

**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**STIMA A SEGUITO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
**PROC. N. 48/11 R.G.E. (Riunito ai Proc. 41/10 e 107/10 R.G.E.)**

**IN QUALITÀ DI CREDITORI PROCEDENTI**

**IN QUALITÀ DI DEBITORI ESECUTATI**

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO 001**  
**Paragrafo 8.**

**Tecnico incaricato: Arch. Gregorio Russo**  
*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia al n. 142*  
*Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Isernia al n. 49*  
*C.F. RSSGGR67M12D789P – P.IVA 00834010944*

**STUDIO TECNICO** in Macchia d'Isernia (IS), II<sup>^</sup> Trav. G. Marconi n. 22  
Tel/fax 0865/451926  
Cell. 349/1999595  
e-mail: arch.gregoriorusso@gmail.com

**Il C.T.U.**  
(Arch. Gregorio Russo)

**8.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO 001**  
**Rif. Parag. 2 punto 1 del verbale di giuramento**

Il bene oggetto di pignoramento è Sant'Antuono sulla  
 S.S. 17, ed è di proprietà esclusiva dell' [redacted] n sede allo stesso  
 indirizzo, in qualità di debitrice esecutate.

Il bene oggetto di pignoramento é il seguente:

- A. Piena proprietà del capannone industriale, sito nel Comune di Santa Maria del Molise, in catasto del detto comune al foglio 21 p.la 462;
- A.1 area di pertinenza esterna, in catasto terreni del detto comune al foglio 21 p.la 462;
- A.2 area di pertinenza esterna, in catasto terreni del detto comune al foglio 21 p.la 374

**8.2 Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel LOTTO 001**

**8.2.1 Descrizione analitica dell'unità immobiliare alle lettere A, A1 e A2**

L'Opificio Industriale oggetto di esecuzione immobiliare e composto da un capannone prefabbricato a doppia altezza, con destinazione di falegnameria, ubicato nella zona industriale con destinazione urbanistica "D" – Industriale – Commerciale e artigianale e "F" – Verde di rispetto, del vigente Programma di Fabbricazione (in allegato n. 3 alla Relazione Generale) è riportato il relativo certificato di destinazione urbanistica, con la ripartizione delle superfici territoriali distinte per destinazione urbanistica).

Al piano terra oltre la zona di lavorazione stoccaggio e deposito, sono ubicati gli spogliatoio, i servizi igienici e un l'alloggio di servizio. Al piano primo, accessibile dalla scala interna, sono ubicati gli uffici amministrativi, direzionali oltre ai servizio igienico. Le finiture interne sono di tipo standard, con porta interna in legno ed infissi esterni in alluminio preverniciato. Gli impianti: elettrico, idrico/sanitario e di riscaldamento (limitatamente agli uffici), sono tutti funzionanti. L'opificio è fornito di tutta l'impiantistica utilizzata per la produzione di porte e finestre in legno e/o alluminio preverniciato, che non è parte integrante della struttura del prefabbricato e pertanto non è oggetto di stima. Il tutto è meglio specificato nella planimetria in allegato, con destinazioni d'uso altezze utili interne e come di seguito specificato nel calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare.

