

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

venale dello stesso, in uno all'ulteriore individuazione del valore unitario, nella zona di riferimento, della tipologia di costruzione.

Per il calcolo della superficie commerciale necessita caratterizzare la totalità della superficie realizzata, che potrà essere superficie principale o superficie accessoria, la cui omogeneizzazione avviene utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio.

Per una determinazione oggettiva dei richiamati coefficienti di ragguaglio, si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" emanate dall'Agenzia del Territorio, il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Nello specifico, prima di passare alla definizione analitica della superficie commerciale, si fa nuovamente presente che il corpo di fabbrica principale di fatto, come risulta dall'attuale categoria catastale A/4, risulta avere destinazione ordinaria (fabbricato di tipologia civile abitazione), in quanto tipologicamente non presenta e non ha presentato, anche con la precedente categoria catastale D/2, consistenza e caratteristiche di tipo speciale (albergo). La consistenza dello stato di fatto ampiamente descritta e precisamente fabbricato principale accatastato ed ampliamento in corso di realizzazione costituito da due distinti corpi di fabbrica di cui uno al grezzo e l'altro completamente rifinito e ad oggi già utilizzato, impone, nell'individuazione delle superfici commerciali, di fare riferimento separatamente agli stessi e solo per il corpo di fabbrica al grezzo decurtare il costo delle lavorazioni mancanti.

Si considera quindi per la definizione della superficie commerciale la totalità della superficie principale dei corpi di fabbrica realizzati, coincidente con i piani terra, primo e secondo del fabbricato principale, con il piano terra dell'ampliamento ultimato e rifinito, con i piani terra e primo del corpo di fabbrica al grezzo, più le superficie omogeneizzate delle relative pertinenze ad uso esclusivo e di ornamento (balconi, terrazzi, giardini). In particolare, si considerano per le singole superfici omogeneizzate le seguenti metodologie di calcolo:

- giardino: superficie scoperta pari al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, al 2% il resto;
- balconi e terrazzi, pertinenze comunicanti con i vani principali: 30% fino a 25 mq; 10% nella quota eccedente.

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

	Superficie effettiva (inclusi tramezzi e murature)	Sup. commerciale	
(1) fabbricato principale fg. 61, p.lla 435, sub. 1			
PIANO TERRA			
- <i>superfici principali</i>	54	44	mq
- <i>balconi e terrazze comunicanti</i>			mq
PIANO PRIMO			
- <i>superfici principali</i>	54	41	mq
- <i>balconi e terrazze comunicanti</i>	2	1	mq
PIANO SECONDO			
- <i>superfici principali</i>	54	48	mq
- <i>balconi e terrazze comunicanti</i>			mq
<i>Sommano superficie commerciale (1)</i>		133	mq
(2) primo corpo di fabbrica di ampliamento al rustico			
PIANO TERRA			
- <i>superfici principali</i>	55	55	mq
- <i>balconi e terrazze comunicanti</i>			mq
PIANO PRIMO			
- <i>superfici principali</i>	55	55	mq
- <i>balconi e terrazze comunicanti</i>			mq
<i>Sommano superficie commerciale (2)</i>		110	mq
(3) secondo corpo di fabbrica di ampliamento rifinito			
PIANO TERRA			
- <i>superfici principali</i>	66	66	mq
- <i>balconi e terrazze comunicanti</i>			mq
<i>Sommano superficie commerciale (3)</i>		66	mq
<i>Sommano superfici (1) + (2) + (3)</i>		309	mq

Nella tabella sopra riportata volutamente non è stato incluso il terreno circostante, che, date le sue caratteristiche, sarà oggetto di separata valutazione. Ancora, si puntualizza per il corpo di fabbrica presente al grezzo un valore complessivo alla luce delle opere presenti, in una quota del 30% del suo valore commerciale.

