

Esecuzione Immobiliare N. 37/2022 promossa da:



TRIBUNALE ORDINARIO ISERNIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

P.E.I. N. 37/2022



GIUDICE:

Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

CUSTODE:

Avv. Antonella Silvestre

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Massimo PINELLI

CF:PNLMSM66E19E335F
con studio in ISERNIA (IS) Via G. Tagliamonte, 4
Telefono: +39 339 6919232
Email: massimo.pinelli@hotmail.it
PEC: massimo.pinelli@geopec.it



INDICE

- A. *Relazione;*
- B. *Avvisi e verbale di sopralluogo;*
- C. *Atti Amministrativi Comunali;*
- D. *Stralcio di mappa catastale - Immagine satellitare della zona;*
- E. *Visure catastali storiche e Planimetrie Catastali;*
- F. *Documentazione fotografica;*
- G. *Spese condominiali insolute alla data della perizia;*
- H. *Scheda Riepilogativa.*

TRIBUNALE ORDINARIO - ISERNIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2022

Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VENAFRO (Is), Via Quinto Orazio Flacco 35/A, della superficie utile commerciale di circa **77,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento ubicato al piano primo costituito da cucina, soggiorno/pranzo, due camere, un bagno, ingresso/disimpegno, e due balconi avente una superficie utile ragguagliata complessiva di circa mq. 77.00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo di un fabbricato condominiale di tre piani, ha un'altezza interna di mt. 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1459 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo cata [REDACTED] intestato a per la quota di 1/2 di [REDACTED]

[REDACTED] e lati, salvo più precisi.
si rimanda alla visura catastale allegata

L'intero edificio di cui ne fa parte, sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1994.

B autorimessa a VENAFRO (Is), Via Quinto Orazio Flacco, della superficie commerciale di circa **39,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Locale ad uso autorimessa al piano terra di mq. 39 circa, con accesso indipendente, avente altezza interna utile pari a mt. 2.40

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un fabbricato condominiale di tre piani, ha un'altezza interna di mt. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1479 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, rendita 98,69 Euro, indirizzo catastale: Via Quinto Orazio Flacco , piano: terra, intestato a per la quota di 1/2 di [REDACTED]

derivante da cfr. visura catastale allegata
Coerenze: P.lla 1458 su due lati e vano scala comune, salvo più precisi.
si rimanda alla visura catastale allegata

L'intero edificio di cui ne fa parte, sviluppa 3 piani. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

[REDACTED]

[REDACTED]

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili oggetto di valutazione, alla data del sopralluogo sono risultati occupati dai debitori [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico degli immobili in descrizione, è stato desunto dalla Certificazione Notarile [REDACTED] allegata al fascicolo della procedura.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 22/06/2017 a Isernia ai nn. 1899/192, [REDACTED]

[REDACTED]



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di lavori antenna tv: € 70,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 705,00

Ulteriori avvertenze:

Dalle verifiche effettuate presso la società di amministrazioni condominiali [redacted] i
occupa del fabbricato condominiale in argomento, è risultato quanto di seguito:

- quote condom.li scadute e insolute alla data della perizia (da lug. '19 a mag. '23 - 15 x 47) : € 705,00;

- spese straordinarie lavori TV insolute alla data della perizia: € 70,00;

(cfr. allegato allegato G - spese condominiali insolute alla data della perizia)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I passaggi di proprietà dell'immobile oggetto di valutazione degli ultimi vent'anni, sono stati
desunti dalla Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri
immobiliari del 16.11.2022. [redacted]
[redacted] ata al fascicolo della procedura.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]

Il titolo è riferito solamente a Immobili in descrizione.

I passaggi di proprietà degli immobili oggetto di valutazione degli ultimi vent'anni, sono stati
desunti dalla Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri
immobiliari del 16.11.2022. [redacted]
[redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]

Il titolo è riferito agli Immobili in descrizione.

