

INDICE

PREMESSA	3
1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC,2° comma c.p.c.:	6
2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	8
3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ	20
4. AGGIORNAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI	20
5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	21
6. CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI	21
7. FORMAZIONE DEI LOTTI	28
8. DIVISIONE DEL BENE	29
9. STATO DI POSSESSO	29
10. OCCUPAZIONE IMMOBILE CONIUGE SEPARATO	29
11. PRESENZA DI VINCOLI	29
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE	30



PREMESSA

Con provvedimento del 17-04-2019, il sottoscritto Dott. Ing. Marcello Castrataro, nato a Venafro (IS) il 10/10/1971, libero professionista con studio in ISERNIA (IS) al C.so Garibaldi, 133, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n. 273 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Isernia, è stato nominato Esperto Stimatore dal Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari Giudice dell'Esecuzione Immobiliare per Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 06/2019 R.G. Esec.

Nel verbale di giuramento del 23/04/2019 il Giudice imponeva i seguenti quesiti e relative disposizioni:

- 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 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 rivelata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento 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'articolo 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 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 di 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.**);

- 7) **dire** se è possibile 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 a 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 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 originale;
- 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 di 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, no 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;

A seguito dell'incarico ricevuto, sono stati esperiti diversi sopralluoghi oltre a vari accessi presso gli enti preposti al fine di dare risposta ai quesiti sopra riportati. Nella pagine successive si da risposta ai singoli quesiti.



1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC, 2° comma c.p.c.:

- **Verifica documentazione**

Dalla verifica della documentazione prodotta e da me acquisita risulta che, alla data del 06.05.2019, i beni classati al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 37 del comune di Venafro:

- Mappale 145, sub.1, strada statale 85 Venafra, PT, Z.C.2, categoria C/6, classe 3, mq 89, R.C.E. 404,49, superficie totale catastale mq 89;
- Mappale 145, sub.2, strada statale 85 Venafra, PT-1, Z.C.2, categoria A/4, classe U, vani 12, R.C.E. 743,70, superficie totale catastale mq 298, escluse aree scoperte 287;

risultano, **per quota indivisa in ragione di un mezzo**, di proprietà della signora [REDACTED], nata a Venafro il 27 dicembre 1970, codice fiscale [REDACTED].

Non si rilevano mancanze e/o carenze riguardanti la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

Agli atti risulta presente la Certificazione notarile e pertanto si allega alla consulenza una copia della stessa (**ALLEGATO 1**). Altresì si allegano copia della visura storica catastale (**ALLEGATO 2**).

LA DOCUMENTAZIONE CONTENUTA NEL FASCICOLO DEL CREDITORE PIGNORANTE, E DA ME VISIONATA, È COMPLETA.

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:**

Come riportato nel certificato notarile in allegato, nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria iscritta (a garanzia di un mutuo fondiario) a Isernia in data 6 agosto 2009 al n. 3855/397 a favore della Banca Popolare di Ancona Società per Azioni, con sede in Jesi, domicilio ipotecario eletto in Jesi Via Don A. Battistoni n.4, [REDACTED] con atto in data 4 agosto 2009 n. 59037/23182 di rep. Dottor Antonio Ventriglia Notaio, somma iscritta per euro 600.000,00 (euro seicentomila/00); la somma mutuata deve essere restituita in anni quindici e mesi tre mediante il pagamento di centoottantatre rate mensili posticipate (di cui tre di preammortamento) scadenza il giorno 4 (quattro) di ogni mese; tasso di interesse del 5,25% (cinque virgola venticinque per cento) fisso per tutta la durata dl mutuo;
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 17 febbraio 2011 ai n. 603/70 in forza di decreto ingiuntivo del tribunale di Milano del 3 novembre 2009 numero 46185/2009; somma capitale euro 145.816,00 (euro centoquarantacinquemilaottocentosedici/00) somma



iscritta euro 145.816,00 (euro centoquarantacinquemilaottocentosedici/00); ipoteca iscritta a favore di Carige Assicurazioni S.p.A. con sede in Milano, codice fiscale 01677750158 e [REDACTED] e gravante solo la quota indivisa in ragione di un mezzo di sua spettanza;

- 3) Trascrizione di pignoramento eseguita a Isernia in data 3 febbraio 2012 ai n. 416/386 a favore di "Carige Assicurazioni S.p.A." con sede in Milano codice fiscale 01677750158 ed a carico [REDACTED] e gravante solo la quota indivisa in ragione di un mezzo di sua spettanza;
- 4) Trascrizione di pignoramento eseguita a Isernia in data 4 aprile 2019 ai numeri 1087/900 a favore di "AMISSIMA ASSICURAZIONI SPA" con sede in Milano codice fiscale 01677750158 ed a [REDACTED] e gravante solo la quota indivisa in ragione di un mezzo di sua spettanza.

- **Acquisizione delle mappe censuarie e dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni:**

L'immobile, oggetto di pignoramento, è sito in Venafro (IS), individuato in catasto al foglio n.37 - particella 145 (sub 1 e 2), come ben visibile dalla mappa catastale allegata alla presente **(ALLEGATO 3)**.



2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

In data 7 giugno 2019, alle ore 14:45, il sottoscritto Ing. Marcello Castrataro in qualità di tecnico stimatore, insieme all'Avv. Paolo Sassi (custode nella procedura esecutiva n.6/2019 R.G.E.) e alla sua collaboratrice Avv. Katia Del Riccio, hanno avuto primo accesso nel compendio immobiliare pignorato, ubicato nel Comune di Venafro (IS), dando regolare inizio alle operazioni peritali; in tale occasione si è svolto un sopralluogo visivo dello stato dei luoghi per capire l'utilizzo attuale dell'immobile. Successivamente, in data 28 giugno 2019, il sottoscritto è tornato in loco, mediante appuntamento preso con la comproprietaria dell'immobile, per svolgere l'operazione di rilievo metrico dello stato di fatto: il lavoro è consistito in una puntuale ricognizione dello stato e consistenza dell'immobile, nell'acquisizione dei principali caratteristiche di conservazione, parametri tecnici e nella produzione della documentazione fotografica ritenuta necessaria.

- **Descrizione**

Il bene oggetto della stima è ubicato nel Comune di Venafro, distinto al N.C.E.U. al foglio 37, Particella 145, sub.1 e sub.2.

L'immobile è situato nella zona industriale del comune di Venafro (IS), al civico n.47, lungo la strada statale 85 Venafrana.

