

*******TRIBUNALE DI ISERNIA*******

ILL.MO GIUDICE DOTT. Emiliano Vassallo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 05/17

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione di perizia tecnica di Ufficio relativa al procedimento esecutivo



INDICE DEI CAPITOLI

1.	PREMESSA	3
2.	QUESITI	3
3.	OPERAZIONI PRELIMINARI.....	6
4.	RISPOSTA AI QUESITI.....	8
5.	STIMA DEL LOTTO 1 (appartamento e deposito) FOGLIO 23 P.LLA 1183 SUB. 1.....	18
6.	STIMA DEL LOTTO 2 (appartamento) FOGLIO 40 P.LLA 651 SUB. 6	20
7.	RIEPILOGO GENERALE DEI VALORI ATTRIBUITI ALL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	22
8.	CONGEDO DELL'ESPERTO	22
9.	ALLEGATI	23



1. PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza (allegato. all.18) ex art. 569 c.p.c., l'On. G.E. del Tribunale di Isernia nella procedura esecutiva R.G.E. 05/17 ai danni dei sig. [REDACTED]

[REDACTED] il Dott. Emiliano Vassallo, nominava il sottoscritto, Dott. Arch. Nicola Mancini - nato a Isernia il 11.06.1971, C.F. MNCNCL71H11E335Y, iscritto all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Isernia Sez. A al n. d'ordine 182, con studio tecnico in Isernia (IS) alla via San Leucio 1/a - quale perito estimatore per la valutazione del valore del compendio pignorato e conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta.

Quindi, in data 21.07.2017 Settembre, il sottoscritto prestava il giuramento (allegato. all. 19) di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Isernia, e, in quella occasione gli venivano sottoposti i seguenti quesiti:

2. 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 relativi e all'Immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante eventuali lacune; **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 (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.):

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 consentano 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 DPR del 06.06.2001 n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza 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 dell'art.40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985 n°47, ovvero art. 46, comma 5° del DPR del 06.06.2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. **(art.173 bis 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 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 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 legge 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 ffrancazione o riscatto:

12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si 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 nel pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se nuda proprietà).

In particolare ai sensi dell'art.568 secondo comma c.p.c. l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione dell'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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli gli oneri giuridici non eliminabili durante nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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 quanto non è possibile, a mezzo fax o posta ordinaria nel rispetto della normativa, copia le 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 osservazioni sul 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 merito al proprio incarico:

16) **depositare** telematicamente, almeno 5 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per 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 edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto



di locazione il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'aoccupante, 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 punto1, 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 eventualmente anche su supporto informatico:

3. OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver esaminato gli atti contenuti nel fascicolo ed aver reperito, presso l'Agazia del Territorio di Isernia, le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto perito comunicava ai debitori esegutati [REDACTED] inviava con lettera raccomandata, e ricevuta il succ

operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento - sito nel Comune di Isernia (IS) in Contrada Pezzelle n°3 - avrebbero avuto inizio il giorno 12 ottobre 2017 alle ore 10:00.

Analoga comunicazione veniva inviata a mezzo di posta elettronica certificata anche allo studio [REDACTED] della banca procedente, al seguente indirizzo PEC:

In data 12 ottobre 2017, alle ore 9,30 circa, il sottoscritto giungeva presso l'immobile oggetto di pignoramento, e qui rinveniva una persona che si qualificava come uno degli esegutati, ossia il [REDACTED]

Il sottoscritto accedeva, dunque, all'interno dell'immobile oggetto di stima intorno alle ore 10,00 circa.

Quindi, procedeva ad effettuare tutti i rilievi planimetrici e fotografici, come pure tutti gli accertamenti e le indagini del caso, acquisendo contestualmente dalle parti ivi presenti tutte le informazioni ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Il sopralluogo è iniziato dal piano interrato, ove sono ubicati alcuni locali destinati a deposito e bitazione, dopodiche il sottoscritto ha continuato a visionare gli ulteriori subalterni, posti al piano terra, ad esclusione dei restanti subalterni.

Il sottoscritto CTU non terminava le operazioni peritali, e pertanto il sottoscritto CTU fissava un ulteriore sopralluogo per il giorno 16 del mese di ottobre alle ore 11.00.

