

**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

• • •

Vertenza promossa da: Banca di credito cooperativo Sangro Teatina.

contro: Sig. [REDACTED]

**N.40/2014 R.GE.**

• • •

**RELAZIONE DEL CTU**

• • •

Il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Isernia con il numero [REDACTED] nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Isernia con il n. [REDACTED] titolare e legale rappresentante dello studio tecnico omonimo con sede in via S. [REDACTED] dopo aver prestato il giuramento di rito, in qualità di esperto estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe, si pregia di presentare la seguente relazione tecnica in risposta ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. G.I. e di seguito riportati:

- 1. Verifichi, 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 quelli mancanti e idonei; 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 dei beni e dei certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando la prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministratore competente, della relativa richiesta, acquisire l'esatto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

A

2. *descriva, 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. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interro, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale nel compendio pignorato;*
4. *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del contesto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed dell'accatastamento dell'unità immobiliari non regolamentate accatastate;*
5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito è stato sanato o sia sanabile in caso combinando disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;*
7. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre ( solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' ufficio Tecnico Erariale;*
8. *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo agli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di divisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

9. *accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisire il titolo legittimante il possesso e la detenzione evidenziando se esso ha 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 risultano 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 indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
10. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
11. *Indichi 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. *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura 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 alla data di provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*
13. *riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
14. *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far prevenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
15. *Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incaricato;*

16. Depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd rom - pen drive) con programmi compatibili con Microsoft Word;
17. alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
18. alleggi alla relazione planimetrie del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita,
19. segnali, tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;
20. provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
21. estraiga copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico;

**ciò premesso**

il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, presenta la seguente relazione di consulenza tecnica.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

. . .

La presente relazione risulta così articolata:

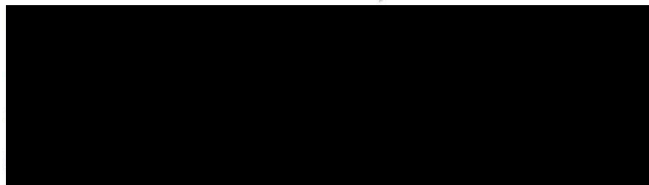
- |   |      |     |
|---|------|-----|
| • oggetto dell'accertamento e del quesito               | pag. | 5;  |
| • svolgimento delle operazioni peritali di accertamento | pag. | 5;  |
| • risposte ai quesiti                                   | pag. | 5;  |
| • note conclusive                                       | pag. | 17; |
| • distinta degli allegati                               | pag. | 18; |

## Oggetto dell'accertamento e del quesito

Dati della Parte ricorrente:

Banca di Credito Cooperativo Sangro Teatina  
sede legale via Brigata Alpina Julia n.6 Atessa (CH)  
P.Iva: 00086890696

Dati della Controparte (debitore principale):





La vertenza in questione ha per oggetto il seguente immobile (oggetto del pignoramento) ricadente nel Comune di Bagnoli del Trigno (IS) :

Unità immobiliare con annessa corte esterna sita in C.da Soda n. 2,  
identificato al F.oglio 40 p.lla 657 sub 1-2 del catasto fabbricati, dettagliatamente  
descritta di seguito.

### Svolgimento delle operazioni peritali di accertamento

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 06/03/2015. Con raccomandata A/R n.14951274446-2 del 10/03/2013 e con trasmissione a mezzo posta elettronica certificata del 09/03/2015 (*Allegato n.1*) veniva data comunicazione alle parti dell' inizio delle operazioni peritali e contestualmente veniva fissata la data del sopralluogo presso gli immobili in oggetto per il giorno 19/03/2015 alle ore 11.

Successivamente il Sig.  comunicava per le vie brevi, la necessità di anticipare la visita di sopralluogo al giorno 16/03/2015. Alle ore 11.30 del giorno 16/03/2015, in presenza del sottoscritto e del Sig.  si è svolta la visita di sopralluogo e le relative indagini peritali.

Le operazioni peritali hanno riguardato la presa visione dello stato di fatto degli immobili, la redazione di una opportuna documentazione fotografica ed il rilievo puntuale della conformazione geometrica dei beni, come dettagliatamente riportato negli elaborati grafici a corredo della presente relazione e nel paragrafo "Descrizione analitica dell'immobile".