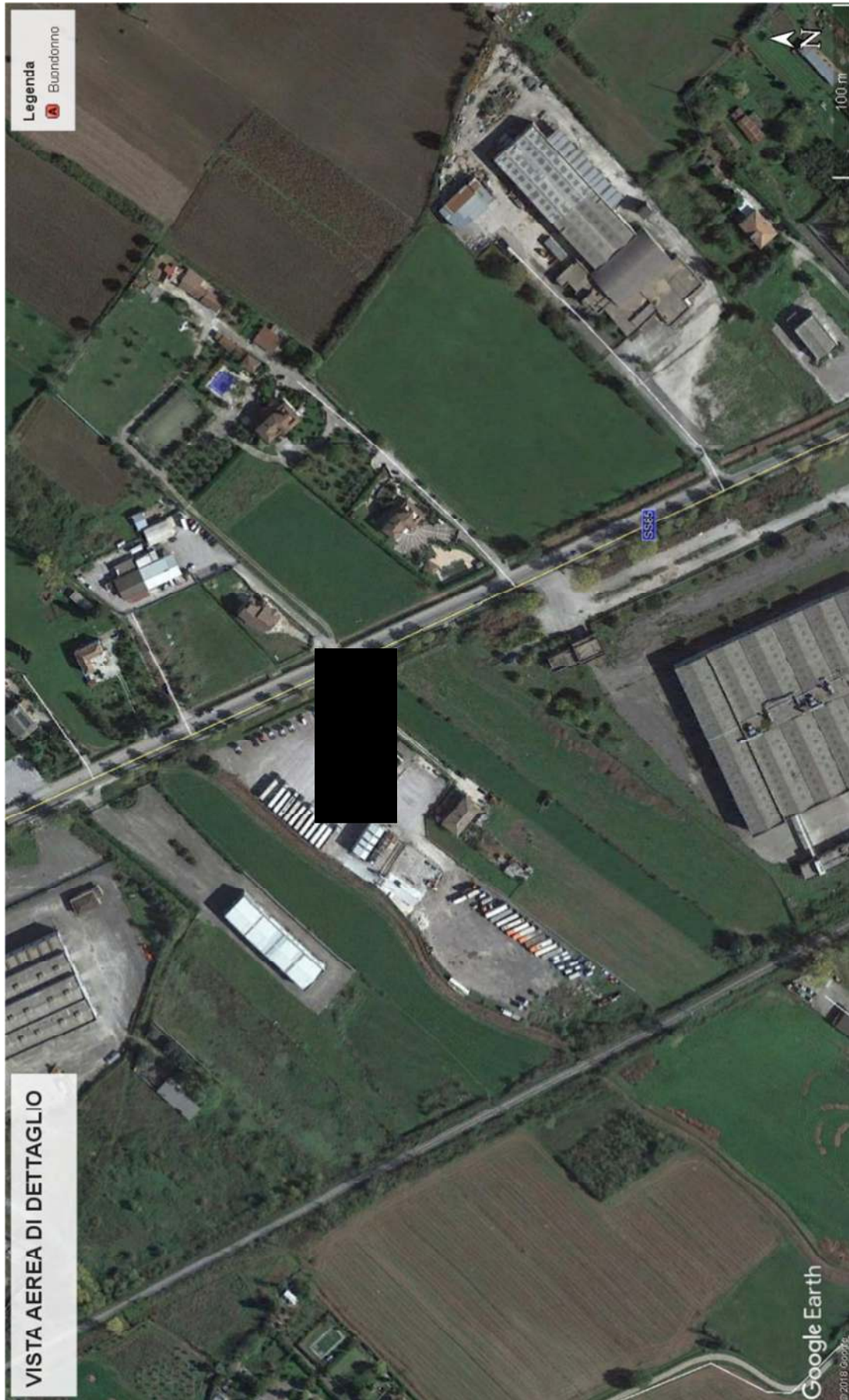
L'accesso all'immobile avviene mediante un cancello scorrevole, che dalla statale 85 porta al piazzale che circonda l'edificio in oggetto, attualmente utilizzato dalla socie [REDACTED] ma di proprietà, per la quota di un mezzo, della signora [REDACTED], registrato su un'altra particella catastale (F.37, p.lla 60) **la quale non è oggetto di pignoramento.**





Vista aerea dell'immobile





Vista aerea di dettaglio dell'immobile



L'edificio è costituito da tre livelli comprensivi di sottotetto non praticabile, rispettivamente:

- **il piano terra** ha un'altezza di 2.55 m ed ospita un ampio garage di 87,24 mq, accessibile da una porta in acciaio larga 260 cm e con apertura scorrevole ed una porta vetrata in alluminio 120x210 cm. Il Garage comunica con un vano adibito a magazzino di 10 mq senza finestre, ed un ufficio di 21 mq con rapporto areo/illuminante molto basso, dal quale si ha accesso ad una cucina di 18,54 mq. Il piano terra presenta un ulteriore ingresso costituito da una porta vetrata con telaio in alluminio, di dimensione 140x210 cm, la quale è posizionata sul lato sud dell'edificio e porta ad un'altra porzione del piano (circa 62 mq) adibita ad uffici. Le due porzioni di piano risultano collegate da una porta interna. Tale piano risulta carente di aperture verso l'esterno e inoltre, non vi è la presenza di un vano dedicato ai servizi, tranne la presenza di un piccolo bagno di servizio di circa 2 mq presente nel garage prima descritto. A piano terra vi è anche il locale caldaia, accessibile dall'esterno e realizzato sotto il terrazzo del livello sovrastante.

- **Il primo piano** ha un'altezza pari a 3,00 m ed è adibito a civile abitazione. È possibile accedervi mediante due scale esterne che portano su due ampi terrazzi posizionati a sud e a nord del fabbricato, l'ingresso principale è quello posizionato sul lato nord il quale comunica con un corridoio di ingresso, mentre l'altro ingresso (lato sud) è secondario dato che comunica con il vano cucina.

L'intero piano è costituito da una zona giorno composta da: ingresso, cucina e soggiorno; una zona notte composta da: 4 camere da letto e due bagni.

- **il livello di sottotetto** non è accessibile e inoltre non sembra essere utilizzabile vista la modesta altezza.

Dal punto di vista strutturale Il fabbricato è realizzato per la maggior parte con struttura portante in muratura a blocchi di calcestruzzo pieni. Dal distacco di alcune parti di intonaco esterno si localizza la presenza di cordoli di piano in c.a.; i solai di piano sono in latero-cemento e presentano luci abbastanza consistenti; le scale sono realizzate in cemento armato a soletta rampante e vi è la presenza di alcuni pilastri in c.a. a sostegno delle logge esterne.

Dal punto di vista energetico, nell'unità riscaldata, non vi è alcuna presenza di isolamento sugli elementi verticali e orizzontali; gli elementi verticali trasparenti hanno nella maggior parte dei casi, doppia intelaiatura: in legno tenero e vetro singolo nella parte interna ed in alluminio e vetro singolo nella parte esterna. Tutti gli infissi sono dotati di avvolgibili.

L'impianto termico è costituito:

- al primo piano da una caldaia a GPL (il serbatoio è posizionato a fianco del fabbricato, sul terreno non oggetto di pignoramento), con rete di distribuzione costituita da tubazioni in rame passate sottotraccia e terminali di erogazioni costituiti da radiatori in ghisa posizionati sotto le finestre delle camere.
- Al piano terra è presente un insieme di climatizzatori tipo SPLITZ a servizio degli uffici.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta nel complesso mediocre; si rilevano le seguenti criticità:



- Ammaloramento diffuso degli intonaci esterni;
- Distacchi del copriferro nei cornicioni, pilastri e parti in cemento armato esposto;
- Infiltrazioni meteoriche dalla copertura con conseguente danneggiamento degli ambienti del primo piano. Si osservano macchie umide diffuse al solaio di copertura del primo livello. Tale danno è generato dal manto di copertura danneggiato.
- Altre problematiche minori generate da una mancata manutenzione ordinaria.

Catastalmente l'edificio è stato diviso in due subalterni distinti per categoria:

- il subalterno n. 1 ingloba il garage e il suo bagno di servizio ed è classificato in categoria C/6;
- il subalterno n. 2 ingloba i restanti vani del piano terra e tutto il piano primo ed è classificato in categoria A/4.

Di seguito si riportano i dati relativi a ciascun subalterno, calcolando per ciascuno la superficie utile e commerciale:

- **PARTICELLA 145 – SUB. 1**

Comune	Venafro
Località	Fontana Frairina
Via	SS 85
N. civico	47
Scala	-
Piano	Terreno
Interno	-
Superficie Utile [m2]	89,43
Superficie Lorda [m2]	106.38
Superficie Commerciale [m ²]	106.38
Tipologia Catastale	Immobile a destinazione ordinaria – Gruppo C
Natura Catastale	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Tipologia Reale	Immobile a destinazione ordinaria – Gruppo C
Natura Reale	C/6 - Garage

- **RIFERIMENTI CATASTALI**



N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micr Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		37	145	1	2		C/6	3	89 m ²	Totale: 89 m ²	Euro 404.49

Si allega copia della visura storica catastale (**ALLEGATO 2**), estratto di mappa e planimetrie catastali (**ALLEGATO 3**).