In data 16 ottobre 2017, alle ore 10,30 circa, il sottoscritto giungeva presso l'immobile oggetto di pignoramento, e qui rinveniva una persona che si qualificava come uno degli esegutati, ossia il [REDACTED] quale riferiva al sottoscritto di non poter assistere al sopralluogo per motivi personali e chiedeva di aggiornare il sopralluogo al giorno seguente.



Il sottoscritto CTU ne prendeva atto e fissava il proseguo delle operazioni peritali al giorno seguente, il 17 ottobre 2017 alle ore 9.30.

In data 17 ottobre 2017, alle ore 9,30 circa, il sottoscritto giungeva presso l'immobile oggetto di pignoramento, e qui rinveniva una persona che si qualificava come uno degli esecutati, ossia il sig. [REDACTED]

Il sottoscritto accedeva, dunque, all'interno dell'immobile oggetto di stima intorno alle ore 10,00 circa, le operazioni peritali hanno riguardato il piano primo e le restanti zone, si precisa che tale ricognizione è stata estesa anche all'esterno dell'immobile.

Quindi, procedeva ad effettuare tutti i rilievi planimetrici e fotografici, come pure tutti gli accertamenti e le indagini del caso, acquisendo contestualmente dalle parti ivi presenti tutte le informazioni ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Per maggiori dettagli si veda il verbale di sopralluogo (allegato. all.17)



4. RISPOSTA AI QUESITI

4.1. Risposta al quesito 1

In riferimento a tale quesito si evidenzia la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C., avendo il sottoscritto esaminato i seguenti documenti: (allegato. all.16.)

IMMOBILI IN ISERNIA:**A)**

- porzione di fabbricato ad uso deposito di circa Mq. 93 al piano seminterrato riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Isernia al **foglio 23, particella 1183, sub 1**, VIA COLLE ROSETO, piano S1, cat. C/2, classe 1, cons. Mq. 93, sup. cat. Mq. 100, R.C. Euro 225,74;
- terreno di circa Mq. 20 riportato nel Catasto Terreni del Comune di Isernia al **foglio 23, particella 1190**, PASCOLO, classe 1, are 0,20, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0.01;

INTESTAZIONE CATASTALE:

[REDACTED]

B)

- porzione di fabbricato ad uso deposito di circa Mq. 89 al piano terra riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Isernia al **foglio 23, particella 1183, sub 2**, VIA COLLE ROSETO, piano T, cat. C/2, classe 2, cons. Mq. 93, sup. cat. Mq. 89, R.C. Euro 264,17;
- porzione di fabbricato ad uso abitazione di tre vani ed accessori riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Isernia al **foglio 23, particella 1183, sub 3**, VIA COLLE ROSETO, piano 1, cat. A/4, classe 3, cons. 3,5 vani, sup. cat. Mq. 89, R.C. Euro 280,18;

INTESTAZIONE CATASTALE:

[REDACTED] proprietà 1/1 [REDACTED]

C)

- terreno di circa Mq. 1160 riportato nel Catasto Terreni del Comune di Isernia al **foglio 23, particella 1183**, ente urbano; Trattasi di terreno graffato al fabbricato di cui sopra P.Illa 1183 sub.1-2-3;

D) PROVENIENZE:

a) gli immobili di cui sopra al punto "A" e i diritti sul terreno graffato di cui al punto "C"

[REDACTED]



donazione a rogito del notaio Michele Conti del 13 febbraio 1987 frep. 20980 trascritto in Isernia in data 4 marzo 1987 ai nn. 868/802;

b) gli immobili di cui sopra al punto "B" e i diritti sul terreno graffato di cui al punto "C" come segue:

con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni tra i coniugi
ato a Provvidenti il 03 ottobre 1947
settembre 1954 trascritto in Isernia in data 10 febbraio 2014 ai nn. 526/454;

- per acquisto d giusta atto di donazione a rogito del notaio Michele Conti del 13 febbraio 1987 frep. 20980 trascritto in Isernia in data 4 marzo 1987 ai nn. 868/802;

E) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- verbale di pignoramenti immobili trascritto in Isernia in data 27 febbraio 2017 ai nn. 698/553 a favore della SOC. AUGOSTUS SPV S.R.L. con sede in Conegliano codice fiscale 04547030264;

- ipoteca in rinnovazione a garanzia mutuo per Euro 30.987,41 iscritta in Isernia in data 08 aprile 2006 ai nn. 1865/227 a favore di TREVI FINANCE S.P.A. con sede in Conegliano c.f. 03452800265, formalità di riferimento n. 68 del 14 aprile 1986;