## Risposta al primo punto del quesito

### CONTROLLO DEGLI ESTREMI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Dall' analisi della documentazione ipocatastale allegata al procedimento e dalle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Isernia, nonché dal confronto con quanto riportato nell'atto di Pignoramento, si è potuta accertare che la descrizione dei beni pignorati ed i riferimenti catastali sono conformi agli atti e permettono l'individuazione univoca dei beni come meglio indicato nel seguito.

### CONTROLLO DELLA REGOLARITA' E COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI.

La verifica della completezza dei certificati, delle trascrizioni e delle iscrizioni nonché l'elencazione dei proprietari succedutisi nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, è stata svolta avvalendosi degli accertamenti condotti presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Isernia (si veda l'allegato "Ispezione Ipotecaria"). Sono stati inoltre compiute le opportune verifiche presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio di Isernia.

Al fine di verificare la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati, occorre sottolineare quanto segue:

- Il bene risulta pervenuto al [REDACTED] seguito dell'atto notarile del 29.11.1979 del notaio Damiano Ciarniello tra i Sig. [REDACTED] [REDACTED] trascritto al n.3671 gen. d'ord. e n. 34096 del reg. particolare in data 18.12.1979;

### ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DAL 29.12.1979.

1. Trascrizione a favore del 18.12.1979 - Registro Particolare: 3406 Registro Generale: 3671. Nota per trascrizione di Atto notarile per notaio Damiano Ciarniello;
2. Iscrizione contro del 12.10.2009 Registro Particolare: 510 Registro Generale: 4695. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Pubblico ufficiale t Notaio Antenucci Rosa;
3. Trascrizione contro del 06.02.2014 Registro particolare 441 Registro Generale 2512. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata relativa alla locazione ultraventennale della porzione di immobile ad uso commerciale ubicata al piano terra ed identificata al foglio 40 e p.lla 657 sub 1;
4. Trascrizione contro del 06.06.2014 Registro particolare 1540 Registro Generale

1873. Atto giudiziario: Atto esecutivo di pignoramento immobile.

#### MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

In data 11.03.2015 è stato acquisito l'estratto di mappa catastale presso l'ufficio provinciale di Isernia-territorio (*Allegato n.3*) dal quale è stato possibile identificare e riscontrare la natura dei beni in esame.

In data 25.03.2015 è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica del terreno identificato al Foglio 40 p.IIa 657 presso lo sportello edilizia del Comune di Bagnoli del Trigno (*Allegato n.8*).

#### ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

Dalle analisi condotte presso il Catasto Fabbricati dell' Agenzia del territorio della Provincia di Isernia, si rileva che i beni in oggetto risultano identificati al catasto fabbricati del Comune di Bagnoli del Trigno come segue:

Catasto dei Fabbricati Comune di Bagnoli del Trigno						
Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
40	657	1	C/1	2	103 MQ	968,15
40	657	2	A/2	3	6,5 vani	419.62

#### Risposta al secondo punto del quesito

##### DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI.

L' unità immobiliare è ubicata in C.da Soda del Comune di Bagnoli del Trigno in zona classificata "E" - agricola" del vigente programma di fabbricazione.

L'area in esame è ubicata a Sud del centro abitato e si colloca in adiacenza alla viabilità principale rappresentata dalla strada Provinciale Molisana e dalla strada Provinciale Bagnolese.

La vocazione dell'area è di tipo misto con presenza di edifici destinati ad attività terziarie ed a civile abitazione.

Il fabbricato interessato confina a Nord-est con la strada comunale "Soda" da cui è possibile accedere al fabbricato mediante un accesso carrabile che conduce ad un piazzale con pavimentazione in battuto di cemento avente estensione di circa 160mq.

7

Il predetto piazzale risulta recintato con muretto in cemento con altezza fuori terra di circa 60 cm ed è destinato a parcheggio al servizio dell'attività di ristorazione ubicata al piano terra.

Sul lato Sud-Ovest è presente un' ampia corte esterna a verde di circa 380 mq che separa la struttura dalla limitrofa strada Provinciale Molisana e dotata anch' essa di un accesso carrabile. Il fabbricato confina inoltre a Nord con il terreno identificato con la particella catastale n.81 ed a sud con i terreni di cui alle particelle n. 82 e n. 745.

L'unità immobiliare è costituita da un piano terra ed un piano primo collegati da una scale interna e da un piano sottotetto.