Calcolo della superficie commerciale					
				coeff. Correttivo della superficie	superficie netta commerciale
Opificio industriale A	piano di riferimento	u.m.	superficie netta		
falegnameria/stoccaggio materiali	terra	mq	4172,07	0,90	3754,86
rimessa mezzi	terra	mq	92,07	0,90	82,86
scala	terra	mq	7,80	1,10	8,58
disimpegno	terra	mq	4,47	1,10	4,92
ufficio	terra	mq	12,85	1,10	14,14
spogliatoio wc 1	terra	mq	14,75	1,10	16,23
spogliatoio wc 2	terra	mq	15,42	1,10	16,96
alloggio di servizio - ingresso	terra	mq	5,31	1,10	5,84
alloggio di servizio - soggiorno/pranzo	terra	mq	20,47	1,10	22,52
alloggio di servizio - cucina	terra	mq	8,23	1,10	9,05
alloggi di servizio - letto 1	terra	mq	12,17	1,10	13,39
alloggi di servizio - letto 2	terra	mq	19,28	1,10	21,21
alloggio di servizio - disimpegno	terra	mq	7,06	1,10	7,77
alloggio di servizio - wc	terra	mq	5,70	1,10	6,27
scala	primo	mq	6,50	1,10	7,15
disimpegno 1	primo	mq	21,90	1,10	24,09
ufficio 1	primo	mq	29,71	1,10	32,68
disimpegno 2	primo	mq	11,96	1,10	13,16
disimpegno 3	primo	mq	4,78	1,10	5,26
ufficio 2	primo	mq	21,73	1,10	23,90
wc 1	primo	mq	8,43	1,10	9,27
wc 2	primo	mq	6,95	1,10	7,65
ufficio 3	primo	mq	19,76	1,10	21,74
ripostiglio	primo	mq	4,03	1,10	4,43
<b>TOTALE netto Opificio industriale A</b>		<b>mq</b>	<b>4533,40</b>		<b>4133,91</b>
Incidenza della superficie di pareti perimetrali e divisorii			4533,40	0,05	226,67
<b>TOTALE lordo Opificio industriale A</b>		<b>mq</b>			<b>4360,58</b>
Area di pertinenza esterna A1	terra	mq	10955,00	0,10	1095,50
Area di pertinenza esterna A2	terra	mq	940,00	0,10	94,00
<b>TOTALE lordo Opificio industrialee A + aree di pertinenza esterne A1 e A2</b>		<b>mq</b>	<b>16428,40</b>		<b>5550,08</b>

### **8.2.2 Descrizione sintetica dell'intera area**

L'area su cui insiste il fabbricato individuata con la lettera A1, è adibita a parcheggio all'aperto, ed è recintata con un muro in c.a. con sovrapposta recinzione in ferro, mentre l'area individuata con la A2 e ubicata oltre la strada Statale ed è un terreno incolto.

### **8.3 Individuazione eventuali dotazioni condominiali Rif. Parag. 2 punto 3 del verbale di giuramento**

Nell'ambito del LOTTO 001, non vi sono dotazioni condominiali.

### **8.4 Stato di possesso Rif. Parag. 2 punto 4 del verbale di giuramento**

L'unità immobiliare è libera, non vi sono altri occupanti oltre al

**S.n.c.**, quale debitrice esecutata.

### **8.5 Vincoli giuridici**

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si dettaglia quanto segue:

#### **8.5.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali ed altre trascrizioni; **Nessuna**
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura – **Nessuno**;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge- **Nessuna**;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) – **Nessuno**;

#### **8.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- iscrizioni e pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - **Riguardano tutte quelle elencate nella documentazione prodotta da parte del creditore procedente**;
- per eventuali difformità urbanistico—catastali – **Per detto fabbricato si rilevano una serie di incongruenze tra gli elaborati depositati ed autorizzati, rispetto a quelli catastali**;
- difformità urbanistico—edilizie – **Per detto fabbricato si rilevano una serie di incongruenze tra gli elaborati depositati ed autorizzati, rispetto allo stato dei luoghi rilevato, per le quali non risultano pratiche di condono e/o sanatoria**;
- difformità Catastali – **Nessuno**;

#### **8.5.3 Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) – **Non presenti alla data**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – **Non presenti alla data**;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – **Non presenti alla data**;
- Eventuali cause in corso – **Non presenti alla data**;

### **8.6 STIMA LOTTO 001 Rif. Parag. 2 punto 19 del verbale di giuramento**

#### **8.6.1 Criterio di stima adottato**

Il criterio di stima adottato è quello del “**valore di mercato**”.

Il procedimento sintetico di stima del valore di mercato si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di immobili e terreni edificabili analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Tali prezzi si riferiscono ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato. Dal momento che tutte le operazioni di stima vanno riferite a un preciso momento storico, il valore di mercato è stato attualizzato alla data odierna.

### 8.6.2 Grado di commerciabilità e considerazioni sul mercato immobiliare

La potenzialità commerciale della zona è di medio livello, anche in considerazione del fatto che il mercato immobiliare risulta essere poco attivo.