- ipoteca in rinnovazione a garanzia mutuo per Euro 30.987,41 iscritta in Isernia in data 30 marzo 2006 ai nn. 1658/190 a favore di TREVI FINANCE S.P.A. con sede in Conegliano c.f. 03452800265, formalità di riferimento n. 68 del 14 aprile 1986;

- verbale di pignoramenti immobili trascritto in Isernia in data 24 gennaio 1997 ai nn. 354/308 a favore della di

- verbale di pignoramenti immobili trascritto in Isernia in data 23 settembre 1996 ai nn. 3544/3073 a favore della BANCA DI ROMA SPA con sede in Roma codice fiscale 00644990582;

- domanda giudiziaria trascritta in Isernia in data 8 febbraio 1996 ai nn. 526/466 a favore della di

- ipoteca volontaria a garanzia mutuo iscritta in Isernia in data 14 aprile 1986 ai nn. 1470/68 a favore di CASSA DI RISPARMIO MOLISANA - MONTE ORSINI con sede in Campobasso c.f. 00241100700



4.2. Risposta al quesito 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è ubicato in agro del comune di Isernia, in contrada Pezzelle, ed è costituito da un fondo rustico avente una superficie di 1180 mq (p.lla 1183 e 1190), e da due corpi di fabbrica, un primo corpo di fabbrica, con struttura portante in muratura, ha n°3 piani, ed è destinato attualmente ad abitazione. il secondo corpo di fabbrica, avente una struttura in calcestruzzo armato, ha un solo piano fuori terra ed è destinato. (cfr. allegato. sub.1-2-3). Il contesto in cui esso è inserito può definirsi di livello agricolo.

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da n°3 unità immobiliari, e precisamente trattasi di un locale destinato a deposito, ubicati al piano seminterrato, e due unità immobiliari destinate ad abitazioni, di cui una ubicata al piano seminterrato e la restante al piano terra e primo. (cfr. allegato. sub.4-5-6-7)

La tipologia costruttiva del corpo di fabbrica destinato a deposito è in calcestruzzo armato con partizioni orizzontali costituite da solai latero cementizio, internamente si presenta allo stato grezzo.

Le restanti unità immobiliari sono ubicate all'interno del fabbricato principale, esso è stato realizzato con struttura portante in muratura, è precisamente si ha, una unità immobiliare al piano seminterrato, e una seconda al piano terra e primo.

Al piano seminterrato vi è una unità immobiliare destinata a civile abitazione, costituita da un ingresso, bagno, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, un ripostiglio e un locale tecnico, il tutto per una superficie complessiva di mq 139.40. (cfr. allegato. sub .1).

Le tramezzature interne sono in muratura portante a sacco dello spessore di cm. 60 e rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura. La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in gres ceramico con formato standard, i serramenti esterni sono in alluminio t.t., sono dotati di persiane, le porte interne sono in legno tamburrato essenza rovere con ferramenta in ottone.

Gli impianti tecnologici, elettrico e di riscaldamento (condominiale, con caldaia a biomassa), sono tutti funzionanti e in ottimo stato di manutenzione.

Gli ambienti godono di una buona esposizione e pertanto sono ben illuminati ed arieggiati.

L'immobile versa in medie condizioni di manutenzione e di conservazione.

Riepilogando le caratteristiche sono:



pavimentazioni	gres ceramico
infissi esterni	alluminio con persiane t.t. + vetro camera
serramenti interni	legno tamburrato
pareti	vernice idrolavabile
riscaldamento	termosifoni con termostato ambiente
raffrescamento	assente
impianto elettrico	sottotraccia
Impianto citofonico	presente
ascensore	assente

Lo stato conservativo e manutentivo è mediocre.

Al piano terra e vi è una unità immobiliare destinata a civile abitazione che si sviluppa su due

Esso è costituito al piano terra, da un ingresso, bagno, soggiorno-pranzo, cucina, studio, e vano scala, il tutto per una superficie complessiva di mq 104.57 con annesso terrazzo di mq 157.00 . (cfr. allegato. sub .2).

Al piano primo, da tre camere, ingresso e un bagno, il tutto per una superficie complessiva di mq 104.57 con annessi balconi di mq 11.90 . (cfr. allegato. sub .2).