La struttura è realizzato in cemento armato fatta eccezione per il locale cucina ubicata sul lato Ovest del fabbricato realizzato successivamente con struttura in muratura.

Il piano terra sviluppa una superficie lorda di 189.5 mq e presenta una ulteriore veranda esterna di 222 mq realizzata con struttura in ferro e con chiusure laterali costituite da vetrate ed infissi in pvc poggiate su muratura.

Allo stato attuale i locali al piano terra risultano destinati ad attività di ristorazione e presentano i seguenti ambienti:

- veranda esterna adibita a sala pizzeria/ristorante;
- locale ripostiglio a ridosso della veranda esterna;
- Locale bar situato all'ingresso del fabbricato;
- Locale pizzeria;
- Locale Cucina e ripostiglio;
- servizi igienici.

Il piano primo ha destinazione d'uso residenziale ed è facilmente accessibile dal corpo scala interno. Il piano ha un' estensione di 148 mq con i seguenti ambienti:

- tre camere;
- soggiorno;
- cucina;
- 2 bagni;
- disimpegno;
- due balconi con superficie totale di 47 mq.

Tutti gli ambienti si presentano in discreto stato di manutenzione e dotati di impianti idrici, termici ed elettrici funzionanti ed in buone condizioni di manutenzione. Per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati tecnici allegati (*Allegato n.4 "Rilievo fotografico ed Allegato n.5 "Planimetrie di rilievo"*).

**Risposta al terzo, quarto, quinto e sesto punto del quesito**

## VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Il fabbricato è stato realizzato a seguito della concessione edilizia n. 3879 del 24-05-1980 avente ad oggetto: "Costruzione di un fabbricato colonico da erigersi in c.da Soda" e della concessione edilizia n. IO/89 prot. n 265 del 23.02.1990 ad oggetto " Realizzazione di recinzione per il fabbricato ad uso civile abitazione in c.da Soda".(Allegato n.7)

In data 18.02.1993 veniva rilasciata nuova concessione edilizia n. 5/93 prot. 312 del 16.03.1993 ad oggetto " Ampliamento di un fabbricato di civile abitazione in c.da Soda"con la quale veniva richiesta apposita autorizzazione per la realizzazione dell'attuale locale cucina ubicato al piano terra.(Allegato n.7)

In data 23.09.1997 veniva rilasciata sanatoria di opere edilizie abusive per l'ampliamento ed il cambio d'uso del locale adibito a pizzeria-bar, realizzato in difformità alla concessione edilizia n.5/93. (Allegato n.7).

Dall'analisi della documentazione predetta e dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico comunale si è accertato che la struttura in esame presenta un corpo esterno costituito da una veranda chiusa con estensione planimetrica di 222,39 mq adibita a locale pizzeria/ristorante mai autorizzata ed allo stato attuale non sanabile. (Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.5).

### **Risposta al settimo ed ottavo punto del quesito.**

#### SUDDIVISIONE IN LOTTI.

Al fine di favorire l'appetibilità sul mercato dei beni in oggetto, non si prevede la suddivisione in lotti distinti.

### **Risposta al nono e decimo punto del quesito.**

#### STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

L'unità immobiliare ubicata al piano terra e destinata ad attività di ristorazione meglio identificata al N.C.E.U. al Foglio n.40, particella n. 657 sub 1, risulta locata al Sig. [REDACTED] a seguito di contratto di locazione ultrannovennale trascritto il 06.02.2014 al reg. Generale n. 512 e reg. Particolare n. 441. Nel contratto di locazione è compreso il diritto di utilizzo dell'area esterna pertinenziale, circostante l'immobile. Il contratto di locazione ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare. L'unità immobiliare ubicata al piano primo risulta in pieno possesso dei Sig.

[REDACTED]

**Risposta all' undicesimo punto del quesito.**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Non sono presenti altri vincoli ed oneri gravanti sul bene.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

VALUTAZIONE DEI BENI.

Per la formulazione del giudizio di stima dell' immobile verranno considerati i seguenti aspetti:

- a) il bene è composto da una porzione dominante in grado di produrre redditi (piano terra) e da una porzione ad uso abitazione (piano primo) ;
- b) nella zona non esiste un mercato degli immobili aventi la medesima destinazione d'uso;
- c) nella zona sono reperibili attraverso indagini di mercato i valori attribuibili alle abitazioni.

