

TRIBUNALE DI ISERNIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**STIMA A SEGUITO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
**PROC. N. 16/2021 RG**

A FAVORE DI

UBI BANCA SPA

CONTRO

[REDACTED]

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

**Tecnico incaricato Ing. Nicandro Silvestri**  
**Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n. 574**  
**Iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Isernia al n. 139**  
**CF SLVNND74D30L725O - PIVA 00926050949**  
**STUDIO TECNICO in Venafro ( Is ), Via Maria Pia di Savoia, 19/A**  
**Mobile 3920067875**  
**e-mail: nicandrosilvestri@gmail.com**  
**pec: nicandro.silvestri@pecaruba.it**

IL C.T.U.  
( Ing. NICANDRO SILVESTRI )



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia Dottor Cobianchi Bellisari Vittorio.  
Stima di beni a seguito di pignoramento Immobiliare a favore di UBI BANCA SPA., in qualità di creditore procedente contro [REDACTED]. Procedimento N. 162021 R.G.

### 1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Nicandro Silvestri, con studio tecnico in Venafro (IS) alla Via Maria Pia di Savoia n.19/a, in qualità di Consulente Tecnico è stato nominato dal Tribunale di Isernia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nella persona del Giudice dell'Esecuzione, in data 25/05/2021. A seguito dell'accettazione dell'incarico avvenuta in data 20/10/2025, ha redatto la presente perizia, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta, dei beni immobili per la quota di 1/1 della proprietà di [REDACTED] ricadenti nel territorio del Comune di VENAFRO ( Is ).

### 2. Intervenuti

Per la procedura in oggetto non risultano ad oggi ricorsi per intervento.

### 3. Svolgimento delle operazioni di consulenza e accertamenti svolti

A seguito dell'affidamento dell'incarico, il sottoscritto ha proceduto all'analisi conoscitiva ed alle indagini estimative, al fine di identificare i dati rilevanti nel processo di stima.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio allorquando in data 10/11/2025 il sottoscritto CTU unitamente al custode giudiziario dopo averlo opportunamente comunicato al debitore esecutato a mezzo telefonata, si è recato nel Comune VENAFRO (Is) presso i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare per un sopralluogo finalizzato alla valutazione economica dello stesso; rendendosi disponibile e permettendo agli intervenuti di svolgere le operazioni di perizia. Alla conclusione delle operazioni di sopralluogo, alle ore 12:00, è stato redatto verbale .

Sono stati compiuti in particolare i seguenti accertamenti tecnico amministrativi:

a. È stata controllata la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato verificando, a tal fine, la completezza dei certificati delle trascrizioni e delle iscrizioni, individuando, precedenti proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:



- b. È stata effettuata l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento per il quale si è ritenuto opportuno, l'individuazione di un lotto per la vendita;
- c. Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, anche sotto il profilo dell'agibilità/abitabilità;
- d. Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11 .1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e. Sopralluogo atto ad accertare, relativamente al bene oggetto di stima, la qualità, l'ubicazione, l'accessibilità ed i collegamenti, la funzione e destinazione d'uso, la tipologia morfologica e costruttiva, lo stato di manutenzione;
- f. Rilievo fotografico;
- g. Acquisizione dei dati metrici tramite rilievo digitale su planimetrie e verifica delle consistenze;
- h. Indagine di mercato e analisi comparativa attraverso pubblicazioni editoriali in materia di estimo e attraverso l'Agenzia del Territorio Osservatorio Immobiliare.

#### **4. Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitorie esecutato**

Il bene immobile oggetto di stima, risulta realizzato nel periodo ante fine giugno 1964 e su di esso non gravano altre formalità:

- 1) Atto esecutivo di pignoramento immobili del repertorio 521, Tribunale di Isernia, nota di trascrizione [ 03 verbale di pignoramento immobili del 27/4/2012 Registro generale 1460 Registro particolare 97 ] l'immobile interessato dal pignoramento sono:

- BENI IMMOBILI:

- 1) Riferimento : 1

Ubicazione:

Tipologia Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Classe: Abitazione di tipo popolare

Dati catastali: Appartamento riportato al catasto fabbricati, foglio 18, p.lla 490, sub.

