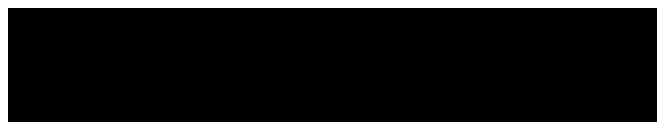


TRIBUNALE DI ISERNIA

Esecuzione Immobiliare

Crédit Agricole Italia S.p.A.

contro



R.G.Esec. n. 05/2024

Giudice Dott. Cobianchi Bellissari Vittorio

ELABORATO PERITALE FINALE



**Relazione di Stima per la Valutazione degli Immobili
siti nel Comune di Monteroduni (IS), di proprietà
della [REDACTED]**

INDICE

- ❖ PREMESSA
- ❖ PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI UBICATI NEL
COMUNE DI MONTERODUNI (IS)
- ❖ PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE
- ❖ PARTE III – RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELL'AVV. MARIA MANSI
- ❖ PARTE IV – ELENCO ALLEGATI



Il sottoscritto architetto Michelino D'Ambrosio, nato a Isernia (IS) il 13/05/1968, con C.F. DMBMHL68E13E335W e residente in Isernia (IS) a via San Martino n. 18, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia col n. 186, nominato dall'Illustrissimo Signor Giudice Dott. Cobianchi Bellissari Vittorio con Provvedimento del 27/03/2024 esperto stimatore dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 05/2024 RGE del Tribunale di Isernia e in ragione dei quesiti richiesti, relaziona quanto segue.

PREMESSA

Le operazioni peritali iniziavano con le indagini presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Isernia, acquisendo tutte le informazioni relative alle unità immobiliari del compendio pignorato e presso il S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Monteroduni. Seguiva la ricognizione dei luoghi in data 31.05.2024 e, successivamente, in data 11.07.2024 presso gli immobili siti nel Comune Monteroduni (IS). La presente valutazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dei compendi pignorati. Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili versano.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI MONTERODUNI IN LOCALITA' CAMPORA

1. *Descrizione del Complesso Immobiliare*

1.1 *Ubicazione*

Il compendio pignorato e sito il Località Campora, nel Comune di Monteroduni (IS), nelle vicinanze della strada comunale Campora. L'intera proprietà risulta recintata e fornita di due cancelli di accesso. Il compendio, è composto dalle seguenti unità immobiliari:

- Abitazione di tipo civile indipendente su due livelli.
- Impianto Fotovoltaico integrato sul tetto di copertura dell'abitazione di tipo civile con annessa area pertinenziale.
- Villino su due livelli, servito da ripostigli e tettoie con struttura in legno,



posti nell'area pertinenziale dell'immobile.

- Rimessa con struttura in legno con annessa area pertinenziale.
- Terreno agricolo, seminativo arborato.

1.2 Dati Catastali

Le unità immobiliari oggetto di stima sono catastalmente così contraddistinte:

Abitazione di tipo civile: Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 455, sub 1. Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,0 vani, Superficie Catastale 161 mq, Totale escluse aree scoperte 126 mq, Rendita € 340,86, Località Campora snc Piano T - 1;

Impianto fotovoltaico (Opificio): Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 455, sub 2. Categoria D/1, sub 2, Rendita € 44,00, Località Campora snc Piano 2;

Villino: Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 410, sub 2. Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 12 vani, Superficie Catastale 353 mq, Totale escluse aree scoperte 300 mq, Rendita € 1.146,53, Località Campora snc Piano T - 1;

Rimessa: Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 468. Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 32 mq, Rendita € 76,02, Località Campora snc Piano T.

Terreno: Catasto Terreni del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 466. Seminativo arborato, Classe 2, Superficie 1.453 mq, Reddito dominicale € 4,13, Reddito agrario € 6,00.

1.3 Zonizzazione Urbanistica

Il compendio pignorato ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea "E/4" - del P.R.G. vigente del Comune di Monteroduni.