Per quanto sopra esposto il valore del bene verrà determinato dalla sommatoria dei valori di mercato delle due porzioni che lo compongono:

$$V_m = V_{mr} + V_{ma}$$

$V_m$  = VALORE DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

$V_{mr}$  = VALORE DI MERCATO DEL RISTORANTE

$V_{ma}$  = VALORE DI MERCATO DELL'abitazione

I valori saranno determinati con i seguenti aspetti economici:

- a) Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (ristorante);
- b) Valore di mercato con il metodo *comparativo diretto ponderato per punti di merito* (abitazione).

**Metodo del valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (ristorante).**

Criterio di stima

Il valore della porzione "ristorante" ( $V_{mr}$ ) si ricava dalla proiezione delle rendite future che l'investitore ordinario, dotato di capacità imprenditoriale può ragionevolmente trarre dall'utilizzo dell'immobile.

Al reddito percepibile verranno dedotti i costi dei necessari per il riavvio dell'attività.

Il valore di mercato della porzione ristorante sarà dunque dato da:

$$Vmr = (Rn/r) - K$$

nella quale

Vmr = VALORE DI MERCATO DEL RISTORANTE

Rn = REDDITI MEDI ANNUI ATTESI DALL'ATTIVITA' COMM.LE

r = SAGGIO DI REDDITIVITA' DELL' ATTIVITA'

K = COSTI NECESSARI PER LAVORI E AVVIAMENTO.

Determinazione di "Rn".

I redditi medi annui vengono determinati prendendo in esame l'andamento dei redditi ipotizzabili nell'arco temporale di 6 anni, in valuta attuale. Tali redditi vengono calcolati detraendo dalle entrate degli esercizi la quota parte di spese mediamente sostenute per tali attività. Le spese sono costituite da materie prime, personale, utenze, pubblicità, servizi, ecc., quindi:

$$Rn = \text{media} [(E1 - S1)..(E6 - S6)]$$

dove:

E1 = ENTRATE PRESUNTE NELL'ANNO 1

S1 = SPESE PRESUNTE NELL'ANNO 1

E6 = ENTRATE PRESUNTE NELL'ANNO 6

S6 = SPESE PRESUNTE NELL'ANNO 6

entrate presunte	1°	2°	3°	4°	5°	6°
coperti feriali	29000	31000	32000	34000	35000	34000
coperti festivi	38000	39000	40000	41000	42000	41000
eventi vari, cerimonie	30000	35000	39000	39000	40000	39000
bar	25000	27000	30000	33000	35000	35000
<b>spese pesunte</b>						
materie prime	-42000	-43000	-44000	-45000	-46000	-45000
personale	-23000	-26000	-27000	-28000	-29000	-28000
assicurazioni e legali	-1500	-1700	-1800	-1800	-1800	-1800
utenze e ss.vv.	-12500	-13000	-14000	-14200	-14500	-14000
pubblicità	-700	-700	-800	-700	-700	-700
<b>SALDO IMPONIBILE</b>	<b>42300</b>	<b>47600</b>	<b>53400</b>	<b>57300</b>	<b>60000</b>	<b>59500</b>
Imposte tasse e contributi	-13755	-14200	-18100	-18099	-18098	-18097
<b>REDDITI NETTI</b>	<b>28545</b>	<b>33400</b>	<b>35300</b>	<b>39201</b>	<b>41902</b>	<b>41403</b>
<b>REDDITI MEDI ANNUI ATTESI</b>	<b>36 625,17</b>					

M

Determinazione di "r".

Nel periodo di crisi gravissima che caratterizza il periodo, il saggio di redditività atteso dall'investimento e commisurato al livello di rischio, fortemente condizionato dalle capacità e dal dinamismo dell'imprenditore, è molto alto. Esso esprime il numero di anni che devono trascorrere per raggiungere il BEP che, nel caso in specie, si determinano nel numero di 8 per un saggio pari a: 12,5 %.

Determinazione di "K".

Costi necessari per consentire il riavvio dell'attività sono rappresentati dai lavori necessari per la ristrutturazione dell'immobile, che comprende anche l'acquisto delle attrezzature ed arredi, la sistemazione della strada di accesso, spese varie per affari legali, contrattualistica, tasse per autorizzazioni e visite sanitarie. Nel caso in esame viene considerata una diminuzione del valore di mercato del bene dovuta all'esistenza di un contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario. Il valore stimato delle voci anzidette è pari a: 48 000 euro (quarantottomila/00 euro).