-, Cat. A/4, n. vani 6,5, Via Leonardo Da Vinci, n. 46

- 2) Riferimento: 2



Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Natur : Corte riportata al catasto T, foglio 18, p.lla 490, sub. -, Cat. CO – corte o resede, 4 are 90 centiare

I beni non risultano locati, né concessi in usufrutto, né risultano altre forme di diritti reali di godimento (vitalizio, enfiteusi). Si sono riscontrate limitazioni alla disponibilità dei beni quali servitù pedonali ingresso principale e sul lato in comune con la corte .

### 5. Individuazione del bene oggetto del pignoramento

Per la vendita del bene oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno l'individuazione di un solo lotto.

### 6. Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile

Per i beni immobili al foglio foglio 18, p.lla 490, è stata rilasciata dal Comune di VENAFRO Concessione edilizia in data 27/06/1962; avente ad oggetto DI COSTRUZIONE fabbricato ;

ED IN FORMA ACCESSORIA ALTRE LICENZE:

1.

Licenza di Costruzione 4336 del 07\_06\_1962 - Costruzione fabbricato;

2.

L.E. n.14 del 16\_02\_1976 – Pianerottolo

3.

L.E. n.14 del 16\_02\_1976 - Pianerottolo.

### 7. Identificazione catastale degli immobili

Dati catastali: Agenzia del Territorio di Isernia

Situazione delle unità immobiliari dall'impianto meccanografico nell'ambito del Lotto

Comune di VENAFRO

Via L. Da Vinci n.43

Catasto fabbricati

Dati identificativi e di classamento

Foglio	Particella	Sub	categoria	Classe	Consistenza	Rendita
18	490		A/4	2	6,5 vani	251,77 €



Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico nell'ambito del Lotto

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà di 1/1

## 8. Relazione di stima Lotto

### 8.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di VENAFRO (Isernia), risultano di proprietà del [REDACTED] RESIDENTE IN Venafro in via L.Davinci n°43 in qualità di debitore esecutato.

I beni sono pervenuti a [REDACTED] con atto di donazione 07 agosto 1997 redatto dal notaio Antonio Ventriglia rep. 33006 raccolta 11693.

Assegnazione bene a seguito di separazione consensuale, con accordo tra le parti del 15/03/2012, con atto redatto dal notaio Antonio Ventriglia rep.62239 raccolta 25391

I beni si distinguono come segue:

- A. Abitazione di tipo economico

### 8.2 Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel Lotto

#### 8.2.1 Descrizione analitica dell'unità immobiliare

##### DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'unità immobiliare, come in precedenza detto, del tipo unifamiliare, è stata edificata in data antecedente il 1° settembre 1967, giusta licenza edilizia del 27 giugno 1962 rilasciata a seguito di approvazione del progetto dalla "Commissione Edilizia" in data 07.06.1962; per la stessa unità si procedeva alla "comunicazione di inizio lavori" a fine giugno 1962 e "comunicazione di fine lavori" Heniva rilasciata in data 01.08.1964 "Certificato di Abitabilità". La struttura portante dell'edificio è in muratura, la copertura è del tipo "a padiglione" sormontata da tegole ancorate alla sottostante struttura lignea.

L'appartamento oggetto di studio si sviluppa su un unico livello, rialzato rispetto al piano stradale ed è raggiungibile a mezzo scale esterne posizionate a nord-est, nord-ovest e sud-ovest del manufatto edilizio; è altresì presente un piccolo vano seminterrato a



destinazione "deposito". L'unità residenziale è composta da un ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno per la zona notte ove trovano posto due camere da letto oltre ad un wc; sono ancora presenti ampi balconi così come meglio può evincersi dalla documentazione tecnica allegata.

Dall'analisi del sopralluogo effettuato si palesano sin da subito le carenti qualità costruttive con cui il fabbricato è stato, sia in ordine agli aspetti strutturali che igienico funzionali; in particolare si riscontrano mediocri se non addirittura assenti finiture, scarsissima qualità nella tipologia degli infissi esistenti che non rispettano minimamente le caratteristiche termiche di trasmittanza (ci si ritrovano infissi in ferro con vetro singolo), carenza assoluta di conformità impiantistica (elettrica, idrotermica); ancora, la copertura esistente, del tipo "a padiglione", di antica epoca di costruzione, presenta fatiscenze che palesano evidenti ed ampie fenomeni infiltrativi all'interno dei sottostanti vani residenziali con diffuse e generalizzate muffe e condense interstiziali che non li rendono, di fatto, vivibili, con conseguenti gravi problemi di salute che ne deriverebbero in danno di coloro che eventualmente li vivono.