Di seguito, per ogni locale costituente l'immobile, vengono indicate la superficie, l'altezza utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione.

Descrizione Locale	Superficie utile calpestabile [m ²]	Altezza utile [m]	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Garage	87,24	2.55	Sud, Ovest, Nord	buono
WC	2.20	2.55	Sud, Ovest	mediocre

Si riportano ulteriori aspetti e caratteristiche dell'immobile "A"

- **Caratteristiche strutturali:** condizioni generali buone;
- **Struttura:** in muratura portante;
- **Fondazioni:** non ispezionabili, data la tipologia strutturale, è ragionevole immaginare una struttura di fondazione con tipologia a nastro;
- **Copertura:** solaio di interpiano in latero cemento;
- **Pareti esterne dell'unità immobiliare:** pareti in muratura portante;
- **Caratteristiche interne:** sono state riscontrate delle condizioni generali buone. Le pareti risultano rifinite con intonaco civile liscio, a stucco, tinteggiate di colore bianco (come riscontrabile da documentazione fotografica allegata (**ALLEGATO 5**));
- **Pavimentazione:** pavimento in monocottura;
- **Porta d'ingresso:** porta scorrevole in acciaio 260x210 cm, e porta vetrata 120x210 cm;
- **Impianti:** risultano presenti e funzionanti l'impianto elettrico e quello idrico.

• CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE



Si riporta il calcolo della superficie commerciale secondo le disposizioni contenute nel D.P.R. 139/98.

	Descrizione Ambiente	Superficie Utile calpestabile [m ²]	Superficie lorda [m ²]	Superficie commerciale [m ²]
1	Garage	87.24	102.46	102.24
2	WC	2.19	3.92	3.92
Totali		89.43	106.38	106.38

La superficie commerciale da considerare è pari a **106.00 m²**, arrotondata al mq per difetto o per eccesso secondo le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 138 del 1998, allegato C, nello specifico:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale;
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
4. La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per le unità immobiliari in esame, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a;
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a;



- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

- **EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI, PARTI COMUNI E CONDOMINIALI**

Dalle analisi condotte è emerso che:

- non risultano pertinenze;
- non risultano accessori;
- non risultano parti comuni;

Inoltre, si allega idonea relazione fotografica e planimetrie dello stato dei luoghi (ALLEGATO 5 e ALLEGATO 6).

Si precisa che l'accesso al garage appena descritto può avvenire solo ed esclusivamente previo passaggio sulla particella di terreno che circonda il fabbricato, il quale non è oggetto di pignoramento e di cui la debitrice ██████████ è proprietaria nella quota di un mezzo.

- **PARTICELLA 145 – SUB. 2**

Comune	Venafro
Località	Fontana Frairina
Via	S.S. 85
N. civico	47
Scala	-
Piano	Piano terra - Piano 1
Interno	-
Superficie Utile [m2]	410.27
Superficie Lorda [m2]	482.40
Superficie Commerciale [m ²]	396.90
Tipologia Catastale	Immobile a destinazione ordinaria – Gruppo A
Natura Catastale	A/4 Abitazione di tipo popolare
Tipologia Reale	Immobile a destinazione ordinaria – Gruppo A
Natura Reale	A/4 Abitazione di tipo popolare/ Uffici privati



• **RIFERIMENTI CATASTALI**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	37	145	2	2		A/4	U	12 vani	Totale: 298 m ² Totale Escluse aree scoperte : 287 m ²	Euro 743.70

Si allega copia della visura storica catastale (**ALLEGATO 2**), estratto di mappa e planimetrie catastali (**ALLEGATO 3**).

Di seguito, per ogni locale costituente l'immobile, vengono indicate la superficie, l'altezza utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione.

Piano	Descrizione Locale	Superficie utile calpestabile [m ²]	Altezza utile [m]	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Piano Terra	Portico 1	32.20	2.55	Nord	Pessimo
	Portico 2	17.11	2.55	Sud	Pessimo
	Ufficio 1	13.21	2.55	Nord-Est	Buono
	Ufficio 2	20.99	2.55	Nord-Est	Buono
	Ufficio 3	21.01	2.55	Nord-Est	Buono
	Ufficio 4	14.47	2.55	Sud	Buono
	Cucina	18.54	2.55	Sud -Est	Buono
	Magazzino	10.13	2.55	Nord	mediocre
	Loc. Calda.	5.33	2.55	Sud	Pessimo
Piano Primo	Terrazzo 1	30.57	3.00	Nord	Pessimo
	Terrazzo 2	23.57	3.00	Sud	Pessimo
	Scala 1	7.24	3.00	Nord	Pessimo
	Scala 2	6.61	3.00	Sud	Pessimo
	Ingresso	12.79	3.00	Ovest	Pessimo
	Corridoio	14.81	3.00	Sud-Est	Pessimo
	Salone	49.97	3.00	Nord-Est	Buono
	Cucina	21.63	3.00	<u>Sud-Est</u>	Buono
	Letto 1	14.84	3.00	Nord-Ovest	Mediocre
	Letto 2	18.22	3.00	Nord-Ovest	Mediocre
	Letto 3	23.20	3.00	Nord-Ovest	Mediocre
	Letto 4	14.91	3.00	Sud	Mediocre
	Bagno 1	6.27	3.00	Nord-Ovest	Mediocre
	Bagno 2	7.77	3.00	<u>Sud-Est</u>	Mediocre
	Balcone	4.92	-	<u>Ovest</u>	Pessimo



Inoltre, si riportano ulteriori aspetti e caratteristiche dell'immobile "B"

- Caratteristiche strutturali: condizioni generali mediocri;
- Struttura: struttura in muratura portante;
- Fondazioni: non ispezionabili, data la tipologia strutturale, è ragionevole immaginare una struttura di fondazione con tipologia a nastro;
- Copertura: solaio di interpiano in latero cemento – Solaio di copertura non ispezionabile; Si rileva un manto sconnesso che genera infiltrazioni al piano primo.
- Pareti esterne dell'unità abitativa: intonacate con avanzato stato di deterioramento;
- Caratteristiche interne: sono state riscontrate delle condizioni generali mediocri. Le pareti risultano rifinite con intonaco civile liscio, a stucco, e tinteggiate. La porzione della cucina e le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica (come riscontrabile da documentazione fotografica allegata **(ALLEGATO 5)**);
- Infissi esterni/interni: in legno e in alluminio;
- Porte interne: in legno;
- Tramezzature interne: in laterizio forato sp. 10-15 cm;
- Pavimentazione: risultano presenti mattonelle in ceramica;
- Porte d'ingresso: in legno blindata al primo piano e vetrata in alluminio a piano terra;
- Impianti: risultano presenti l'impianto elettrico e quello idrico/sanitario, vi è un serbatoio per il GPL. (collocato sulla part. 60 non oggetto del pignoramento)
L'impianto termico di riscaldamento è a radiatori in ghisa perimetrali a muro, alimentati da una caldaia a GPL posizionata all'interno del locale caldaia al piano terra. La suddetta caldaia assolve anche alla produzione di acqua calda sanitaria; nei vani a piano terra adibiti ad ufficio vi è la presenza di climatizzatori tipo SPLITZ.



• **CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE**

Si riporta il calcolo della superficie commerciale secondo le disposizioni contenute nel D.P.R. 139/98.