Le tramezzature interne sono in muratura portante a sacco dello spessore di cm. 60 e 30 cm, e rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura. La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in gres ceramico con formato standard, i serramenti esterni sono in alluminio t.t., sono dotati di persiane, le porte interne sono in legno tamburrato essenza rovere con ferramenta in ottone.

Gli impianti tecnologici, elettrico e di riscaldamento (condominiale, con caldaia a biomassa), sono tutti funzionanti e in ottimo stato di manutenzione.

Gli ambienti godono di una buona esposizione e pertanto sono ben illuminati ed arieggiati.

L'immobile versa in medie condizioni di manutenzione e di conservazione.

Riepilogando le caratteristiche sono:

pavimentazioni	gres ceramico
infissi esterni	alluminio con persiane t.t. + vetro camera
serramenti interni	legno tamburrato
pareti	vernice idrolavabile
riscaldamento	termosifoni con termostato ambiente
raffrescamento	assente
impianto elettrico	sottotraccia
Impianto citofonico	assente
ascensore	assente

Lo stato conservativo e manutentivo è mediocre.



Dopo aver effettuato la visura catastale aggiornata in data 14.09.2017, presso l'agenzia del Territorio di Isernia (*allegato. sub.14*) ed il relativo confronto con i dati riportati nell'atto di pignoramento, si è potuto verificarne la piena corrispondenza.

Gli immobili sono censiti nel Comune di Isernia (IS) in ditta:

INTESTAZIONE CATASTALE:

A)

- porzione di fabbricato ad uso deposito di circa Mq. 93 al piano seminterrato riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Isernia al **foglio 23, particella 1183, sub 1**, VIA COLLE ROSETO, piano S1, cat. C/2, classe 1, cons. Mq. 93, sup. cat. Mq. 100, R.C. Euro 225,74;
- terreno di circa Mq. 20 riportato nel Catasto Terreni del Comune di Isernia al **foglio 23, particella 1190**, PASCOLO, classe 1, are 0,20, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0.01;

B)

- porzione di fabbricato ad uso deposito di circa Mq. 89 al piano terra riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Isernia al **foglio 23, particella 1183, sub 2**, VIA COLLE ROSETO, piano T, cat. C/2, classe 2, cons. Mq. 93, sup. cat. Mq. 89, R.C. Euro 264,17;
- porzione di fabbricato ad uso abitazione di tre vani ed accessori riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Isernia al **foglio 23, particella 1183, sub 3**, VIA COLLE ROSETO, piano 1, cat. A/4, classe 3, cons. 3,5 vani, sup. cat. Mq. 89, R.C. Euro 280,18;

INTESTAZIONE CATASTALE:

proprietà 1/1

C)

- terreno di circa Mq. 1160 riportato nel Catasto Terreni del Comune di Isernia al **foglio 23, particella 1183**, ente urbano; Trattasi di terreno graffato al fabbricato di cui sopra P.Illa 1183 sub.1-2-3;

Da quanto emerso nel sopralluogo il sottoscritto non ha riscontrato parti condominiali e non risulta essere costituiti ne il condominio e ne il regolamento condominiale, anche perche vi sono solo tre unità immobiliari.



4.3. Risposta al quesito 3

Si è accertata la conformità dei dati riportati in atti è quelli reperiti dal sottoscritto, non si sono rilevate difformità

4.4. Risposta la quesito 4

Dal confronto delle planimetrie delle varie unità immobiliari, reperite presso il Catasto (allegato. sub.14) e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate dal sottoscritto, durante le operazioni di sopralluogo, le seguente difformità Catastali:

- *Il sub 1 p.lla 1183 foglio 23 al piano seminterrato, risulta essere difforme in parte allo stato di fatto, in quanto vi è stato aggiunto un corpo di fabbrica nella parte anteriore ed è stata variata la destinazione d'uso da rimessa prodotti agricoli a residenziale, oltre a rilevare difformità di alcuni divisori interni, altresì sul lato ovest è stato edificato un ulteriore corpo di fabbrica destinato a deposito.
(allegato. sub.1).*
- *Il sub 2 p.lla 1183 foglio 23 al piano terra, risulta essere difforme in parte allo stato di fatto, in quanto vi è stato aggiunto un corpo di fabbrica nella parte posteriore sul lato nord, è stata variata la destinazione d'uso da deposito agricoli a residenziale, altresì sono stati modificati i balconi in luogo di un terrazzo.
(allegato. sub.2).*
- *Il sub 3 p.lla 1183 foglio 23 al piano primo, di fatto è unito al piano terra e ne rappresenta la zona notte, risulta essere difforme in parte allo stato di fatto, in quanto vi è stato aggiunto un corpo di fabbrica nella parte posteriore sul lato nord, è stata variata la destinazione d'uso da deposito agricoli a residenziale, altresì sono stati modificati i balconi, altresì sono state realizzate divisioni interne.
(allegato. sub.3).*