**Determinazione di Vmr.**

$$Vmr = (Rn/r) - K = 36'625/0,125 - 48'000 = \mathbf{245'001 \text{ euro}}$$

**Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito (abitazione).**

Criterio di stima

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è realizzata attraverso il procedimento estimativo detto "*comparativo diretto ponderato per punti di merito*", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

$$Vm = Po \times Sb \times a$$

dove:

Vm : valore di mercato del bene oggetto di stima

Po : prezzo unitario ordinario

Sb : superficie convenzionale del bene oggetto di stima

$\alpha \Sigma \alpha$

posizionali estrinseche;

posizionali intrinseche;

tecnologiche;

produttive.

L'applicazione dei punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

La stima del valore del terreno agricolo è effettuato con il metodo sintetico, rilevando i recenti prezzi di mercato di aree simili a quella da stimare, il tipo di coltura effettivamente presente, e operando il confronto dei parametri legati ai:

#### A) FATTORI ESTRINSECI:

- *caratteristiche della zona*: tipo di coltura, presenza di opere di urbanizzazione, canali di irrigazione;
- *ambiente naturale*: vedute panoramiche, condizioni igieniche (umidità, vento, ecc.);
- *caratteristiche ubicazionali*: distanza dal centro abitato e dai centri di via economica e sociale;

#### B) FATTORI INTRINSECI:

- *vincoli nell'edificazione, relativi all'edificazione di costruzioni di tipo rurale e a servizio del fondo*:
  - a) dimensioni del lotto rispetto al lotto minimo di edificazione
  - b) coeff. di utilizzabilità  $C_u = A/S$

c) coeff. di intensità  $C_i = C/A$

d) coeff. di edificabilità  $C_e = A/S \times C/A = C/S$

dove:

A : Area copribile;

B : Superficie totale area;

C : Cubatura edificabile (residenziale/annessi rurali)

- *presenza di strada di accesso;*
- *tipologia di strada (comunale, interpodereale, carrabile, ecc.);*
- *larghezza del fronte stradale;*
- *ampiezza stradale;*
- *estensione e forma dell'area;*
- *pendenza media del fondo;*
- *servitù.*

Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il valore di mercato è desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI con riferimento:

- Comune: **Bagnoli del Trigno (IS);**
- Fascia/zona: **periferica;**
- Codice Zona: **D1;**
- Tipologia: **Abitazioni civili;**
- Destinazione: **Residenziale;**
- Tipologia: **Abitazioni civili;**

14

- Valore medio mercato superficie lorda (€/mq) 450-690;

Con riferimento al bene oggetto della presente stima, considerato lo stato di fatto, data la posizione e le potenzialità del bene esaminato, si assume come valore di mercato di 625 €/mq di superficie lorda.

#### Determinazione della superficie lorda vendibile

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	148	1,00	148,00
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	148	0,20	29,60
balconi	47	0,25	11,75
terrazzi	12	0,35-0,50	4,20
portico	-	0,35	-
giardino	771	0,10-0,02	30,90
cantina	-	0,25	-
			224

descrizione	quantità	coeff. Ponderazione	accessori indiretti
box auto	0	1,00	-
posto auto	5	1,00	5

**ANNOTAZIONI:** la superficie lorda vendibile dell'unità viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 3,0 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cioè in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

15

### Stima del valore di mercato abitazione

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità zona in cui è oggetto di stima (euro/mq)	625,00
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad)	-
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)	375,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	1,035
valore di mercato medio unitario per UFFICI ponderato (euro/mq)	646,88
riepilogo superficie complessiva (mq)	224,00
riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:	-
riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO:	5
<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO</b>	<b>146.840,63</b>

### Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		<i>coeff. su base 1</i>	
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	15	
	servizi verde	13 9	
	car. Intrinseche posizionali	panoramicità	12
car. Produttive	car. Costruttive	orientamento	9
		finiture	10
		impianti	10
car. Tecnologiche	car. Tecnologiche	vetustà	3
		obsolescenza	2
		commerciabilità	6
car. Tecnologiche	presenza	100	
tot		103,50	

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO "Vm" DEL BENE.

$$Vm = Vmr + Vma = 245'001 + 146'840 = \text{euro } 391'841.$$

16

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Nella procedura di vendita lo scrivente ritiene che debba essere considerato il costo di demolizione delle opere abusive da demolirsi a cura e spese dell'aggiudicatario. Per quanto detto, il prezzo di vendita del bene dovrebbe essere ridotto della seguente cifra :

Spese per demolizione opere abusive e ripristino.                      euro 8'000,00 (ottomila/00)  
A Corpo.