1.4 Titoli di provenienza degli immobili e variazioni catastali

- *Abitazione di tipo civile:* Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 455, sub 1 - Intestati catastali [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1/1, deriva dall'atto del



26/10/2016 Pratica n. IS0053488 in atti del 27/10/2016 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/10/2016 Pratica n. IS0053488 (n. 6414.1/2016).

➤ *Impianto fotovoltaico (Opificio):* Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 455, sub 2 – Intestati catastali [REDACTED], Proprietà 1/1, (ALTRE) del 27/10/2016 Pratica n. IS0053684 in atti dal 28/10/2016 IMPIANTO FOTOVOLTAICO (n. 411.1/2016)VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2017 Pratica n. IS0062596 in atti dal 22/09/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2640.1/2017).

➤ *Villino:* Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 410, sub 2. Categoria A/7, Classe 2 - Intestati catastali [REDACTED] Proprietà 1/1. Dati identificativi: Immobile predecessore – Comune di Monteroduni (IS) Foglio 2 Particella 410 - Intestati catastali [REDACTED], Diritto di Proprietà deriva dall'atto COSTITUZIONE del 21/06/2001 Pratica n. 37586 in atti dal 21/06/2001 COSTITUZIONE (n. 559.1/2001) - Intestati catastali [REDACTED] proprietà per 1/1 deriva dall'Atto del 05/05/2006 Pubblico ufficiale GIULIANI GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 46540 – CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 2115.1/2006 Reparto PI di ISERNIA in atti dal 29/05/2006. Dati identificativi: Immobile predecessore – Comune di Monteroduni Foglio 2 Particella 410 – Intestati catastali [REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/1 deriva dall'Atto del 05/05/2006 Pubblico ufficiale GIULIANI GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 46540 – 2115.1/2006 Reparto PI di ISERNIA in atti dal 29/05/2006. Dati identificativi: Immobile attuale – Comune di Monteroduni (IS) Foglio 2 Particella 410 sub 2 – Intestati catastali [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1 deriva dall'Atto del 08/11/2010 Pubblico ufficiale GIULIANI GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 56161 – CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 3558.1/2010 Reparto PI di ISERNIA in atti dal 19/11/2010. COSTITUZIONE del 21/06/2001 Pratica n. 37586 in atti dal 21/06/2001 COSTITUZIONE (n. 559.1/2001). VARIAZIONE del 05/12/2001 Pratica n. 80963 in atti dal 06/12/2001 RET.CLAS.ATTRIBUITO – D.M. 701/94 (n. 915.1/2001) Notifica in corso con protocollo n. 10284 del 19/02/2002.



AMPLIAMENTO del 04/08/2010 Pratica n. IS0084861 in atti dal 04/08/2010).
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2011 Pratica n. IS0036932 in atti dal 04/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3634.1/2011).
AMPLIAMENTO del 09/05/2013 Pratica n. IS0026928 in atti dal 09/05/2013 AMPLIAMENTO (n. 2655.1/2013). VARIAZIONI NEL CLASSAMENTO del 26/03/2014 Pratica n. IS0018997 in atti dal 26/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1595.1/2014) Notifica effettuata con protocollo n. IS0019253 del 27/03/2014.

➤ *Rimessa:* Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 468 – Intestati catastali [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), Proprietà 1/1, COSTITUZIONE del 09/05/2013 Pratica n. IS0026951 in atti dal 09/05/2013 COSTITUZIONE (n. 601.1/2013). VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/2014 Pratica n. IS0027373 in atti dal 09/05/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2486.1/2014).