In riferimento alle difformità catastali rilevati si evidenzia a giudizio del sottoscritto che tali rettifiche possono essere eseguite a seguito delle relative sanatorie edilizie e pertanto solo a seguito della definizione delle suddette pratiche potranno essere accatastate regolarmente, ed il costo stimato è in 2.300,00 € circa.



4.5. Risposta al quesito 5

Il compendio immobiliare ricade in zona C4(zona di sviluppo delle Frazioni) avente i seguenti indici e parametri:

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) uffici;
- c) attività commerciali con superficie di vendita fino a 400 mq;
- d) attività artigianali di servizio con Superficie lorda (Sl) non superiore a 200 mq con esclusione di quelle moleste o definite insalubri;
- e) attività ricettive (alberghi con non più di 20 camere) e di ristoro;
- f) attività per il tempo libero con esclusione di quelle moleste;
- g) attrezzature e servizi pubblici.

3.2 - Sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) depositi e magazzini di merci, ad eccezione di quelli funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali ammesse;
- b) attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq;
- c) attività commerciali all'ingrosso;
- d) attività industriali;
- e) discoteche o sale da ballo;
- f) ospedali;
- g) caserme e istituti di pena;
- h) mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- i) stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti;
- l) ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco, sentita la CEC, risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.1. Si applicano i seguenti indici:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq
- H = altezza massima = 7,50 ml
- N_p = numero dei piani = 2 piani fuori terra oltre il seminterrato o interrato

secondo quanto disposto dalla Variante al PRG approvato con delibera del consiglio comunale n°103 in data 29.12.2004. (allegato. sub.15)



4.6. Risposta al quesito 6(differmità edilizie)

Il fabbricato in cui ricade il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale è stato realizzato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

In riferimento al suddetto provvedimento autorizzativo si sono rilevate alcune difformità rispetto ai progetti approvati ed allegati (allegato. sub.12) , in particolare:

- rispetto al progetto approvato al piano seminterrato è stato realizzato un corpo di fabbrica nella parte anteriore e un locale destinato a deposito, in aderenza sul lato sud, oltre a varie difformità dei divisori interni e al totale mutamento della destinazione d'uso da deposito a residenziale. (allegato. sub.08)
- rispetto al progetto approvato al piano terra è stato realizzato un corpo di fabbrica nella parte posteriore sul lato ovest oltre a varie difformità dei divisori interni e al totale mutamento della destinazione d'uso da deposito a residenziale. (allegato. sub.09)
- rispetto al progetto approvato al piano primo è stato realizzato un corpo di fabbrica nella parte posteriore sul lato ovest oltre a varie difformità dei divisori interni e al totale

istanza di condono ai sensi della legge 47/ 85, e hanno versato la prima rata pari a lire 599.000, tesa ad ottenere la sanatorie delle ridette opere.

In riferimento al ridetto condono trattasi di un abuso riconducibile ai sensi della legge 47/85 alla tipologia 1- *Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*- e pertanto l'oblazione dovrà essere versata per una superficie abusiva pari a 201,05 mq.

A giudizio del sottoscritto la sopramenzionata istanza di condono può essere definita presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Isernia, ed ottenere la concessione in sanatoria, naturalmente pagando gli oneri rimanenti, il cui costo è stimato in euro 17.500,00 circa da versare al comune di Isernia a cui sono stati detratti 599.000 Lire versate all'atto della presentazione dell'istanza, oltre ulteriori 1.200 € circa per il danno ambientale, sono escluse le spese tecniche.

Da quanto è emerso dal fascicolo edilizio, gli immobili sono privi del relativo certificato di agibilità.



4.7. Risposta al quesito 7

Sono stati previsti **due lotti**, in quanto tutti i cespiti vista la loro conformazione sono dotati di indipendenza funzionale, ossia trattasi di unità immobiliari indipendenti, possono essere alienate separatamente, ed il lotto di terreno può fungere da corte comune a tutte le ridette unità immobiliari.