Piano	Descrizione Locale	Superficie utile calpestabile [m ²]	Sup. utile lorda [m ²]	Sup. commerciale [m ²]
Piano Terra	Portico 1	32.20	32.20	11.27
	Portico 2	17.11	17.11	5.99
	Ufficio 1	13.21	18.22	18.22
	Ufficio 2	20.99	24.54	24.54
	Ufficio 3	21.01	24.40	24.40
	Ufficio 4	14.47	19.35	19.35
	Cucina	18.54	23.86	23.86
	Magazzino	10.13	12.71	12.71
	Loc. Calda.	5.33	6.98	6.98
Piano Primo	Terrazzo 1	30.57	30.57	7.64
	Terrazzo 2	23.57	23.57	5.89
	Scala 1	7.24	7.24	1.81
	Scala 2	6.61	6.61	1.65
	Ingresso	12.79	18.7	18.7
	Corridoio	14.81	19.42	19.42
	Salone	49.97	62.11	62.11
	Cucina	21.63	27.20	27.20
	Letto 1	14.84	18.59	18.59
	Letto 2	18.22	20.76	20.76
	Letto 3	23.20	28.20	28.20
	Letto 4	14.91	19.19	19.19
	Bagno 1	6.27	8.51	8.51
	Bagno 2	7.77	9.45	9.45
Balcone	4.92	4.92	2.46	
TOTALE		410.30	482.40	396.90

La superficie commerciale da considerare è quindi pari a **397.00 m²**, arrotondata al mq per difetto o per eccesso secondo le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 138 del 1998, allegato C, e nello specifico:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale;



3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
4. La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per le unità immobiliari in esame, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a;
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a;
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

• **EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI, PARTI COMUNI E CONDOMINIALI**

Dalle analisi condotte è emerso che:

- non risultano pertinenze;
- non risultano accessori;
- Non risultano parti comuni;
-

Inoltre, si allegano idonea relazione fotografica e planimetrie dello stato dei luoghi **(ALLEGATO 5 e ALLEGATO 6)**.

Si precisa che l'accesso all'unità abitativa appena descritta può avvenire solo ed esclusivamente previo passaggio sulla particella di terreno che circonda il fabbricato, il quale non è oggetto di pignoramento e di cui la [REDACTED] è proprietaria nella quota di un mezzo.



3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

Sono state confrontate dettagliatamente le descrizioni e le identificazioni dei beni pignorati, comparando:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, si allegano visura storica (ALLEGATO 2) catastale, estratto di mappa e planimetrie catastali. (ALLEGATO 3).

Le indagini condotte sono servite non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

DALLE INDAGINI NON SONO EMERSE DIFFORMITÀ.

I DATI ATTUALI RILEVATI CORRISPONDONO A QUELLI CONTENUTI NEGLI ATTI ACQUISITI INDIVIDUANO IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

4. AGGIORNAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI

Le planimetrie catastali acquisite (ALLEGATO 3) redatte il 25/02/1979, presentano lievi difformità rispetto all'immobile oggetto di stima. In particolare, si rilevano modeste variazioni alle tramezzature del piano terra (che non incidono in maniera sostanziale sulla stima). In considerazione che l'immobile dovrà essere oggetto di una importante progettazione in sanatoria, con conseguenti modifiche alla struttura, che comporteranno distribuzioni interne diverse, non si è proceduto all'aggiornamento catastale delle piccole difformità riscontrate. L'aggiornamento, in questa fase, sarebbe stato inutile in quanto dovrà essere rifatto in seguito al progetto in sanatoria.



5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona D (industrie) normata dall'articolo 15 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL V.P.R.G. del comune di Venafro.

6. CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI

In riferimento al quesito si è provveduto all'accesso agli atti presso il comune di Venafro al fine acquisire la licenza edilizia originaria ed eventuali titoli successivi anche se in sanatoria ed il certificato di agibilità.

Dall'accesso si riscontrano solo due titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 4766 del 15/09/1969 (ALLEGATO 7)
- Licenza Edilizia di rinnovo n. 4563 del 05/07/1971 (ALLEGATO 7)
- Non risultano pratiche di condono edilizio
- Non risulta certificato di agibilità.

Dall'esame dei grafici allegati alle licenze edilizie si riscontra un fabbricato residenziale ad un solo piano con copertura a tetto. (ALLEGATO 7). I grafici riportano un soggiorno, una cucina, uno studio, tre camere da letto, due servizi igienici oltre a corridoi di servizio, un terrazzo e tre balconi. Il fabbricato risulta posizionato nell'angolo sud ovest della particella 60.

Durante i vari accessi all'immobile si è provveduto a rilevare geometricamente l'immobile riscontrando gravissime difformità rispetto al progetto approvato.

In primo luogo si rileva un posizionamento diverso rispetto al lotto (particella 60) risulta realizzato nell'angolo nord est (in luogo del sud ovest approvato).

Il fabbricato in sito presenta a due piani (in luogo di uno nel progetto approvato) in particolare si riscontra un piano primo destinato a residenza pressoché simile a quello approvato al piano terra per destinazione e distribuzione interna ma con sagoma leggermente diversa.

Si rileva un piano terra destinato parte a garage/deposito e parte a uffici non previsto nel progetto approvato. In sintesi il pianto terra approvato è stato realizzato come piano primo aggiungendo un piano terra non previsto in progetto. Tale modifica ha richiesto anche la realizzazione di scale di accesso non previste nel progetto approvato.

PERTANTO IL FABBRICATO RISULTA DIFFORME DA QUELLO APPROVATO PER POSIZIONAMENTO PLANIMETRICO, PER DISTRIBUZIONE INTERNA, PER FORMA, PER SUPERFICE E PER VOLUME.

Considerato che non risulta presentata nessuna domanda di condono ai sensi della L. 47 del 28/02/1985 e s. m. ed i. Si analizza la possibilità di una sanatoria ai sensi dell'art. 36



del DPR 380/01 per il quale occorre valutare una doppia conformità (all'atto dell'abuso ed all'atto della sanatoria).

Quindi occorre stabilire il regime vincolistico dell'area al fine di verificarne la conformità dell'immobile.

Emergono i seguenti vincoli

- A. Urbanistica Zona D (industrie) normata dall'art. 15 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL V.P.R.G. del comune di Venafro. Si riporta il testo.

“ART.15 ZONA D - INDUSTRIE -

Le zone industriali sono riportate sulla planimetria generale 1:10000 ed altra più modesta è riportata su quella 1:2000. L'edificazione di dette zone è consentita attraverso la predisposizione da parte dell'Amministrazione Comunale, di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, con l'osservanza delle norme dell'art. 5 comma primo del D.M. LL.PP. 2.4.1968 pubblicato sulla G.U. n° 97 del 16.4.1968. In detta zona è vietata la costruzione di edifici per abitazione a meno dei fabbricati strettamente necessari per ospitare il personale di custodia. Ogni complesso deve sorgere isolato ed i distacchi dai confini devono essere non inferiore a mt. 8,00; in ogni caso fatti salvi i maggiori distacchi previsti da Leggi e Regolamenti speciali. I distacchi dal filo stradale non devono essere inferiori a mt. 20,00. Sono vietate le costruzioni accessorie addossate ai confini di proprietà. Il lotto minimo è di mq. 2500. L'indice di fabbricazione è di 3 mc/mq.”

- B. Vincolo paesaggistico-ambientale (D.Lgs 22 gennaio 2004 e successive modifiche e integrazioni, n. 42) Istituito per il comune di Venafro con DECRETO MINISTERIALE 23 giugno 1975. Tale vincolo risulta regolamentato dal piano paesistico ambientale di area vasta n. 6 - Medio Volturno Molisano approvato con DCR n. 93 del 16/04/1998. In particolare ricade in un area N2A.
- C. P.S.D.A.(dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, approvato con D.P.C.M. del 21.11.01
- D. Norme sismiche - DECRETO MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 17 gennaio 2018.