➤ *Terreno:* Catasto Terreni del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 466 – Intestati catastali [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), Proprietà 1/1, Dati identificativi: Immobile predecessore – Comune di Monteroduni (IS) Foglio 2 Particella 398, Proprietà da verificare: [REDACTED] FRAZIONAMENTO del 02/03/2000 Pratica n. 12648 in atti dal 02/03/2000 (n. 228.1/2000). [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà 1/1. Atto del 09/03/2000 Pubblico ufficiale CONTI MICHELE Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 40229 – COMPRAVENDITA Trascrizione n. 826.1/2000 Reparto PI di ISERNIA – Pratica n. 25933 in atti dal 25/05/2000. FRAZIONAMENTO del 20/06/2001 Pratica n. 35521 in atti dal 20/06/2001 (n. 824.1/2001). [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà 1/1. Atto del 05/05/2006 Pubblico ufficiale GIULIANI GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 46540 – CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 2115.1/2006 Reparto PI di ISERNIA in atti dal 29/05/2006. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà 1/1. Atto del 08/11/2010 Pubblico ufficiale GIULIANI GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 56161 – CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 3558.1/2010 Reparto PI di ISERNIA in atti dal 19/11/2010. Immobile attuale – Comune di Monteroduni (IS) Foglio 2 Particella 466 [REDACTED] Diritto di Proprietà 1/1. Tipo Mappale del 08/05/2013 Pratica n. IS0026555 in atti dal 08/05/2013



presentato il 08/05/2013 (n. 26555.1/2013).

1.5 Disponibilità / stato di possesso

Il compendio pignorato risulta essere di proprietà di [REDACTED] con Diritto di Proprietà di 1/1. Gli immobili sono nella disponibilità del debitore per scopi abitativi e allo stato attuale risultano essere in un buono stato conservativo, liberi e non abitati.

1.6 Elenco formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sono risultate le seguenti formalità:

- *Abitazione di tipo civile*: Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 455, sub 1.
1.TRASCRIZIONE del 07/03/2024 - Registro Particolare 810 Registro Generale 921 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 49 del 29/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- *Impianto fotovoltaico (Opificio)*: Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 455, sub 2.
1.TRASCRIZIONE del 07/03/2024 - Registro Particolare 810 Registro Generale 921 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 49 del 29/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
- *Villino*: Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 410, sub 2.
1.TRASCRIZIONE del 07/03/2024 - Registro Particolare 810 Registro Generale 921 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 49 del 29/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- *Rimessa*: Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 468
1.TRASCRIZIONE del 07/03/2024 - Registro Particolare 810 Registro Generale 921 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 49 del 29/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- *Terreno*: Catasto Terreni del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 2, Particella 466
1.TRASCRIZIONE del 07/03/2024 - Registro Particolare 810 Registro Generale 921 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 49 del 29/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

1.7 Caratteristiche costruttive e finiture

➤ *Abitazione di Tipo Civile*

L'immobile, a pianta rettangolare regolare, è composto da un piano terra e un piano primo, la struttura portante è in muratura con solai in travi di legno e soletta collaborante in c.l.s.. Internamente è diviso con pareti in mattoni forati intonacati. Al piano terra è composto da un vano polifunzionale, una cucina, un bagno, una camera da letto, un disimpegno e una scala in legno che porta al piano primo (sottotetto), dove troviamo una stanza da letto e un bagno. La pavimentazione e i rivestimenti, sia al piano terra che primo, sono in monocottura. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera, le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico e termico risulta essere conforme al D.M. 37/08. Esternamente è dotato di un portico con struttura portante in legno. All'immobile si accede attraverso una strada interna al lotto di terreno graffiato all'immobile, realizzata in c.l.s. battuto. Buono lo stato di conservazione generale dell'immobile.

