati grafici rilasciati dal Comune di Fornelli
3. Dichiarazione rilasciata dal Comune di Belmonte del Sannio
4. Ispezione Ipocatastale
5. Tariffe OMI dell'Agenzia delle Entrate