Nel settore commerciale continua e si accentua il trend negativo, proseguendo la lunga serie negativa iniziata nel 2005 interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri del 2007 e del 2011. La variazione tendenziale risulta pari al -17,6%. Tra le macroaree la flessione va attribuita principalmente all'area del Centro che mostra un calo del -21,8% mentre Nord e il Sud perdono rispettivamente il -17,1% e il -15,3%

I dati sul mercato immobiliare, pubblicati dall' Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare, relativi al primo semestre 2012, indicano come il numero dei contratti di compravendita sia fortemente in calo.

#### Compravendite settore produttivo - I e II trimestre 2012

Regione		intera provincia		capoluogo	
		I trimestre 2012	II trimestre 2012	I trimestre 2012	II trimestre 2012
MOLISE	CB	7	13	1	0
	IS	0	1	0	0
<b>MOLISE Totale</b>		<b>7</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Le indagini svolte dallo scrivente sono state finalizzate a determinare il più probabile valore di mercato di un'unità commerciale avente caratteristiche simili a quella oggetto di stima e più precisamente "opificio industriale con categoria catastale di tipo D".

Pur in presenza di un mercato abbastanza irregolare, per le unità commerciali, si è ritenuto congruo assumere un prezzo unitario (Pu) di **447,50 euro/mq**, derivato dal valore medio tra il valore minimo (Vmin) e valore massimo (Vmax) di zona. I valori sono desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare, in quanto quelli di riferimento al primo semestre 2012 sono equivalenti a quelli attualmente in uso come valori di mercato nell'ordinaria compravendita di edifici analoghi a quello oggetto di stima. Per tanto si riporta quanto segue:

$$Pu = Vmin \ 355,00 \text{ euro/mq} + Vmax \ 540,00 \text{ euro/mq} / 2 = 447,50 \text{ euro/mq di superficie commerciale}$$

Stabilito tale prezzo unitario relativo al bene assimilabile a quelli oggetto della valutazione, si procede ad una sintetica comparazione con il bene oggetto di stima tenendo presenti le effettive caratteristiche del bene, nonché la finalità della stima.

### 8.6.3 Stima dell'unità commerciale alle lettere A, A1 e A2

Nel paragrafo 8.2.1 è stata determinata la superficie commerciale da considerare nel calcolo della stima, che va moltiplicata per il prezzo unitari precedentemente determinato, ottenendo quanto segue:

Calcolo del valore di mercato		superficie netta	superficie lorda commerciale	prezzo unitario di mercato	Probabile valore di mercato
TOTALE lordo Opificio industrialee A+ aree di pertinenza esterne A1 e A2	mq	16428,40	5550,08	X € 447,50	= € 2.483.661,70

### 8.6.4 Adeguamento e correzione della stima alle lettere A, A1 e A2

Dalla precedente stima, risulta determinato il probabile **Valore di mercato** del compendio pignorato alla lettere A, A1 e A2. Se però teniamo conto degli adeguamenti e le correzioni della stima in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute ed altri oneri o pesi, otteniamo quanto di seguito.

#### 8.6.4.1 Adeguali e correzioni per lo stato d'uso e manutenzione

Gli adeguamenti e le correzioni per lo stato d'uso e manutenzione, avvengono per effetto di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere la quotazione degli immobili. Il valore economico attribuito può essere soggetto ad aggiunte e/o detrazioni per effetto di un coefficiente correttivo "K" calcolato come segue:

coefficiente correttivo		1-10 anni	10-20 anni	21-40 anno	41-60 anni	oltre 60 anni
K1	Età	1.10	1.00	0.90	0.80	0.70
coefficiente correttivo		ottimo	buono	medio	scarso	fatiscente
K2	Qualità edificio	1.20	1.10	1.00	0.90	0.80
K3	Stato manutenzione	1.20	1.10	1.00	0.90	0.80

Il valore dell'unità immobiliare alle lettere A, A1 e A2, per effetto degli adeguamenti e correzioni per lo stato d'uso e manutenzione, è dato dal prodotto di tutti e tre i coefficienti per il probabile Valore di mercato del compendio pignorato precedentemente determinato, ovvero, in formula:

$$V_c = K_1 K_2 K_3 \times V_m$$

Dove:

V<sub>c</sub> = Valore commerciale;

K<sub>1,2,3</sub> = Coefficienti correttivi;

V<sub>m</sub> = Probabile valore di mercato

da cui:  $V_c = 1.00 \times 1.10 \times 1.10 \times \text{€ } 1.264.415,08 = 1.21 \times 2.483.661,70 =$