➤ *Impianto fotovoltaico (Opificio)*

L'impianto fotovoltaico è di tipo integrato ed è posto sulla falda del tetto di copertura dell'immobile per civile abitazione. E' composto da n. 60 pannelli, è stato realizzato con il IV° Conto Energia ed accede al servizio di scambio sul posto da parte del GSE. Non è stato possibile reperire altre informazioni sull'impianto fotovoltaico in quanto tutta la documentazione relativa allo stesso, era custodita dal defunto [REDACTED]

➤ *Villino*

- L'immobile, a pianta a T irregolare, è composto da un piano interrato, un piano terra e un piano primo, la struttura portante è in muratura con solai in travi di legno e soletta collaborante in c.l.s.. Internamente è diviso con pareti in mattoni forati intonacati. Al piano seminterrato si trova una rimessa, un ripostiglio, un vano tecnico (caldaia con boiler) e una scala che porta al piano terra; dove si trovano una cucina, un soggiorno, una sala polifunzionale, due camere da letto, due bagni, due ripostigli, un disimpegno e una scala che porta al piano primo (sottotetto), dove troviamo una stanza da letto e un bagno. La pavimentazione al piano terra e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura, tranne che per le camere da letto, la cui pavimentazione è realizzata in listoni di parquet prefinito. La pavimentazione della camera da letto al piano primo è in listoni di parquet prefinito, mentre la pavimentazione e il rivestimento del bagno sono in monocottura. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico e termico risulta essere conforme al D.M. 37/08, in copertura sono presenti n. 3 pannelli solari. Esternamente è dotato di due portici con struttura portante in legno. All'immobile si



accede dalla Strada Comunale, attraverso un viale realizzato con pietra tipo porfido. Nell'area pertinenziale all'immobile due casette in legno, adibite a ripostiglio, una piscina e una tettoia in legno usata come schermatura per posto auto. Buono lo stato di conservazione generale dell'immobile.

➤ *Rimessa*

La struttura, a pianta quadrata, è interamente realizzata in legno e poggia su una platea in c.l.s., è adibita a rimessa. Esternamente è dotata di area pertinenziale in c.l.s., rivestita con lastre di pietra tipo porfido. Discreto lo stato di conservazione dell'immobile.

➤ *Terreno*

Il terreno è pianeggiante ed ha una forma rettangolare. Sul lotto di terreno sono presenti circa n. 38 alberi di ulivo, in stato di abbandono colturale, il lotto è incolto e ricoperto da piante infestanti. La siepe che definisce i confini del terreno, è diventata molto alta ed amorfa, a causa della mancanza di manutenzione del verde, perpetrato da diversi anni.

Conformità urbanistico – edilizia e catastale

➤ *ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Foglio 2 Particella 455 sub 1 e IMPIANTO FOTOVOLTAICO Foglio 2 Particella 455 sub 2*

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto presso il S.U.E. del Comune di Monteroduni risulta che, in data 26/01/2011 venne presentata regolare richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di un "Fabbricato da adibire a deposito attrezzi agricoli con impianto fotovoltaico copertura" e che in data 13/04/2011 venne rilasciato il Permesso per l'esecuzione delle opere n. 14 da parte del Responsabile del servizio. Successivamente è stato presentato un progetto di "Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 14 del 13/04/2011" cui seguiva rilascio del Permesso di Costruire n. 9 in data 11/04/2012 da parte del responsabile del S.U.E. di Monteroduni. Nella documentazione presentata al suo non è stato possibile rinvenire il Certificato di Agibilità dell'immobile. Pertanto, dovrebbe essere presentata al S.U.E. del Comune di Monteroduni una Segnalazione Certificata di Agibilità, firmata dal proprietario o avente titolo e da un tecnico incaricato, mediante la presentazione dei seguenti documenti:

- Pagamento bollettino Diritti di Istruttoria al Comune.
- Certificati di conformità di tutti gli impianti al D.M. 37/08 (ex L. 10/96) con adeguamento o rifacimento degli impianti esistenti.
- Certificato di idoneità statica redatto da un tecnico incaricato.
- Attestato di Qualificazione Energetica (A.Q.E.) redatto da un tecnico incaricato.
- Asseverazione sulla salubrità degli ambienti da parte del richiedente e di un tecnico incaricato.



Il costo della S.C.A. con i relativi certificati di conformità degli impianti e, quindi, delle relative verifiche sugli stessi, è pari ad € 10.000,00.