Si analizza la conformità ai vari vincoli.

• **Vincolo urbanistico (precedente punto A)**

In riferimento alla cubatura l'immobile risulta conforme in quanto il lotto su cui è edificato (particella 60) presenta una superficie di 7655 mq superiore a 2500 mq e considerato il volume dell'immobile 2200 mc si ottiene un indice di $2200/7655 = 0.29$ mc/mq inferiore a 3.00. Anche in termini di distanza dai confini risulta rispondente.

In merito alla destinazione d'uso **non risultano ammesse residenze** eccetto che *“fabbricati strettamente necessari per ospitare il personale di custodia”*. Pertanto l'unica possibilità di ottenere la sanatoria è destinata l'attuale piano primo residenziale a personale per la custodia. Il piano terra resta destinato ad attività d'impresa, garage, uffici, deposito, stante in loco la presenza di una ditta di auto trasporti.

Altra problematica nasce dal subordine del rilascio del permesso in sanatoria all'esistenza di *piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate*. Da una verifica in comune non esistono piani particolareggiati, pertanto il permesso dovrà essere subordinato all'approvazione di una lottizzazione convenzionata mirata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.





P.R.G.

ZONA	
	VEDERE LA PLANIMETRIA R.1:2000
	CIMITERIALE
	INDUSTRIALE
	ATTREZZATURE - IMPIANTI
	AGRICOLA
	FIERE E MERCATO BESTIAME
	SCUOLA PROFESSIONALE AGRARIA

Legenda

- **Vincolo Paesaggistico (precedente punto B)**

L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria è di natura eccezionale e di stretta applicazione (art.146, comma 4) ed è disciplinata dall'art.167, commi 4 e 5 del D.Lgs. n.42/2004, successivamente modificato, integrato ed infine sostituito dall'art.27 del D.Lgs. n.157/2006. Da una lettura degli articoli richiamati emerge la NON SANABILITA' dei volumi e delle superfici. Ovvero nel caso in esame, vista la presenza di un ulteriore piano rispetto a quello approvato, non risulta sanabile. Da un approfondimento dell'argomento e delle varie date si riscontra che il vincolo paesaggistico che determina la non sanabilità dei volumi è stato istituito il 23/06/1975 successivamente all'epoca di costruzione dell'immobile.

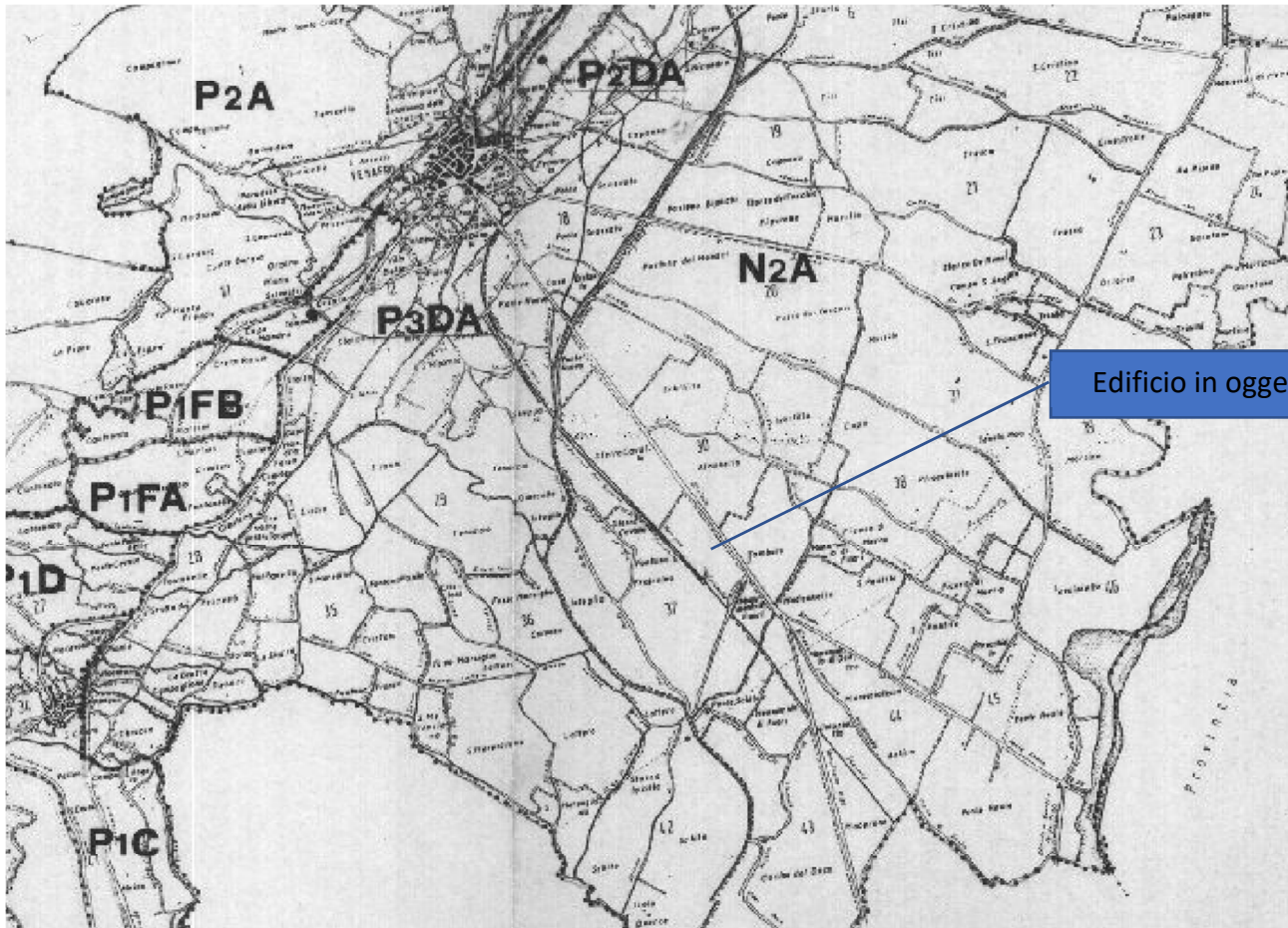
La prima licenza edilizia risale al 15/09/1969 ed il rinnovo al 05/07/1971 quindi pur volendo considerare ulteriori tre anni di validità del titolo edilizio l'immobile (pertanto l'abuso) risulta commesso entro l'anno 1974 prima dell'introduzione del vincolo.



Quindi l'abuso risulta commesso prima del vincolo pertanto **non è da ritenere abuso paesaggistico**.

A supporto della tesi si riporta risposta ad dei quesiti specifici del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e per il Turismo prot. MIBACT – UDCM legislativo 0012385-27/04/2016 CI. 02.01.00/64.62 e MIBACT-UDCM UFFICIO LEGISLATIVO 0013373-05/05/2016 CI. 15.0000/1111.

Quindi alla luce delle suddette interpretazione e dei vincoli specifici riportati nel piano paesistico all'area N2a si ritiene che l'autorizzazione paesaggistica possa essere concessa anche senza oneri e aggiuntivi e sanzioni.



P.T.P.A.A.V.