### **Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni euro nello stato di fatto in cui si trova:**

Per quanto detto, qualsiasi sia il valore di aggiudicazione del bene, esso dovrebbe essere abbassato di € 8'000,00 (ottomila/00) e gli oneri di ripristino dello stato dei luoghi, resterebbero a carico dell'aggiudicatario.

### **Note conclusive**

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 18 pagine dattiloscritte e n.08 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice al prelievo.

Isernia, li 14/06/2015



17

MODULINO  
1 - 19 - 1996 - 887



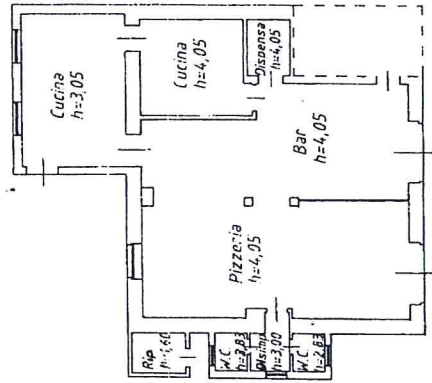
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD.L. 13-4-1938, n. 652)

MOD. BN (CEU)

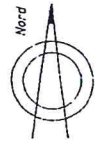
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagnoli del Trigno via C. dei Soda civ. ....

Pianta piano Terra



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200



<input type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Dichiarazione di abitazione		Completata dal <u>Geom. FOSSACELA Giuseppe</u> <small>(Titolo cognome e nome)</small>		RISERVATO ALL'UFFICIO <u>12/14/16</u>
Data presentazione <u>07/11/1996</u> - Data di <u>11/03/2015</u> - Richiedente <u>FALASCA ROBERTO</u> schede: <u>40</u> - Formato di acq.: <u>A4(21x297)</u> - Fogli: <u>di 01</u> di <u>01</u>		n. <u>657</u> sub <u>1</u>		

MODULARE  
F. n. 490 BT



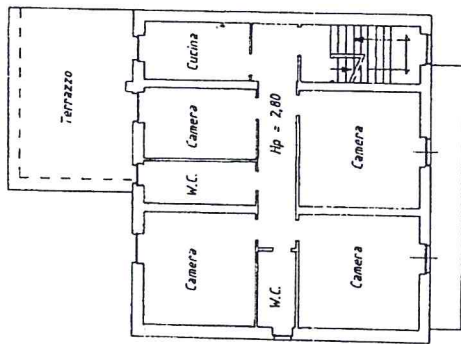
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

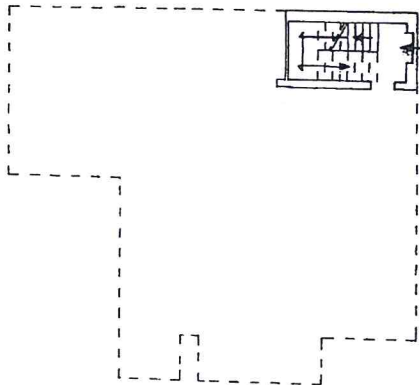
Planimetria di u.i.u. in Comune di *Pagnoli del Trigno*..... via *Cr.da Sada*..... CIV.....

MOD. BN (CEL

LIRE  
500



*Pianta piano Primo*



*Pianta piano Terra*

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



02006062

RESERVATO ALL'UFFICIO

Compiata dal *Geom. FOSSACECA Giuseppe*  
(Firma cognome e nome)

Dichiarazione di N.C.   
Dichiarazione di inabitazione

Data presentazione: 07/11/1996 - Data: 11/03/2015 - n. IS0019730 - Richiedente FALASCA ROBERTO

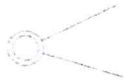
Scheda n. 1 - Formato di acq.: A4 (21x297) - Foglio di catast. n. 899

n. 657 sub 2

12/14/96

# Pianta piano terra

Scala 1/100



Cono di scatto fotografico