**€ 3.005.230,65 Valore commerciale dell'unità immobiliare alle lettere A, A1 e A2**

#### 8.6.4.2 Adeguali e correzioni per lo stato di possesso

Gli adeguamenti e le correzioni per lo stato di possesso non risultano modificare il valore precedentemente calcolato, in quanto l'immobile è occupato dalla società debitrice esecutata e di conseguenza l'unità in questione è "giuridicamente libera alla vendita". Di fatto, nel decreto di trasferimento, il giudice dell'esecuzione ingiunge ai debitori il "rilascio immediato dell'immobile nella piena disponibilità dell'aggiudicatario".

#### 8.6.4.3 Adeguali e correzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

Non risultano adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

#### 8.6.4.4 Adeguali e correzioni per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Risultano adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici, inerenti le difformità urbanistico—catastali rilevate e riguardanti l'incongruenza tra gli elaborati depositati ed autorizzati, rispetto a quelli riportati in catasto, oltre alle difformità urbanistico—edilizie tra gli elaborati depositati ed autorizzati, rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

Per dette difformità, non risultando avviate pratiche di condono edilizio e/o sanatoria.

Entrando nello specifico, si rileva che le difformità urbanistico—catastali, consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni relativi agli uffici e all'area di produzione, rispetto al progetto approvato, a parità di volume approvato.

Essendo una modifica interna, la stessa può essere sanata in quanto non comporta aumenti di superficie e/o volume utile, rispetto al progetto approvato:

Pertanto, si stimano i costi per la cancellazione o regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali, che vengono detratti dal valore di stima dell'immobile:

- Sanzioni amministrative per sanatoria edilizia	€. 1.100,00
- Spese tecniche per la redazione del progetto di sanatoria	€. 2.500,00
- Spese varie per consulenze	€. 800,00
<b><u>Totale detrazioni per difformità urbanistico-catastali</u></b>	<b><u>€. 4.400,00</u></b>

Per quanto riguarda le difformità urbanistico—edilizie, le stesse consistono nella presenza di una copertura non autorizzata a ridosso del opificio, chiusa su tutti i lati, che ha di fatto aumentato sia la superficie che il volume utile rispetto al progetto approvato.

Essendo una modifica volumetrica esterna, in un area soggetta a vincolo paesaggistico, la stessa non può essere sanata e pertanto, si stimano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi a fronte della cancellazione o regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, che vengono detratti dal valore di stima dell'immobile:

- Sanzioni amministrative	€. 1.100,00
- Spese per lo smontaggio e lo smaltimento del volume aggiunto	€ 7,00 al mc x 278 mq x h 6 m = € 11.676,00
- Spese varie per consulenze	€. 1.000,00
<b><u>Totale detrazioni per difformità urbanistico-edilizie</u></b>	<b><u>€. 13.776,00</u></b>

#### **8.6.5 Calcolo del prezzo dei beni al Lotto 001 al netto degli adeguamenti e correzioni**

Ne consegue che il prezzo del **Lotto 001** al netto degli adeguamenti e correzioni, è il seguente:

<i>Totale LOTTO 001</i>	€ 3.005.230,65 -
<i>Totale detrazioni</i>	€. 18.176,00

**Prezzo Totale a base d'asta del LOTTO 001 al netto degli adeguamenti e correzioni € 2.987.054,65**

#### **8.6.6 Valutazione della sola quota indivisa**

Nella fattispecie, la società debitrice esecutata, risulta essere unica proprietaria.

Macchia d'Isernia, 29/11/2012

In fede

(arch. Gregorio Russo)

In allegato alla presente:

- Fabbricato
  - n. 1 - Estratto di mappa, visure catastali e planimetrie catastali;
  - n. 2 - Planimetrie redatte dal sottoscritto;
  - n. 3 - Documentazione fotografica;
  - n. 4 - Concessione edilizia n. 7 del 10/02/1997;
  - n. 5 - Certificato di agibilità;
  - n. 6 - Estratto delle piante di progetto.
- Terreni
  - n. 7 - Estratto di mappa e visure catastali;
  - n. 8 - Stralcio dell'ortofotocarta scala 1/2000;