I passaggi di proprietà degli immobili oggetto di valutazione degli ultimi vent'anni, sono stati
desunti dalla Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri
immobiliari del 16.11.20 [redacted]
[redacted]



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza del sottoscritto per la richiesta di documentazione inoltrata a mezzo PEC in data 24.02.2023, acquisita al protocollo n. 4180/2023, il responsabile dell'area tecnica del Comune di Venafro, con propria nota del 23/03/2023, prot. n. 6318 e successiva nota trasmessa a mezzo Pec del 09.05.2023 prot. n. 9493, comunicava i titoli autorizzativi relativi al fabbricato in argomento, di seguito richiamati:

- Concessione Edilizia n.33 del 13/07/1994;
- Comunicazione ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.L. 285 del 25/05/1996 (opere interne);
- attestazione di deposito ISA2385 del 22/07/1994;
- certificato di collaudo statico prot. n.11763 del 24/10/1996;
- certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Venafro in data 13/11/1996.

(Cfr. Allegato C - Atti Amministrativi Comunali).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **33 del 13.07.1994**, intesa [REDACTED] lavori di costruzione fabbricato per civile abitazione, presentata il 31/03/1992, rilasciata il 13/07/1994 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 13/11/1996. Il titolo è riferito agli immobili in descrizione

Comunicazione per opere interne ai sensi degli Artt. 9 e 10 del D. L. 285 del 25.05.1996 N. **7530 del 19.07.1996**, [REDACTED]

Il titolo è riferito agli immobili in descrizione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con del.ne di C.R. n.259 del 14.07.1977, l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in zona "C3" Espansione Estensiva del vigente strumento urbanistico. Il Comune di Venafro è assoggettato alle seguenti norme: Vincolo Ambientale e Paesaggistico (D. Lgs n° 42 del 22.01.2001 e ss.mm.ii. - Piano territoriale Paesistico - Ambientale di Area Vasta n° 6 "Medio Volturno Molisano; - Sismico (L.R. n. 20 del 06.06.1996 e D.M. 14.01.2008; D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm.ii.; - PRG e Regolamento Edilizio vigenti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per ciò che riguarda la conformità urbanistica, edilizia e catastale relativa agli immobili oggetto di valutazione, a seguito degli accertamenti di natura tecnica eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Venafro, nonché presso gli uffici catastali, è emerso quanto di seguito descritto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

L'immobile risulta **conforme** alla data del sopralluogo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Normativa catastale vigente)

L'immobile risulta **conforme** alla data del sopralluogo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

L'immobile risulta **conforme** alla data del sopralluogo.

BENI IN VENAFRO VIA QUINTO ORAZIO FLACCO 35/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VENAFRO Via Quinto Orazio Flacco 35/A, della superficie utile commerciale di circa **77,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena propri
- 1/2 di piena propri

Appartamento ubicato al piano primo costituito da cucina, soggiorno/pranzo, due camere, un bagno, ingresso/disimpegno, e due balconi avente una superficie utile ragguagliata complessiva di circa mq. 77.30

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo di un fabbricato condominiale di tre piani, ha un'altezza interna di mt. 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1459 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Quinto Orazio Flacco n. 35/A, piano: Primo, intestato a per la quota di 1/2

i 1/2 di

fr. visu

più precisi.

si rimanda alla visura catastale allegata

L'intero edificio di cui ne fa parte, sviluppa 3 piani. Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Isernia - Cassino - Caserta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 30 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile ad uso abitativo ubicato al piano primo di un fabbricato a schiera per civile abitazione. Il fabbricato ricade in una zona semicentrale del Comune di Venafro (Is). La struttura portante è in c.a. la cui epoca di realizzazione risale all'anno 1994.

Le principali dotazioni e caratteristiche dell'immobile da valutare, sono di seguito dettagliatamente specificate.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porte-finestre realizzati in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte interne realizzati in legno tamburato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle varie dimensioni in gres porcellanato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle in pvc al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: interna con rivestimento in marmo nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile ma apparentemente rispettoso e/o adeguabile alla normativa vigente in materia nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile ma apparentemente rispettoso e/o adeguabile alla normativa vigente in materia

nella media 

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa a parete conformità: non rilevabile ma apparentemente rispettoso e/o adeguabile alla normativa vigente in materia

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in soletta a sbalzo in cls

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio

nella media 

copertura: falde costruita in solai in cls e laterizi

nella media 

fondazioni: costruite in cemento armato

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cucina	9,90	x	100 %	=	9,90
soggiorno-pranzo	20,50	x	100 %	=	20,50
bagno	5,00	x	100 %	=	5,00
camera	16,90	x	100 %	=	16,90
camera	12,80	x	100 %	=	12,80
Ingresso - disimp.	8,60	x	100 %	=	8,60
balcone (sogg. pranzo)	5,20	x	25 %	=	1,30
balcone (camere)	9,20	x	25 %	=	2,30
Totale:	88,10				77,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2 (03/05/2023)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione : Anno 2022 - Semestre 2. I Valori di riferimento minimo e massimo sono stati desunti dalla consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) e si riferiscono alla superficie lorda, relativamente alla zona in cui ricadono, pertanto, avendo considerato per il calcolo delle superfici quella netta, è stata applicata una maggiorazione del valore medio di mercato ritenuto

congruo, pari a circa il 10% come riportato nel seguente prospetto di calcolo del valore di mercato.