La tettoia per il ricovero di animali domestici, presente sull'area esterna di pertinenza dell'immobile, è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 08 del 26/07/2013.

Per la realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico venne presentata la S.C.I.A. con Prot. n. 6197 del 07/11/2016.

Dal punto di vista catastale non risultano difformità con lo stato dei luoghi.

➤ *VILLINO Foglio 2 Particella 410 sub 2*

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto presso il S.U.E. del Comune di Monteroduni risulta che, in data 2/04/2001 venne presentata regolare richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria per le opere di "Miglioramento fabbricato e sistemazione esterna", cui seguiva rilascio di Concessione Edilizia n. 13 del 23/04/2001, da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monteroduni. Successivamente venne presentato un progetto di "Ampliamento del fabbricato", Condono edilizio, cui seguiva regolare rilascio di Permesso di Costruire n. 07 del 07/05/2008 da parte del responsabile del S.U.E. del Comune di Monteroduni. Con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. n. 5631 del 26/09/2008 venne presentato un progetto di "Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 07 del 07/05/2008". In data 03/11/2010 veniva presentato il Certificato di Fine Lavori, cui seguiva rilascio del Certificato di Agibilità Prot. n. 6371 del 05/11/2010.

Con Permesso di Costruire n. 20 del 08/09/2008 veniva autorizzata la "Realizzazione di una piscina" (Condono edilizio L. 326/2003).

I depositi a servizio della villa, presenti esternamente sull'area di pertinenza, viste le limitate dimensioni, sono stati realizzati in Edilizia Libera (D.Lgs.vo 222/16) e s.m.i..

Dal punto di vista catastale non risultano difformità con lo stato dei luoghi.

➤ *RIMESSA Foglio 2 Particella 468*

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto presso il S.U.E. del Comune di Monteroduni risulta che, in data 30/10/2012 veniva rilasciato, dal S.U.E. del Comune di Monteroduni, il Permesso di Costruire n. 24 per la "Realizzazione deposito attrezzi agricoli ed altri accessori complementari" con C.F.L. del 06/05/2013.

Dal punto di vista catastale non risultano difformità con lo stato dei luoghi.

➤ *TERRENO Foglio 2 Particella 466*



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monteroduni risulta che il lotto di terreno ricade nella zona omogenea E4 del vigente P.R.G. comunale. Parametri e indici si vedano nel Certificato in Allegati.

1.8 Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie in scala, fornite dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Isernia, dal S.U.E. del Comune di Monteroduni e dalle verifiche fatte sul posto, in fase di sopralluogo, dal sottoscritto. Le consistenze sono state calcolate in mq lordi, comprensive quindi dei muri perimetrali esterni.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio pignorato ai fini di un'eventuale vendita. L'attività estimativa che è stata svolta dal sottoscritto C.T.U., si compone in sostanza nell'individuare il più probabile valore di mercato degli immobili del compendio pignorato, supposti in ordinario stato di manutenzione.

2.2 Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito, si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico - comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il nostro bene maggiori analogie. Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici nonché elementi desunti da offerte di vendita su rete internet riferiti a immobili siti nel Comune di Monteroduni (IS), ricavati anche dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati, inoltre, con i dati riportati dai borsini



immobiliari di operatori specializzati del settore.

2.3 Indagini di mercato

2.3.1. Andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima del compendio pignorato è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni. Negli ultimi dodici mesi si è registrato nel Comune in questione una ulteriore diminuzione della media dei prezzi di compravendita degli immobili, accompagnata da un aumento dei tempi di vendita. Tutto ciò non fa che confermare che il 2024 ha rappresentato un ulteriore anno di stallo, dovuto principalmente al costante aumento del caro vita su scala nazionale e, quindi, alla conseguente crisi del mercato immobiliare. I tempi di vendita, nel Comune, sono infatti sui livelli più bassi degli ultimi anni e anche il divario fra il prezzo di offerta e quello di domanda si attesta su valori minimi.