VALORE DI MERCATO UNITARIO DI RIFERIMENTO (FABBRICATI)

Per la quantificazione di tale valore è stata condotta un'indagine sui prezzi di mercato attraverso:

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

- consultazione delle quotazioni immobiliari della Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate, che si attestano per il Comune di Frosolone, zona B1-centrale, zona residenziale, abitazioni civili, tra un minimo di €/mq 700,00 ed un massimo di €/mq 1050,00 aggiornati al primo semestre dell’anno 2022;
- consultazione del sito www.tribunale.isernia.it alla sezione “vendite giudiziarie” per l’individuazione del valore di beni con caratteristiche simili al bene da valutare, dove sono stati riscontrati tre immobili alla data del 2020 e tuttora congrui:
 - Immobile sito nel Comune di Frosolone, Via Pedencone, costituito da abitazione e laboratorio, il tutto con superficie commerciale di 450 mq, valutato in €/mq 591,66 (R.G.E. 975/2008);
 - Immobile sito nel Comune di Frosolone, frazione San Pietro in Valle, Via Roma, costituito da abitazione e garage, il tutto con superficie commerciale di 296 mq, valutato in €/mq 1.000,00 (R.G.E. 70/2011);
 - Immobile sito nel Comune di Frosolone, Corso Vittorio Emanuele/Via ai Giardini, costituito da abitazione, il tutto con superficie commerciale di 94 mq, valutato in €/mq 660,00 (R.G.E. 40/2015);
- Consultazione agenzie immobiliari i cui dati sono stati reperiti on-line ed hanno fornito, alla data del 2020 e per immobili siti nel Comune di Frosolone con caratteristiche tipologiche o di collocazione paragonabili al bene da valutare, il seguente elenco, tuttora congruo:
 - Abitazione indipendente in pietra cielo/terra sita a Frosolone in Vico Buono, costituita da piano terra, primo e secondo per un totale di 115 mq commerciali, finiture di medio livello, € 67.000,00 – prezzo al mq 583,00 (www.immobiliare.it);
 - Abitazione in pietra su due piani sita a Frosolone in Corso Vittorio Emanuele, costituita da piano seminterrato e rialzato per un totale di 100 mq commerciali, finiture di medio livello, € 100.000,00 – prezzo al mq 1.000,00 (www.idealista.it);
 - Casale/cascina in pietra sita a Frosolone in località Cerasito, costituita da due corpi di fabbrica con ingresso comune per un totale di 340 mq commerciali, finiture di medio livello, oltre terreno circostante, € 200.000,00 – prezzo al mq 588,00 (www.idealista.it).

Tutto quanto sopra, in uno con lo stato di conservazione dell’immobile, della qualità delle lavorazioni nonché delle ulteriori caratteristiche, quali accessibilità, esposizione, posizione panoramica, permette di stimare in **875,00 Euro** per metro quadro commerciale il valore



Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

unitario da applicare ai corpi di fabbrica perfettamente completati in tutte le parti, valore ottenuto considerando la media dei valori minimo e massimo per la zona di riferimento.

Per quanto riguarda la porzione di ampliamento al grezzo (primo corpo di fabbrica di ampliamento), considerando la consistenza del realizzato costituita dalla struttura in cemento armato, dalla copertura in tegole e dalla fodera esterna del tompagno perimetrale, si stima, come già detto, il suo costo di costruzione in un'aliquota del 30% del valore di cui sopra, corrispondente a **263,00 Euro** per metro quadro commerciale.

VALORE FABBRICATO

Tutto quanto sopra esposto e determinato permette di risalire al valore venale del bene oggetto di perizia pari a:

- $133 \text{ mq} * 875,00 \text{ €/mq} + 110 \text{ mq} * 875,00 \text{ €/mq} * 0,30 + 66 \text{ mq} * 875,00 \text{ €/mq} = 203.000,00 \text{ €}$

A tale valore occorre però apportare i necessari adeguamenti e correzioni. In particolare, si apportano i seguenti aggiustamenti:

- Coefficiente correttivo per assenza di garanzia sui vizi occulti: 0,90
- Coefficiente correttivo che tiene conto di quanto evidenziato e connesso con lo stato d'uso, la manutenzione dell'immobile e la composizione architettonica: 0,95
- Detrazione oneri per regolarizzazione urbanistica: € 6.500,00

Da quanto esposto, si ottiene che il più probabile valore di mercato del fabbricato risulta pari a:

- $\text{€} (203.000,00 \text{ €} * 0,90 * 0,95) - \text{€} 6.500,00 = \text{€} \mathbf{167.065,00}$

VALORE TERRENO CIRCOSTANTE

Il terreno circostante l'edificato, come già detto, è costituito dalle particelle catastali:

- | | |
|----------------------|-----------------|
| ✓ fg. 61, p.lla 435: | 170 mq |
| ✓ fg. 61, p.lla 149: | 88 mq |
| ✓ fg. 61, p.lla 151: | <u>4.200 mq</u> |
| sommano | 4.458 mq |

che, al netto della superficie coperta del fabbricato:

- | | |
|----------------------|--------|
| ✓ (54 + 55 + 66) mq: | 175 mq |
|----------------------|--------|

sviluppa un'area libera pari a:

- | | |
|---------------------|----------|
| ✓ (4.458 - 175) mq: | 4.283 mq |
|---------------------|----------|



Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

ricadente per una quota, quella immediatamente a ridosso del fabbricato, di circa il 3% in zona B e per la restante quota in zona E dello strumento urbanistico vigente.