Il lotto di terreno dato che non può essere utilizzato a scopi edificatori, vista la conformazione planimetrica dello stesso e non essendovi le distanze dai confini, a giudizio del sottoscritto è da considerarsi come sopramenzionato, come corte comune ai due lotti.

(Per l'identificazione planimetrica dei lotti vedasi allegato 21).

I lotti sono i seguenti:

- **Lotto n°1:** una unità immobiliare destinata a civile abitazione, costituita da un soggiorno-pranzo, due camere, un bagno, una cucina, un locale tecnico ed un ripostiglio il tutto per una superficie complessiva di mq 139.40, con annesso locale destinato a deposito/rimessa di mq 54.50, con ingresso indipendente.
- **Lotto n2:** una unità immobiliare sita al piano terra e al piano primo, consta di un soggiorno-pranzo, cucina , un bagno e uno studiolo, per una superficie complessiva di mq 104.57 mq , con annesso terrazzo di mq 157.70.

4.8. Risposta al quesito 8

Il compendio immobiliare non è pignorato pro quota ma per interno.



4.10. Risposta al quesito 10

Il compendio risulta essere occupato dal coniuge separato.

(cfr. allegato. sub.20)

4.11. Risposta al quesito 11

Il compendio immobiliare non è assoggettato da nessun vincolo di natura artistica, ecc.

Il compendio immobiliare non è gravato da nessun vincolo di natura condominiale.



4.12. Risposta al quesito 12

Il criterio di stima del compendio immobiliare, viene condotto attraverso l'utilizzo di due metodi:

- metodo delle stime di confronto
- stima per capitalizzazione del reddito

Il primo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- *grandezza dell'immobile;*
- *divisione interna;*
- *stato d'uso delle opere di finitura;*
- *impianti tecnologici;*
- *ubicazione commerciale*

Al termine della ricerca il prezzo al mq viene corretto in positivo o in negativo con coefficienti correttivi, derivanti da vari fattori, quali possono essere a titolo esemplificativo el seguenti:

caratteristiche ambientali - rapporto verde/costruito

caratteristiche infrastrutturali - linee ferroviarie

caratteristiche sociali esterne - assenza criminalità

manutenzione e qualità dell'edificio - popolare

A conforto di quanto sopra, oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il secondo metodo, ossia il procedimento di capitalizzazione del reddito si basa sul principio che il valore di un bene immobile sia proporzionale alla sua capacità reddituale; il risultato si ottiene applicando la seguente formula

$$\mathbf{Vm = Rn / r}$$

Dove:

$$\begin{aligned} Rn &= \text{reddito netto} = Rl - Sp \\ r &= \text{tasso di capitalizzazione} \end{aligned}$$

Dove:

$$Rl = \text{reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile}$$

$$Sp = \text{spese annue medie}$$

Il tasso di capitalizzazione in base ad una effettiva indagine dei rendimenti (valori di locazione) di immobili di cui siamo a conoscenza del relativo valore di mercato si attesta, nella zona, intorno al



4,50% al 6.50%, a seconda che si tratti di una unità immobiliare ad uso residenziale o di deposito.

Una volta determinati i due valori con i sudetti metodi di stima si esegue una media aritmetica per determinarne il valore finale.

5. STIMA DEL LOTTO 1 (appartamento e deposito) FOGLIO 23 P.LLA 1183 SUB. 1

SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	139.40	1.00	139.40
GARAGE	54.50	0.85	46.32
TOTALI	193.90		185.72

CRITERI DI STIMA

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	185.73
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	810.00
Coefficiente Correttivo Finale :		0.85
[810.00 * 0.85] = Prezzo Stima :	(€ / m²)	688.50
[185.73 * 688.50] = Valore Stima :	€	127'875.11

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	185.73
Reddito Annuale :	€	3'500.00
Saggio di capitalizzazione :	%	4.50
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	4.50
[3'500.00 / (4.50/100)] = Valore Stima :	€	77.777,78



TOTALI GENERALI**RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA**

Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 185.73	€/m ² 688.50	€ 127'875.11

RIEPILOGO STIME PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 185.73	€/m ² 418.77	€ 77'777.78

RIEPILOGO GENERALE STIME

Riepilogando quindi i due risultati desunti dai dei due criteri estimativi adottati, si ha che :