2.4 Determinazione dei Valori Unitari di Mercato

2.4.1. Determinazione dei Valori Unitari (metodo Diretto)

➤ *ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Foglio 2 Particella 455 sub 1*

La determinazione del Valore Unitario di Mercato dell'abitazione di tipo civile, in base allo stato di conservazione e all'intero stato di fatto dell'immobile; facendo riferimento alle indagini di mercato e sulla scorta delle tariffe OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stato possibile identificarne i valori unitari omogeneizzati che sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

$$V_{\min} = 520,00 \text{ €/mq} \quad \text{e} \quad V_{\max} = 780,00 \text{ €/mq}$$

Considerando lo stato generale dell'immobile e degli impianti, si ritiene, quindi, opportuno adottare il **valore di mercato** pari a **660,00 €/mq**:

$$V_M (\text{abitazione}) = 660,00 \text{ €/mq}$$



Di adottare un prezzo ridotto del 50% per le **tettoie** e i **porticati**:

$$V_M (\text{tettoie e porticati}) = 660,00 \text{ €/mq} * 1/2 = 330 \text{ €/mq}$$

Di adottare un prezzo di mercato per l'area di pertinenza, considerando gli impianti, le recinzioni, le voliere e la pavimentazione, pari al 10% del valore di mercato dell'abitazione:

$$V_M (\text{area di pertinenza}) = 660,00 \text{ €/mq} * 10/100 = 66 \text{ €/mq}$$

➤ *IMPIANTO FOTOVOLTAICO (Opificio) Foglio 2 Particella 455 sub 2*

Il valore di mercato dell'impianto fotovoltaico (calcolato per 15 kWp) è stato determinato con il Criterio di Stima del Costo di Costruzione all'attualità, deprezzandolo con un opportuno coefficiente in rapporto all'obsolescenza tecnica dell'impianto. Il Costo di costruzione dell'impianto fotovoltaico, compreso di inverter e della struttura di ancoraggio, è stato determinato utilizzando il Listino per le Opere Pubbliche della Regione Molise anno 2023 (si veda in Allegati - Computo Metrico Impianto Fotovoltaico). Il Costo di costruzione così determinato è pari a € 27.706,29, sapendo che l'impianto fotovoltaico è stato realizzato nel 2016, quindi sono trascorsi otto anni dalla sua messa in esercizio, possiamo determinare il suo Valore di Mercato all'attualità, moltiplicandolo per un Coefficiente per obsolescenza tecnica pari a 0,75.

- Coefficienti per obsolescenza tecnica: (vita media 20 anni con manutenzione ordinaria)

Età dell'impianto	Coefficiente
da 0 a 5 anni	0.90
da 6 a 10 anni	0.75
da 11 a 15 anni	0.60
da 16 a 20 anni	0.45

Pertanto:

$$V_M (\text{impianto fotovoltaico}) = 27.706,29 \text{ €} * 0,75 = 20.779,72 \text{ €}$$

➤ *VILLINO Foglio 2 Particella 410 sub 2*

La determinazione del Valore Unitario di Mercato dell'abitazione di tipo villino, in base allo stato di conservazione e all'intero stato di fatto dell'immobile; facendo riferimento alle indagini di mercato e sulla scorta delle tariffe OMI



dell'Agencia delle Entrate, è stato possibile identificarne i valori unitari omogeneizzati che sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

$$V_{\min} = 520,00 \text{ €/mq} \quad \text{e} \quad V_{\max} = 780,00 \text{ €/mq}$$

Considerando lo stato generale dell'immobile e degli impianti, si ritiene, quindi, opportuno adottare il **valore di mercato** pari a **780,00 €/mq**:

$$V_M (\text{villino}) = 780,00 \text{ €/mq}$$

Di adottare un prezzo ridotto del 50% per le **tettoie, piscina, porticati, depositi e ripostigli**:

$$V_M (\text{tettoie, piscina, etc.}) = 780,00 \text{ €/mq} * \frac{1}{2} = 390 \text{ €/mq}$$