Il lotto nella sua interezza quindi costituisce pertinenza diretta dell'immobile, non può essere considerato puramente agricolo, circostanza questa che non permette di valutarlo con riferimento ai valori agricoli medi applicabili per terreni coltivabili (valore ultimo pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nell'anno 2014 per terreni con coltura a seminativo pari a 6779,00 €/ha – regione agraria n° 3), ma impone di eseguire una stima specifica che tenga conto delle caratteristiche intrinseche dello stesso valutate come completamento al fabbricato. Volutamente, data la sua estensione, non è stato inserito nel calcolo della superficie commerciale del fabbricato, in quanto tale modalità di valutazione avrebbe portato ad individuare per lo stesso un valore sproporzionato non rispondente allo stato dei luoghi.

Tutto quanto sopra, vista anche l'assenza di un mercato specifico per tale tipologia di beni, ha indotto lo scrivente a valutare il lotto nella sua interezza con riferimento ad un valore medio ricompreso tra le due tipologie innanzi riportate (giardino pertinenziale / terreno agricolo), individuando un valore pari a 8,00 €/mq, con conseguente valore, riferito al solo terreno libero, pari a:

- $4.283 \text{ mq} * 8,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 34.264,00$

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto delle presente stima, considerato come unico lotto indivisibile costituito dalla somma dei corpi di fabbrica presenti (rifiniti e da rifinire) più il terreno circostante libero pertinenziale, ammonta a complessivi:

- $\text{€ } (167.065,00 + 34.264,00) = \text{€ } 201.329,00$, in cifra tonda **€ 201.300,00**

RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE DEL SIG. XXXXXXXXXX IN MERITO ALLA DIVERGENZA DI VALUTAZIONE DEI BENI NELLE PROCEDURE RGE 01/2019 E NRG 43/2021

Nelle perizie di stima redatte nell'ambito dei procedimenti sopra richiamati, nell'individuare il valore di riferimento ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio immobiliare, si è fatto riferimento ad ambiti diversi avendo avuto cura di apportare le ritenute modifiche ai valori desunti, mediante considerazioni soggettive che hanno portato ad un valore di riferimento differente.



Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

Infatti nella procedura RGE 01/2019 l'ambito preso in considerazione dal sottoscritto CTU, riferito al costruito sulla particella 435, risulta essere la zona B1 "Centrale/Zona centrale", residenziale, abitazioni civili, ritenuto rappresentativo dei beni in considerazione del fatto che lo stesso ricade in zona B di completamento del vigente strumento urbanistico comunale e rappresentato dal valore medio tra il minimo e massimo di zona pari a 880,00 €/mq.

Diversamente, nella procedura NRG 43/2021 il tecnico Ing. [REDACTED] ha ritenuto di raggugliare il valore di mercato del costruito con quello intermedio tra la Zona R1 "Extraurbana/intero territorio" e la zona B1 "Centrale/Zona centrale", prendendo a riferimento quello relativo alla zona E1 "Suburbana/San Pietro in Valle" con un valore medio tra il minimo ed il massimo di zona pari a € 725,00 €/mq. Ancora, l'Ing. Mazzuto ha ritenuto di dover maggiorare il valore in relazione alle caratteristiche dei beni con coefficienti maggiorativi, fino ad ottenere un valore complessivo pari a $725,00 \text{ €/mq} * 1,10 * 1,20 * 1,20 = 1.100,00 \text{ €/mq}$, valore quest'ultimo eccedente anche i massimi dei prezzi di mercato rinvenuti dall'approfondimento che il sottoscritto ha effettuato nella consultazione delle agenzie immobiliari e delle aste del Tribunale di Isernia al momento della redazione della perizia di cui al procedimento RGE 01/2019.

Ancora, nella perizia RGE 01/2019 redatta dal CTU, il bene oggetto di stima veniva ulteriormente penalizzato in quanto relativo alla sola particella 435, che non presentava la possibilità di utilizzo diretto poiché l'accesso dalla viabilità comunale poteva essere solo pedonale data la conformazione della particella e lo stato dei luoghi presentava interferenze funzionali riferite ai corpi di fabbrica di ampliamento rispetto alle limitrofe particelle 149 e 151 di proprietà degli esecutati e non oggetto di stima, tant'è vero che si è dovuto procedere successivamente ad inglobare tutti i beni in un'unica procedura esecutiva.

TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI

In data 08/11/2022 la perizia viene inoltrata tramite Pec alle parti e alla data odierna (28/11/2022) non sono pervenute osservazioni in merito.

CONCLUSIONI

La stima afferisce ad un unico lotto inglobante la totalità delle particelle catastali ed ammonta ad un importo complessivo di **€ 201.300,00** scaturito dal valore di stima decurtato dagli oneri di regolarizzazione urbanistica stimati in € 6.500,00.



Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

Ancora, si ribadisce la necessità di procedere all'aggiornamento catastale dei beni, il cui costo complessivo è stato quantificato in € 2.400,00, operazione quest'ultima da effettuare a regolarizzazione urbanistica avvenuta.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- ✓ Allegato A: Visure storiche aggiornate al 25/03/2019 in catasto urbano e catasto terreni dell'immobile censito al foglio 61, particella 435; Visura storica aggiornata al 09/04/2019 in catasto urbano dell'immobile censito al foglio 61. Particella 435, sub. 1
- ✓ Allegato B: Ispezioni ipotecarie del 25/03/2019: elenco sintetico delle formalità, note di iscrizione e di trascrizione dell'immobile censito al foglio 61, particella 435 e particella 150 (di provenienza)
- ✓ Allegato C: Estratto di mappa immobile foglio 61, particella 435
- ✓ Allegato C.1: Certificato di destinazione urbanistica foglio 61, particelle 149, 151, 435
- ✓ Allegato D: Planimetria catastale immobile foglio 61, particella 435 (atto di aggiornamento catastale prot. n. IS0094649 del 08/08/2008); Planimetria catastale immobile foglio 61, particella 435 sub. 1 (atto di aggiornamento catastale prot. n. IS0014369 del 08/04/2018)
- ✓ Allegato E: Grafico su base catastale dei beni oggetto di procedimento esecutivo – scala 1:500
- ✓ Allegato F: Piante dello stato di fatto accertato riportante il fabbricato accatastrato e l'ampliamento in corso di realizzazione – scala 1:100
- ✓ Allegato G: Documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno dei beni
- ✓ Allegato H: Permesso di Costruire n° 52 del 25/10/2004 - Ristrutturazione edilizia del fabbricato rurale preesistente e sua riconversione in struttura ricettiva
- ✓ Allegato I: Permesso di Costruire n° 44 del 16/11/2007 - Variante al P.C. n° 52 del 25/10/2004 (ristrutturazione ed ampliamento da destinare a civile abitazione)

Esecuzione immobiliare RGE 01/2019 (riunione NRG 43/2021) – Perizia CTU

- ✓ Allegato L: Permesso di Costruire n° 29 del 28/07/2008 - Variante al P.C. n°44 del 16/11/2007 (revisione ampliamento in risposta alle prescrizioni dell'autorizzazione paesaggistica parte integrante del P.C. n°44/2007)
- ✓ Allegato M: Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n° 0003088 del 25/03/2019 - Cambio di destinazione d'uso del corpo di fabbrica principale in abitazione
- ✓ Allegato N: Certificato di Agibilità del 07/11/2008
- ✓ Allegato O: Nota Regione Molise - Servizio Pianificazione e gestione territoriale e paesaggistica – Tecnico delle costruzioni Prot. 59792 del 17/05/2019
- ✓ Allegato P: Piante dello stato di fatto con evidenziate le difformità riscontrate – scala 1:100
- ✓ Allegato Q: Atto di compravendita del 15/12/1997 Rep. n° 51
- ✓ Allegato R: Dichiarazione di residenza prot. n° 0003511 del 03/04/2019
- ✓ Allegato S: Certificato di stato di famiglia ed estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio [REDACTED]
- ✓ Allegato S.1: Certificato di stato di famiglia e residenza di [REDACTED] del 03/11/2022
- ✓ Allegato T: Verbale di sopralluogo del 08/04/2019, 07/05/2019, 19/09/2022
- ✓ Allegato U: Relazione descrittiva del bene di supporto alla vendita
- ✓ Allegato V: Ricevute Pec inoltro perizia alle parti in data 08/11/2022

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.

Isernia, 28/11/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

[REDACTED]

[REDACTED]