Ancora, si vuole segnalare l'assenza, a livello di copertura, di cordoli di coronamento su cui dovrebbe scaricare la forza spingente della copertura stessa.

Tutto ciò si concretizza sostanzialmente in un necessario e massiccio intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria che preveda interventi di risanamento statico ed igienico-funzionale tali da rendere l'unità stessa efficiente, agibile e funzionale.

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

L'area su cui insiste il fabbricato è accessibile da ingresso pedonale senza recinzione e cancello. L'intera area non è recintata. Lo stabile è situato in zona del centro urbano di riferimento che è il Venafro ( Is ). L'area è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i principali collegamenti pubblici gomma extraurbani distano 0,7 km, ferroviari 0,25 km stazione di Venafro

### **8.3 Individuazione eventuali dotazioni condominiali**

Non vi sono dotazioni.

### **8.4 Stato di possesso**

L'unità immobiliare è occupata [REDACTED]



## 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, servitù, uso, abitazione, 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 - **Nessuna**;
- difformità urbanistico-edilizie - **Nessuna**;
- difformità Catastali – **Nessuna**.

### 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**.

## 9. Stima Lotto

### 9.1 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 é 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.

## **9.2 Grado di commerciabilità e considerazioni sul mercato immobiliare**

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

Nel settore delle compravendite 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 secondo semestre 2016, indicano come il numero dei contratti di compravendita sia fortemente in calo, le indagini svolte dallo scrivente sono state finalizzate a determinare il più probabile valore di mercato di un'unità avente caratteristiche simili a quella oggetto di stima.

Pur in presenza di un mercato abbastanza irregolare, per le unità , si è ritenuto congruo assumere un prezzo unitario (Pu) di 750 euro/mq.

I 750,00 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 2024 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:

**$Pu = Vmin 500,00 \text{ euro/mq} + Vmax 900,00 \text{ euro/mq} / 2 = 700,00 \text{ euro/mq}$  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.

## **9.3 Stima dell'unità**

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

**Probabile valore di mercato = superficie ragguagliata x Pu = 127,78 mq x € 700,00 = €89446,00**



La stima del probabile valore di mercato sopra determinato corrisponde all'intera proprietà del fabbricato compresa l'area di pertinenza a servizio dello stesso cespite.

#### 9.4 Adeguamento e correzione della stima

Dalla precedente stima, risulta determinato il probabile Valore di mercato della proprietà del compendio pignorato. 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 ed urbanistici 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.

##### 9.4.1 Adeguamenti 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 a detrazioni per effetto di un coefficiente correttivo " K " calcolato come segue:

Coefficiente Correttivo		1-10 anni	10-20 anni	21-40 anno	41-60 anno	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	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
K3	Stato di manutenzione	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80

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

$$V_{cps} = K1 K2 K3 \times V_{mps}$$

Dove:

$V_{cps}$  = Valore commerciale della proprietà oggetto di stima;

$K1,2,3$  = Coefficienti correttivi;

$V_{mps}$  = Probabile valore di mercato della proprietà



da cui:  $V_c = 0,70 \times 0,70 \times 0,80 \times \text{€ } 90000,00 = 0,392 \times \text{€ } 89446.00,00 = \text{€ } 35062,832$

### **Valore commerciale dell'Unità Immobiliare**

#### **9.4.2 Adeguamenti 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 dal debitore esecutato e di conseguenza l'unità in questione è giuridicamente libera alla vendita. Di fatto, nel decreto di trasferimento, il giudice dell'esecuzione ingiunge al debitore il "rilascio immediato dell'immobile nella piena disponibilità dell'aggiudicatario".

#### **9.4.3 Adeguamenti e correzioni per vincoli urbanistici ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura**

Nessuno

#### **9.4.4 Adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

Non risultano adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

#### **9.5 Valutazione della sola quota indivisa**

Nella fattispecie il debitore esecutato risulta essere unico proprietario.

### **10. Conclusioni**

Si riepiloga di seguito il Prezzo base d'asta del lotto:

**Lotto € 35062,832 Valore commerciale dell'unità immobiliare = Prezzo base d'asta del lotto**

Nel ringraziare per l'incarico ricevuto, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni attinenti la presente perizia.

Venafro IS, 16/01/2026



In allegato:

n.1 Verbale di sopralluogo;

n.2 Documentazione relativa al Lotto -, visure catastali, planimetrie catastali

n.3 Documentazione fotografica