Banca dati delle quotazioni borsino immobiliare (Risultato Interrogazione: Anno 2023 - maggio 2023 (03/05/2023)

Valore minimo: 759,00

Valore massimo: 1.157,00

Note: Banca dati delle quotazioni del borsino immobiliari - Risultato interrogazione : Anno 2023 - Maggio 2023. I Valori di riferimento minimo e massimo sono stati desunti dalla consultazione della banca dati del borsino immobiliare e si riferiscono alla superficie lorda, relativamente alla zona in cui ricadono, pertanto, avendo considerato per il calcolo delle superfici quella netta, è stata applicata una maggiorazione del valore medio di mercato ritenuto congruo, pari a circa il 10% come riportato nel seguente prospetto di calcolo del valore

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore medio di mercato dell'immobile

Calcolo valore medio OMI: $(720,00 + 1100,00) / 2 = € 910,00$;

Calcolo valore medio Borsino Immobiliare: $(759,00 + 1157,00) / 2 = € 958,00$

Determinazione valore medio di mercato: $(910,00 + 958,00) / 2 = € 934,00 \times 1,10 = € 1.027,00$ circa

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,30 x 1.027,00 = 79.387,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 79.387,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 79.387,10

BENI IN VENAFRO VIA QUINTO ORAZIO FLACCO 35/A

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

Autorimessa a VENAFRO (Is) Via Quinto Orazio Flacco 35/A, della superficie commerciale di circa **39,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Locale ad uso autorimessa al piano terra di mq. 39 circa, con accesso indipendente, avente altezza interna utile pari a mt. 2.40

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un fabbricato condominiale di tre piani, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1479 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, rendita 98,69 Euro, indirizzo catastale: Via Quinto Orazio Flacco , piano: terra, intestato a per

Coerenze: P.lla 1458 su due lati e vano scala comune, salvo più precisi.
si rimanda alla visura catastale allegata

L'intero edificio di cui ne fa parte, sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1994.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Isernia - Cassino - Caserta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 30 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile ad uso autorimessa ubicato al piano terra di un fabbricato a schiera per civile abitazione. Il fabbricato ricade in una zona semicentrale del Comune di Venafro (Is). La struttura portante è in c.a. la cui epoca di realizzazione risale all'anno 1994, le cui principali dotazioni è caratteristiche sono le stesse di quanto descritto al precedente punto A, oltre alle seguenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> porta di accesso basculante realizzati in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in gres porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porta interna realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Autorimessa	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (Anno 2020 - Semestre 1) (07/12/2020)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione : Anno 2022 - Semestre 2. I Valori di riferimento minimo e massimo sono stati desunti dalla consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) e si riferiscono alla superficie lorda, relativamente alla zona in cui ricadono, pertanto, avendo considerato per il calcolo delle superfici quella netta, è stata applicata una maggiorazione del valore medio di mercato ritenuto congruo, pari a circa il 10% come riportato nel seguente prospetto di calcolo.

Banca dati delle quotazioni borsino immobiliari (Anno 2023 - maggio 2023) (07/12/2020)

Valore minimo: 343,00

Valore massimo: 566,00

Note: Banca dati delle quotazioni borsino immobiliare - Risultato interrogazione : Anno 2023 - maggio 2023. I Valori di riferimento minimo e massimo sono stati desunti dalla consultazione della banca dati delle quotazioni del borsino immobiliare immobiliare e si riferiscono alla superficie lorda, relativamente alla zona in cui ricadono, pertanto, avendo considerato per il calcolo delle superfici quella netta, è stata applicata una maggiorazione del valore medio di mercato ritenuto congruo, pari a circa il 10% come riportato nel seguente prospetto di calcolo del valore di mercato.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determinazione del valore medio di mercato dell'immobile ad uso autorimessa