57

PIANO PAESISTICO AMBIENTALE DI AREA VASTA
"MEDIO VOLTURNO MOLISANO"

SCHEDA

13/B

AREA		CODICE	CARTA S1	CARTA S2	CARTA P1	CARTA P2					
PIANA DI VENAFRO		AREALI	N2	A1-G-N2	N2A	N2					
COMUNE DI		LINEARI									
VENAFRO		PUNTUALI	F2-S2 AS1-AS9	F2-AS1		F2-AS1					
		P1	TUTELA E VALORIZZ.		P2 (PRIORITA')*						
INTERESSE NATURALISTICO PER CARATTERI FISICI		F	===		ELIMINAZIONE DELLE CAUSE DI INQUINAMENTO DEGLI STRATI SUPERFICIALI DEL TERRITORIO DOVUTI ALL'USO AGRICOLO ED INSEDIATIVO DEL TERRITORIO E RECUPERO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E FISICO						
INTERESSE NATURALISTICO PER CARATTERI BIOLOGICI		B	===								
INTERESSE ARCHEOLOGICO		A	===								
INTERESSE STORICO		S	===								
INTERESSE PRODUTTIVO AGRICOLO PER CARATTERI NATURALI		N	ELEVATO								
INTERESSE PERCETTIVO E VISIVO		V	===								
PERICOLOSITA' GEOLOGICA		G	===								
USI	OPERE	ESISTENTI (*)	NUOVE (**)	MODALITA' (**)							
				F	B	A	S	N	P	G	
a) Culturale ricreativo con opere per attr.	a.1) SENZA VOLUME	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						TC1		
	a.2) CON VOLUME	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						TC1		
	a.3) MOBILI	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						TC2		
b) Insediativo	b.1) RESIDENZIALE SPARSO	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						TC2		
	b.2) INSEDIAMENTO URBANO	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						TC2		
	b.3) STRATIFICAZIONE URBANA	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						TC2		
	b.4) ARTIG., INDUSTRIALE SPARSO	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						TC1		
	b.5) INSED. MONOFUNZIONALI PROD.	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						TC1		
c) Infrastrutt. con opere	c.1) A RETE, INTERRATE	COMPATIBILI	AMMISSIBILI						TC2		
	c.2) A RETE, FUORI TERRA	COMPATIBILI	AMMISSIBILI						TC1		
	c.3) VIARIE PEDONALI	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						TC2		
	c.4) VIARIE CARRAB. E PARCHEGGI	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						TC1		
	c.5) PUNTUALI TECNOL. INTERRATE	COMPATIBILI	AMMISSIBILI						TC2		
	c.6) PUNTUALI TECNOL. FUORI TERRA	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						TC1		
	c.7) CARRAB. DI SERVIZIO O AGRICOLE	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						TC2		
	c.8) SISTEMAZ. IDRAULICO-FORST.	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						VA		
d) Produttiva agro-silvo-past	d.1) DI CARATTERE ESTENSIVO	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						TC2		
	d.2) DI CARATTERE INTENSIVO	PARZ.COMP.	AMMISSIBILI						VA		
e) Uso produttivo estrattivo		PARZ.COMP.	AMMISSIBILI					VA			

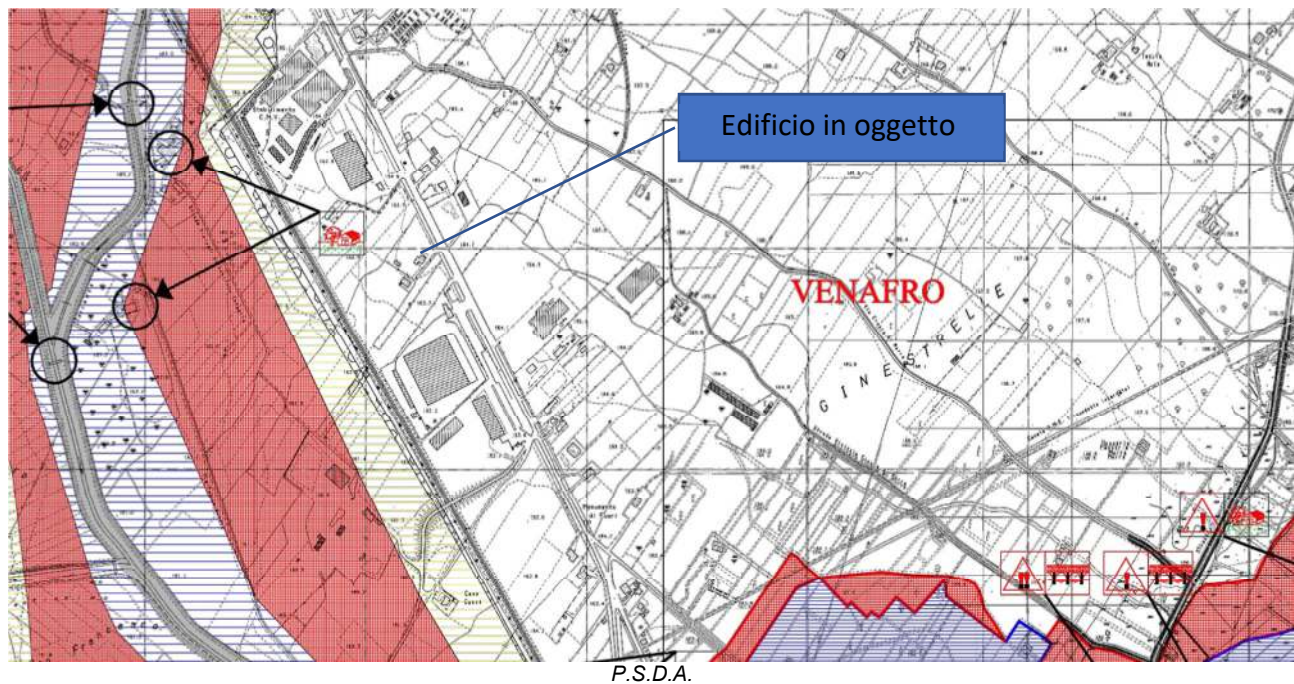
(*) === ASSENTE

(**) === INAMMISSIBILE

SCHEDA ZONA N2A - P.T.P.A.A.V

• **Vincolo PSDA (precedente punto C)**

In merito al PSDA non risultano divieti o prescrizioni di rilievo per la concessione del parere.



- **Vincolo Sismico/strutturale (precedente punto D)**

Gli aspetti sismici/strutturali impongono, per la doppia conformità, seppur non sismico il comune di Venafro all'epoca della costruzione, una valutazione secondo le attuali norme. Ovvero per il rilascio del permesso in sanatoria occorre avere un progetto adeguato alle attuali norme sismiche. Detta operazione richiede che il fabbricato sia in grado di sopportare le azioni sismiche imposte dal DM 17/01/2018. Considerando che il fabbricato è stato costruito in periodo in cui Venafro non era sismico, non presenta le necessarie caratteristiche tecniche, di materiali e di dettagli costruttivi previste nelle zone sismiche. Quindi per raggiungere il livello di sicurezza imposto dalle norme attuali è necessario prevedere importanti lavori strutturali di adeguamento sismico.

- **COSTO PER L'ACQUISIZIONE DEL PERMESSO IN SANATORIA**

I costi stimabili per l'acquisizione del permesso sono i seguenti.

- Oneri Urbanistici
- Lavori di adeguamento sismico
- Oneri tecnici il progetto urbanistico, autorizzazione paesaggistica, autorizzazione sismica e piano di lottizzazione.

In seguito si trattano singolarmente.

Oneri urbanistici



L'art. 36 del DPR 380/01 prevede il pagamento degli oneri di urbanizzazione doppi rispetto al progetto ordinario.