Di adottare un prezzo di mercato per l'area di pertinenza, considerando gli impianti, le recinzioni, le voliere, le legnaie, il barbecue e la pavimentazione, pari al 10% del valore di mercato dell'abitazione:

$$V_M (\text{area di pertinenza}) = 780,00 \text{ €/mq} * \frac{10}{100} = 78 \text{ €/mq}$$

➤ *RIMESSA Foglio 2 Particella 468*

La determinazione del Valore Unitario di Mercato del box, in base allo stato di conservazione e all'intero stato di fatto dell'immobile; facendo riferimento alle indagini di mercato e sulla scorta delle tariffe OMI dell'Agencia delle Entrate, è stato possibile identificarne i valori unitari omogeneizzati che sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

$$V_{\min} = 220,00 \text{ €/mq} \quad \text{e} \quad V_{\max} = 330,00 \text{ €/mq}$$

Considerando lo stato generale del box, si ritiene, quindi, opportuno adottare il **valore di mercato** pari a **230,00 €/mq**:

$$V_M (\text{rimessa}) = 230,00 \text{ €/mq}$$

$$V_M (\text{area di pertinenza}) = 230,00 \text{ €/mq} * \frac{10}{100} = 23 \text{ €/mq}$$

➤ *TERRENO Foglio 2 Particella 466*

Il valore del terreno è determinato tenendo presente i Valori agricoli medi della Provincia di Isernia dell'Agencia delle Entrate (annualità 2014, tabella in



allegati), determinati per ettaro. Tali valori sono utilizzabili anche all'attualità, in quanto, la domanda di acquisto di terreni agricoli è diminuita, lasciando invariato, pertanto, il prezzo dei valori agricoli medi. Dalla tabella si ha che il valore a ettaro del SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, quindi, comprensivo degli alberi di ulivo, è pari a 30.717,00 €, sapendo che la superficie del nostro terreno è pari a 0,1463 Ha, si ha:

$$V_M (\text{terreno}) = 30.717 \text{ €/Ha} * 0.143 \text{ Ha} = 4.494 \text{ €}$$

2.4.2. Determinazione del Valore di Mercato

Pertanto il valore complessivo del compendio pignorato, considerando quanto descritto in precedenza, ammonta a:

➤ *ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Foglio 2 Particella 455 sub 1*

- **Abitazione: 660 €/mq * 126 mq = 83.160 €**
- **Porticato: 330 €/mq * 27 mq = 8.910 €**
- **Area di pertinenza: 66 €/mq * 864 mq = 57.024 €**

**TOTALE valore del compendio pignorato nello stato in cui si trova:
euro 149.094 (euro centoquarantanovemilaenovantaquattro)**

➤ *IMPIANTO FOTOVOLTAICO (Opificio) Foglio 2 Particella 455 sub 2*

- **Valore di Mercato Impianto Fotovoltaico: 20.779,72 €**

TOTALE Valore di Mercato del compendio pignorato nello stato in cui si trova:

euro 20.779.72 (euro ventimilasettecentosettantanove/settantadue)

➤ *VILLINO Foglio 2 Particella 410 sub 2*

- **VILLINO: 780 €/mq * 300 mq = 234.000 €**
- **Porticato, Piscina e Ripostigli: 390 €/mq * 120 mq = 46.800 €**
- **Area di pertinenza: 78 €/mq * 2408 mq = 187.824 €**

TOTALE valore del compendio pignorato nello stato in cui si trova:

euro 468.624 (euro quattrocentosessantottomilaseicentoventiquattro)



➤ *RIMESSA Foglio 2 Particella 468*

- **Rimessa: 230 €/mq * 37 mq = 8.510 €**
- **Area di pertinenza: 23 €/mq * 20,35 mq = 468,05 €**