Calcolo valore medio OMI: $(400,00 + 600,00) / 2 = € 500,00$;

Calcolo valore medio Borsino Immobiliare: $(343,00 + 566,00) / 2 = € 455,00$

Determinazione valore medio di mercato: $(500,00 + 455,00) / 2 = € 477,50 \times 1,10 = € 525,00$ circa

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 525,00 = **20.475,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.475,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.475,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima Sintetica:

I criteri adottati al fine di giungere ad un'equa valutazione dei beni oggetto di pignoramento, scaturiscono dalla ricerca del probabile valore di mercato ricavato dalla comparazione con beni aventi simili caratteristiche nella medesima zona applicando il metodo della stima sintetica per confronto. Si è tenuto conto, pertanto, della destinazione urbanistica della zona in cui ricadono, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti, della posizione rispetto al centro urbano ed il collegamento, per ciò che riguarda le condizioni estrinseche, nonché della destinazione d'uso, lo stato conservativo, la vetustà, la superficie, la regolarità degli atti amministrativi comunali e catastali per quanto concerne le condizioni intrinseche. La determinazione del valore di compravendita del bene tramite diffuse ricerche di mercato, è stata, altresì, supportata da un'attenta analisi dei dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), nonché da uno studio di riviste del settore e da informazioni assunte presso note agenzie immobiliari presenti nella zona, associando tali valori al bene oggetto di valutazione ed apportando le eventuali aggiunte e detrazioni in considerazione delle caratteristiche del bene. Pertanto, sulla base delle ricerche effettuate e sulla scorta dei valori praticati nella zona per immobili aventi simili caratteristiche, ritengo che il probabile valore di mercato ritenuto congruo, da prendere a base per la valutazione degli immobili di che trattasi è pari a circa € 1027 al mq di superficie utile per quanto riguarda i vani abitativi e pari a circa € 525 al mq di superficie utile relativamente ai locali ad uso autorimessa. Si giunge, pertanto, a un probabile valore di mercato complessivo degli immobili pari a **€ 99.860,00** in c.t.

Stima Analitica:

Procedendo con il metodo di stima analitica per capitalizzazione dei redditi, si considera un canone di affitto pari a circa € 350 mensili con un reddito lordo annuo pari a € 4.200 a cui vanno detratte le spese imputabili al proprietario (manutenzione ordinaria e straordinaria, sfitto, assicurazione, imposte e tasse etc.) pari a circa il 20% del reddito lordo, con un reddito netto annuo pari a € 3.360. Assumendo un saggio di capitalizzazione del 3,3%, il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a circa € $3.360 / 0,033 = € 101.818,18$.

Si procede, pertanto, considerando un probabile valore di mercato medio dei valori calcolati pari a: $(99.860,00 + 101.818,18) / 2 = € 100.839,00$ in c.t.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Isernia, ufficio del registro di Isernia, conservatoria dei registri immobiliari di Isernia, ufficio tecnico di Comune di Venafro, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. Agenzia Entrate - Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 - Borsino Immobiliare e inoltre: Indagini di mercato, riviste specializzate nel settore, dati agenzie immobiliari in rete.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,30	0,00	79.387,10	79.387,10
B	autorimessa	39,00	0,00	20.475,00	20.475,00
				99.862,10 €	99.862,10 €

ULTERIORI ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Importo applicato per: media dei valori di mercato calcolati mediante stima sintetica per comparazione e stima analitica	976,90
	€ 976,90

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.839,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi : **€. 5.041,95**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.800,00**

Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- B. - Avvisi e verbale di sopralluogo;
- C. - Atti Amministrativi Comunali;
- D. - Stralcio Catastale - Immagine satellitare della zona;
- E. - Visura catastale storica e Planimetria catastale;
- F. - Documentazione fotografica;
- G. - Spese condominiali insolute alla data della perizia;
- H - Scheda Riepilogativa.

Isernia, 30/05/2023

L'esperto CTU incaricato
Geom. Massimo PINELLI

Firmato digitalmente da

MASSIMO PINELLI

CN = PINELLI MASSIMO
O = Collegio dei Geometri di Isernia
T = Geometra
SerialNumber = TINJT-PNLMSM66E19E335F
e-mail = massimo.pinelli@geopec.it
C = IT