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Importo unitario	Importo
Oneri di urbanizzazione primaria	589	1,1	€ 7,28	€ 4.716,71
Oneri di urbanizzazione secondaria	589	1	€ 2,35	€ 1.384,15
Costo di costruzione	500	1	€ 8,71	€ 4.355,00
Totale Generale				€ 10.455,86
Raddoppio (art. 36 Dpr 380/01)				€ 20.911,72

Lavori di adeguamento sismico

Vista la complessità di una progettazione di adeguamento sismico non si possono effettuare stime analitiche in base ad un progetto in quando occorrerebbe prima effettuare una progettazione complessa che esula dal presente incarico. La stima delle lavorazioni necessaria viene effettuata in base alla consolidata esperienza dei progetti di adeguamento post sisma in particolare in base al sisma dell'Aquila. L'Ordinanza del Presidente del consiglio dei ministri n.3790 del 17.7.2009 riportava come somme spendibili per il miglioramento sismico del 60%-80% rispetto all'adeguamento 400 €/mq di superficie lorda. L'importo era elevabile a 600 €/mq nei casi di particolari difficoltà. Si precisa che i suddetti importi erano riferiti solo ai lavori strutturali di miglioramento sismico e non alla riparazione del danno da sisma effettuato con altri importi.

Alla luce di quanto esposto ed in base ai risultati statistici di un'analisi dei costi sostenuti su fabbricati della stessa epoca e con le stesse caratteristiche strutturali (edifici costruiti negli anni '70, con struttura in muratura di blocchi pieni e con due piani fuori terra) si ritiene congruo un valore del costo di adeguamento sismico pari ad € 300.00 al mq (inferiore ai 400 previsti come tetto massimo).

Unità	Superficie (mq)	Costo unitario €/mq	Costo per piano €
Sub 1	106	€ 300,00	€ 31.800,00
Sub 2	482	€ 300,00	€ 144.600,00
		Totale	€ 176.400,00

Le somme riportate (secondo l'OPCM 3790 del 17/07/09 comprendono le spese tecniche del progetto strutturale di adeguamento ed anche l'iva sui lavori.

Oneri Tecnici

In merito alle somme necessarie alla sanatoria, vanno considerate le spese tecniche relative al progetto architettonico ed al progetto di lottizzazione convenzionata. Tali somme, facendo riferimento ai prezzi di mercato corrente nell'area per lavori simili, forniscono i seguenti importi:



Descrizione prestazione	Importo
Progetto di lottizzazione convenzionata	€ 6.000,00
Progetto architettonico di sanatoria	€ 10.000,00
Relazione paesaggistica	€ 2.000,00
Accatastamento a fine lavori	€ 1.000,00
Totale imponibile	€ 19.000,00
Cassa previdenza	€ 760,00
Iva	€ 4.347,20
Totale generale	€ 24.107,20

Si rammenta che le somme per il progetto strutturale (secondo l'OPCM 3790 del 17/07/09) sono comprese nell'importo per i lavori di adeguamento.

Ai fini della verifica per l'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6, della Legge n. 47 del 28/02/1985, si ritiene che non possa essere presentata in quanto il debito che originato la vendita è successivo all'entrata in vigore di tale legge. Ai fini dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 la sanatoria è proponibile nei 120 giorni successivi alla vendita ed il costo è stimato nelle righe precedenti e si riassumono della tabella seguente:

Descrizione	Importo
Oneri di urbanizzazione	€ 20.911,72
Lavori di adeguamento sismico compreso IVA e Spese tecniche	€ 176.400,00
Spese tecniche progetto in sanatoria	€ 24.107,20
TOTALE SPESE PER SANATORIA	€ 221.418,92

Quindi si ritiene che la somma necessaria per legittimare il fabbricato in vendita è pari ad € **220 000 (duecentoventimila)**.

Riassumendo l'intero punto 6 si conclude che:

L'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO PRESENTA GRAVISSIME DIFFORMITÀ RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO. COMUNQUE RISULTA SANABILE AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 380/01 ED I COSTI NECESSARI ALLA SANATORIA SI STIMANO IN € 221 418,92.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

In base al Piano Regolatore Generale del comune di Venafro, il fabbricato ricade in zona D: "in detta zona è vietata la costruzione di edifici per abitazione a meno dei fabbricati strettamente necessari per ospitare il personale di custodia". Preso in considerazione tale vincolo urbanistico, nell'ipotesi di formare due lotti: I°- Deposito (piano terra) e II°- abitazione (primo piano) questi non potranno essere due lotti separati e distinti, ma dovranno essere uno a servizio dell'altro (l'abitazione dovrà fungere da alloggio del custode dell'attività industriale collocata al piano terra).

PER CUI, SI RITIENE CHE, IL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA NON È VENDIBILE IN LOTTI.



8. DIVISIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto è pignorato solo per la quota pari a un mezzo di [REDACTED], tale quota non è facilmente individuabile e inoltre per il problema spiegato al punto precedente risulta di difficile divisione, in quanto vige il vincolo urbanistico di avere uno spazio industriale con annessa abitazione per il custode.

PER I VINCOLI URBANISTICI IN ESSERE SI RITIENE L'IMMOBILE INDIVISIBILE-

9. STATO DI POSSESSO

Come dichiarato dalla signora [REDACTED] e verificato in sito, la porzione di fabbricato adibita a civile abitazione (primo piano) risulta disabitata, mentre la porzione del piano terra adibita ad uffici è in locazione alla società di traspo [REDACTED] (oltre ad un vano ad uso della [REDACTED] come ufficio assicurativo).

Presso l'ufficio del registro della provincia di Isernia non risultano atti registrati di locazione; risultano presenti atti di locazione agli uffici del registro della provincia di Caserta tra [REDACTED]. Il contratto interessa il parcheggio esterno, il piano terra destinato ad ufficio e deposito (anche se gli estremi catastali riportano integralmente i due sub). Il canone di locazione è pari ad € 400.00 mensili e la durata è di anni sei a far data dal 02/01/2019. Il contratto è stato fornito dalla proprietaria. **(ALLEGATO 8)**.

L'IMMOBILE RISULTA LIBERO PER IL PIANO PRIMO ED OCCUPATO AL PIANO TERRA IN FORZA DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE FORMALIZZATO IN DATA 02/01/2019 PER UNA DURATA DI ANNI SEI.

10. OCCUPAZIONE IMMOBILE CONIUGE SEPARATO.

L'immobile non risulta occupato dal coniuge bensì l'abitazione risulta disabitata ed i locali al piano terra in locazione alla [REDACTED].

11. PRESENZA DI VINCOLI.

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità. Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale. Al contrario si ritiene che l'immobile dovrà godere di una servitù di passaggio sulla particella circostante (n. 60, attualmente della stessa proprietà) altrimenti risulterà inaccessibile. Non si rilevano diritti demaniali ed usi civici.

L'IMMOBILE RISULTA LIBERO DA VINCOLI MA (IN CASO DI VENDITA) DOVRÀ GODERE DI SERVITÙ DI PASSAGGIO SUL PIAZZALE ANTISTANTE.



12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Vengono esposti, in paragrafi separati, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq e il valore totale dei beni in oggetto.

Constatati lo stato delle unità immobiliare; le sue condizioni a contorno e la loro superficie commerciale, si è valutato il loro più probabile valore di mercato attraverso:

- il procedimento di stima mono-parametrica, considerando la banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del mercato Immobiliare – OMI);
- il procedimento di stima pluri-parametrica per punti di merito;
- il procedimento di stima pluri-parametrica per valore medio;

➤ **PROCEDIMENTO 1 - VALORE DI STIMA MONO-PARAMETRICA MEDIANTE L'ELABORAZIONE DEI DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)**

Utilizzando i parametri dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, relativi al primo e al secondo semestre del anno 2018, accessibili tramite il sito <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> la cui fonte di rilevazione è rappresentata da stime interne e/o atti di compravendita, nonché offerte pubblicitarie.