TOTALE valore del compendio pignorato nello stato in cui si trova:

euro 8.978,05 (euro ottomilanovecentosettantotto/zerocinque)

➤ *TERRENO Foglio 2 Particella 466*

- **Valore di Mercato del Terreno: 4.494 €**

TOTALE Valore di Mercato del compendio pignorato nello stato in cui si trova:

euro 4.494 € (euro quattromilaquattrocentonovantaquattro)

2.4.3. Vendita del Compendio pignorato in lotti separati

La conformazione e la disposizione dei locali oggetto di pignoramento consente facilmente la divisione in due lotti, vendibili separatamente:

- Lotto 1: Foglio 2 Particella 455 sub 1, Particella 455 sub 2, Particella 468 e Particella 466
- Lotto 2: Foglio 2 Particella 410 sub 2

3. Risposte alle Osservazioni dell'Avv

A) Sulla valutazione della piscina

Si fa presente che il compendio pignorato si trova nel Comune di Monteroduni, in una località rurale e priva di emergenze storico architettoniche, culturali ed economiche. Il sottoscritto ha esplicitato chiaramente le dimensioni della piscina nel grafico CALCOLO DELLE SUPERFICI Foglio 2 P.IIa 410 sub, in Allegati, distinta in mappa dal colore ciano. Le dimensioni di detta piscina sono di 54 mq valutati, tenendo conto di vari parametri estimativi, ad € 390,00 a mq, per un Valore di Mercato pari ad € 21.060,00, che corrispondono esattamente ad un incremento di Valore per il Villino uguale al 9%:

$$\begin{aligned} \text{Valore Piscina in Percentuale} &= \text{Valore villino} * 9/100 = \\ &= \text{€ } 234.000 * 9/100 = \text{€ } 21.060 \end{aligned}$$



B) Peculiarità valorizzazione degli immobili di proprietà di società

Si precisa che la metodologia di valutazione estimativa del complesso pignorato è stata realizzata seguendo il criterio dell'ordinarietà e della similitudine che, necessariamente esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive. Escludendo, pertanto, anche principi di contabilizzazione fiscale.

C) Relativamente alla modalità indicata dal CTU per la vendita del compendio pignorato

Tenendo conto delle superfici dei fabbricati, delle pertinenze, dei terreni e degli accessi risulta facilmente individuabile, ribadisco, la divisione di due lotti vendibili separatamente, come da seguente divisione:

- Lotto 1: Foglio 2 Particella 455 sub 1, Particella 455 sub 2, Particella 468 e Particella 466
- Lotto 2: Foglio 2 Particella 410 sub 2.

D) Ricostruzione dei beni immobili oggetto della procedura

La narrazione della ricostruzione dei beni immobili, facente parte del compendio pignorato, non giustifica l'impedimento di dividere la proprietà in due lotti vendibili separatamente come detto nel punto C).

Isernia, 6 novembre 2024

Il C.T.U.

Arch. Michelino D'Ambrosio



PARTE IV – ELENCO ALLEGATI

Sono acclusi alla presente perizia i seguenti allegati:

1. Comunicazioni e Verbale di primo e secondo accesso
2. Individuazione compendio pignorato (veduta dall'alto con drone, stralcio planimetria catastale)
3. Fotografie Immobile Foglio 2 Particella 455 sub 1
4. Fotografie Immobile Foglio 2 Particella 455 sub 2
5. Fotografie Immobile Foglio 2 Particella 410 sub 2
6. Fotografie Immobile Foglio 2 Particella 468
7. Fotografie Immobile Foglio 2 Particella 466
8. Calcolo superficie Particella 455 sub 1
9. Calcolo Superficie Particella 410 sub 2
10. Documentazione Catastale Compendio Pignorato
11. Ispezione Ipotecaria Compendio Pignorato
12. Documentazione S.U.E. Comune di Monteroduni (IS)
13. Tariffe OMI dell'Agenzia delle Entrate
14. Computo Metrico Impianto Fotovoltaico