- Valore risultante dalla stima per comparazione diretta
€ 127'875.11
- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso la capitalizzazione del reddito:
€ 77'777.78

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

$$(127'875.11 \text{ €} + 77'777.78 \text{ €}) / 2 = 102'826,44 \text{ €}$$

Arrotondato a 102'000,00 €

Valore dell'immobile identificato con il lotto n°1: 102.000,00 € dicono (centoduemila/00)

A tale valore, a giudizio del sottoscritto, va aggiunta l'incidenza del terreno, considerato come corte comune, l'incidenza sul valore è stimata al 10% sul valore dell'immobile, pertanto si valuta in 10.200,00 €.

Pertanto il valore del lotto n°1 è di 112.200,00 € (centododici duecento/00)



6. STIMA DEL LOTTO 2 (appartamento) FOGLIO 40 P.LLA 651 SUB. 6**SUPERFICI**

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	104.57	1.00	104.57
BALCONE	157.50	0.50	78.75
ABITAZIONE	104.70	1.00	104.70
BALCONE	11.90	0.50	5.95
TOTALI	378.67		293.97

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	293.97
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	810.00
Coefficiente Correttivo Finale :		0.85
[810.00 * 0.85] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	688.50
[293.97 * 688.50] = Valore Stima :	€	202'398.34

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**RIEPILOGO CALCOLI**

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	293.97
Reddito Annuale :	€	5'400.00
Saggio di capitalizzazione :	%	4.50
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	4.50
[5'400.00 / (4.50/100)] = Valore Stima :	€	120'000.00



TOTALI GENERALI**RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA**

Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 293.97	€/m ² 688.50	€ 202'398.34

RIEPILOGO STIME PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 293.97	€/m ² 408.20	€ 120'000.00

RIEPILOGO GENERALE STIME

Riepilogando quindi i due risultati desunti dai dei due criteri estimativi adottati, si ha che :

- Valore risultante dalla stima per comparazione diretta
€ 202'398.34
- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso la capitalizzazione del reddito:
€ 120'000.00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

$$(202'398.34 \text{ €} + 120'000.00 \text{ €}) / 2 = 161'199,17 \text{ €}$$

Arrotondato a 161'000,00 €

Valore dell'immobile identificato con il lotto n°2: 161.000,00 € dicensi (centosessantunomila/00).
A tale valore, a giudizio del sottoscritto, va aggiunta l'incidenza del terreno, considerato come corte comune, l'incidenza sul valore è stimata al 10% sul valore dell'immobile, pertanto si valuta in 16.100,00 €.

Pertanto il valore del lotto n°2 è di 177.100,00 € (centosettantasettecentomila/00)



7. RIEPILOGO GENERALE DEI VALORI ATTRIBUITI ALL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Conclusivamente, dunque, il valore rideterminato dal sottoscritto è il seguente:

**289.300,00 € (diconsi duecentoottantanovemilamilae
trecento/00 euro)**

8. CONGEDO DELL'ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile de quo, così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Isernia li 02 novembre '17

Architetto Nicola Mancini

Il presente elaborato peritale consta di n°__pagine escluso gli allegati



9 ALLEGATI

- "allegato 1- pianta piano interrato.pdf"
- "allegato 2- pianta piano terra.pdf"
- "allegato 3 -pianta piano primo.pdf"
- "allegato 4 -foto pianta piano interrato.pdf"
- "allegato 5 -foto piano interrato.pdf"
- "allegato 6 -foto piano terra.pdf"
- "allegato 7 -foto piano primo.pdf"
- "allegato 8- abusi piano interrato.pdf"
- "allegato 9 -abusi piano terra.pdf"
- "allegato 10 abusi piano primo.pdf"
- "allegato 11 -conc edilizia 1.pdf"
- "allegato 12- progetto comune.pdf"
- "allegato 13- domanda condono-versamento oblazione.pdf"
- "allegato 14 visure catastali e mappa.pdf"
- "allegato 15-prg e zonizzazione .pdf"
- "allegato 16-estratto ispezione ipotecaria.pdf"
- "allegato 17-verbali e comunicazioni alle parti.pdf"
- "allegato 18 - decreto.pdf"
- "allegato 19 -giuramento.pdf"
- "allegato 20- assegnazione coniuge.pdf"
- "allegato 21- identificazione dei lotti.pdf"