Analizzando i dati della zona periferica D1 di Venafro, per quanto riguarda i box, il valore di mercato in stato conservativo normale oscilla tra un minimo di 295,00 e un massimo di 450,00 €/m². Si è ritenuto accettabile assumere un prezzo unitario medio di 375,00 €/m².

Risulta che il valore di mercato per abitazioni civili di tipo normale ubicate nel Comune di Venafro in stato conservativo normale, nella zona D1, oscilla tra un minimo di 500,00 €/m² ed un valore massimo di 770,00 €/m² in riferimento alla superficie coperta lorda. Si è ritenuto accettabile assumere un prezzo unitario medio di 635,00 €/m².

Vengono pertanto dedotti i seguenti valori di mercato:

Immobile	Superficie lorda [m ²]	Valore unitario [€/m ²]	Valore di mercato [€]	Valore Stimato [€]
PARTICELLA: 145 – SUB 1	106.38	375,00	39.892,50	39.900,00
PARTICELLA: 145 – SUB 2	482.40	635,00	306.324,00	306.400,00
Valore totale di stimato: € 346.300,00 [Euro Trecentoquarantaseimilatrecento/00]				



➤ **PROCEDIMENTO G.2 - VALORE DI STIMA PLURI-PARAMETRICO PER PUNTI DI MERITO**

Una volta noti i valori di mercato rilevati dalle Agenzie Immobiliari della zona si è proceduto ad effettuare la stima degli immobili utilizzando il metodo di stima pluri-parametrico per punti di merito. La procedura di stima presuppone la valutazione di singoli punti di merito del bene, determinati per confronto con un immobile di riferimento, corrispondente a quello che ha fatto registrare il prezzo di compravendita più elevato; questo perché si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado in quel determinato contesto.

In seguito si è proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile suddividendole in:

- Caratteristiche posizionali estrinseche (K_1),
- Caratteristiche posizionali intrinseche (K_2),
- Caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia) (K_3),
- Caratteristiche produttive (K_4),

Si è proceduto attribuendo ad ognuna di queste un opportuno punto di merito (k_i) che hanno la funzione di apportare i necessari correttivi al prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche rilevate.

Da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della provincia di Isernia, è risultato che il valore di mercato per immobili tipo C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE ubicate nel comune di Venafro in stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di 200,00 €/m² ed un massimo di 500,00 €/m². È stato assunto un prezzo unitario pari a 500,00 €/m².

Allo stesso modo, per quanto riguarda gli immobili tipo A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ubicate nel comune di Venafro in stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di 600,00 €/m² ed un massimo di 1.200,00 €/m². È stato assunto un prezzo unitario pari a 1.200,00 €/m².

Vengono dedotti i seguenti valori di mercato:

Immobile	Sup. commerciale [m ²]	Valore unitario [€/m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K _{Tot}	Valore di mercato [€]	Valore Stimato [€]
PARTICELLA: 145 – SUB 1	106.38	500,00	0,35	0,25	0,10	0,10	0,80	42552,00	42600,00
PARTICELLA: 145 – SUB 2	396,90	1.200,00	0,25	0,25	0,10	0,05	0,65	309578,90	309600,00
Valore totale dell' Edificio: € 352.200,00 [Euro Trecentocinquantaduemilaeduecento /00]									

➤ **PROCEDIMENTO G.3 - DI STIMA PLURI-PARAMETRICA PER VALORE MEDIO**

Ultimo criterio di stima utilizzato, è il procedimento di stima pluri-parametrica per valore medio. Questo procedimento è una variante, largamente diffusa, del metodo di stima a punti di merito; e si basa sull'individuazione del valore medio degli immobili a cui applicare



un coefficiente che sintetizzi tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile (K_{Tot}).

Questo coefficiente K_{Tot} tiene in considerazione le seguenti caratteristiche: Tipologia Edilizia, Vetustà, Finiture, manutenzione, ascensore, servizi igienici, riscaldamento, condizionatore, infissi esterni, infissi interni, finestrate, spazi comuni, parcheggio comune, esposizione.

Da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della provincia di Isernia, è risultato che il valore di mercato per immobili tipo C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE ubicate nel comune di Venafro in stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di 200,00 €/m² ed un massimo di 500,00 €/m². È stato assunto un prezzo unitario pari a 350,00 €/m².

Allo stesso modo, per quanto riguarda gli immobili tipo A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ubicate nel comune di Venafro in stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di 600,00 €/m² ed un massimo di 1.200,00 €/m². È stato assunto un prezzo unitario pari a 900,00 €/m².

Per i vari immobili sono state determinate le seguenti caratteristiche:

PARTICELLA: 145 – SUB 2		
Caratteristica	Variabile	Coefficiente
TIPOLOGIA	Casa singola	1,04
VETUSTÀ	Da 10 a 20 anni	0,80
FINITURE	Economiche	0,90
MANUTENZIONE	Normale	1,00
ASCENSORE	Inutile	1,00
Servizi Igienici	Singolo	0,95
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
FINISTRATURA	Vetro Singolo	0,98
PARCHEGGIO COMUNE	Posto auto per unità immobiliare	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica	1,05
Coefficiente globale K_{Tot}		0,76



PARTICELLA: 145 – SUB 2		
Caratteristica	Variabile	Coefficiente
TIPOLOGIA	Casa singola	1,04
VETUSTÀ	Da 10 a 20 anni	0,80
FINITURE	Economiche	0.90
MANUTENZIONE	Normale	1,00
ASCENSORE	Inutile	1,00
Servizi Igienici	Doppio	1
Riscaldamento	Autonomo	1,05
Condizionatore	Autonomo Parziale	1,01
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
INFISSI ESTERNI	Tapparelle	1,00
FINISTRATURA	Vetro Singolo	0,98
PARCHEGGIO COMUNE	Posto auto per unità immobiliare	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica	1,05
Coefficiente globale K_{Tot}		0,85

Una volta valutato il coefficiente globale K_{Tot} delle singole unità immobiliari sono stati dedotti i seguenti valori di mercato:

Vengono dedotti i seguenti valori di mercato:

Immobile	Sup. commerciale [m ²]	Valore unitario [€/m ²]	K_{Tot}	Valore di mercato [€]	Valore Stimato [€]
PARTICELLA: 145 – SUB 2	106,38	350,00	0,76	28297,08	28300,00
PARTICELLA: 145 – SUB 2	369,90	900,00	0,85	303625,40	303700,00
Valore totale di stimato: € 332.000,00 [€uro Trecentotrentaduemila/00]					



- **RISULTATO DELLA STIMA**

Sulla base dei dati e delle considerazioni fin qui riportate, è possibile concludere affermando che il più probabile valore dell'immobile che avrebbe avuto in una libera contrattazione, sia rappresentato dal valore medio tra i tre precedentemente determinati, e pertanto:

$$V_C = \frac{346300+352200+332000}{3} = 343\ 500 \rightarrow \text{€ } \mathbf{343\ 500}$$

A questo valore capitale medio va detratto il valore determinato in precedenza per il condono e l'adeguamento sismico pari ad € 220 000.

Si ottiene pertanto un valore dell'intero fabbricato pari a

$$V_F = 343\ 500 - 220\ 000 = 123\ 500 \rightarrow \text{€ } \mathbf{123\ 500}$$

Il suddetto valore comprende anche la quota del s [REDACTED] (che detiene il 50%), il valore va dimezzato, ottenendo pertanto il valore pro quota di:

€ 61 750.00 (sessantunomilasettecentocinquanta/00).

Il sottoscritto CTU ritendendo di aver espletato il mandato ricevuto deposita la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione dell'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Isernia, li 12 Agosto 2019

Il CTU

Dott. Ing. Marcello Castrataro

