

**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**STIMA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**PROC. N. 21/2025 R.G.E.**

PROMOSSO DA:

[REDACTED]

IN QUALITA' DI CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO:

[REDACTED]

IN QUALITA' DI DEBITORE ESECUTATO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Tecnico incaricato: ing. Claudio Fera*

*Iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Isernia al n. 266  
C.F. FRECLD70T20E335F – P.IVA 00401560941*

*STUDIO TECNICO in Isernia (IS) Via Piemonte n. 9  
Tel. 0865.412900 - Mob. 347.2919717  
e.mail: [claudio.fera@ingpec.eu](mailto:claudio.fera@ingpec.eu)*

*Il C.T.U.  
(Ing. Claudio Fera)*



## 1. PREMESSA

Con decreto del 30.09.2025, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, nella procedura esecutiva R.G.E. 21/2025 promossa da [REDACTED] con l'intervento di [REDACTED], ai danni dei signori [REDACTED] nominava il sottoscritto, dott. Ing. Claudio Fera nato ad Isernia il 20.12.1970, C.F. FRECLD70T20E335F, P.IVA n°00401560941 iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Isernia settori A-B-C col n° d'ordine 266 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Isernia, con studio tecnico in Isernia alla Via Piemonte n° 9, quale perito estimatore per la valutazione di stima del compendio pignorato e conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta.

Quindi, in data 9.10.2025, il sottoscritto prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Isernia, e, in quella occasione gli venivano sottoposti i seguenti quesiti:

## 2. QUESITI

1) **verificare**, 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 relativi e 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 eventuali lacune; **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 del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni di cui all'articolo 30 del D.P. R. 6 giugno 2001. n. 380), dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) **descrivere, 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) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, 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 consentano l'individuazione del bene: **c)** se i dati indicati nel



pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. **In caso di opere abusive**, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 06.06.2001 n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'art.40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985 n°47, ovvero art. 46, comma 5° del DPR del 06.06.2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. **(art.173 bis n°7 disp. Att.c.p.c.);**

7) **dire** 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) **dire**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve cioè essere già individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano 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 legge 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, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indicare** 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) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si 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 dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione nel pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). In particolare **ai sensi dell'art. 568 secondo comma c.p.c.** l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14) **inviare**, a mezzo posta elettronica certificata, ovvero quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni prima della predetta udienza** per far pervenire, presso di lui note di osservazione sul proprio elaborato;

15) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in merito al proprio incarico;

16) **depositare** telematicamente, **almeno 5 giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;

17) **allegare** 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) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di 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) **segnalare** tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;



20) **provvedere** a redigere, quale allegato alla relazione, 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) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.

### **3. OPERAZIONI PRELIMINARI**

Dopo aver esaminato gli atti contenuti nel fascicolo, lo scrivente CTU con nota PEC del 10.10.2025, indirizzata all'Agenzia delle Entrate, assunta al registro ufficiale al n. 34293, chiedeva di estrarre copia di eventuali contratti di affitto, in corso di validità, registrati presso l'ufficio del Registro Immobiliare, sugli immobili indicati nella nota di trascrizione registro 2622/2268 del 21.07.2025 di cui al verbale di pignoramento in oggetto.

In data 13.10.2025 con nota assunta al prot. 49192/2025 il sottoscritto richiedeva all'ufficio tecnico del Comune di Isernia a mezzo PEC copia del titolo edilizio rilasciato o presentato, eventuali sanatorie, dichiarazione di agibilità, per gli immobili oggetto di valutazione.

In data 3 novembre 2025, ore 10,00, si recava presso gli immobili pignorati siti in Isernia (IS) alla Via Papa Giovanni XXIII n.86, a seguito di comunicazione alle parti inviata in data 10.10.2025 dal custode avv. Chiara Di Vito con raccomandata A/R, ma nessuno dei debitori era presente all'accesso.

In data 19.11.2025 lo scrivente comunicava al G.E. dott. Vittorio Cobianchi bellisari l'impedimento all'accesso presso i beni immobili pignorati e richiedeva una proroga di giorni 60 del termine per il deposito della consulenza tecnica a decorrere dalla data di effettivo sopralluogo, che il G.E. autorizzava in data 27.11.2025.

La comunicazione di cancelleria del Tribunale di Isernia invece fissava la proroga per il deposito della perizia di stima al 27.01.2026.

Con provvedimento del 27.11.2025, vista la richiesta di autorizzazione all'accesso forzoso presso gli immobili pignorati, il G.E. invitava il custode a rinnovare la comunicazione ai proprietari e all'esito delle ricezione della stessa, in caso di mancata collaborazione, autorizzava l'accesso forzoso.

In data 23.12.2025 il custode fissava la data del nuovo accesso al compendio immobiliare pignorato al giorno 12.01.2026 alle ore 15.00 con l'assistenza della forza pubblica e del



fabbro per l'apertura e sostituzione delle serrature. A seguito di contatti con [REDACTED], l'accesso per il sopralluogo veniva anticipato al giorno 8 gennaio 2026 alle ore 9.

In data 12/01/2026 effettuava l'ispezione ipotecaria dei beni immobiliari oggetto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate. (cfr. allegato 2a).

Successivamente il valutatore eseguiva accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili.

Partecipava all'udienza del 20 gennaio 2026 in cui il G.E. Andrea Colaruotolo fissava il nuovo termine per il deposito del rapporto di valutazione al 4 aprile 2026, assegnando alle parti un termine di 15 giorni per eventuali osservazioni e di ulteriori 15 giorni per il deposito dell'elaborato definitivo.

In data 23/01/2026 si recava presso l'Agenzia delle Entrate per consultare gli atti cartacei del Catasto Fabbricati; dopo la ricerca in archivio in data 26/01/2026 veniva mostrata la busta mod. 58 (NC.E.U.) relativa all'accatastamento di primo impianto dell'unità immobiliare pignorata e censita al sub. 14. Accertato che l'Ufficio del Catasto con variazione del 2015 aveva erroneamente inserito nei dati di superficie catastale il terrazzo condominiale come accessorio di pertinenza, ne chiedeva la rettifica con nota PEC assunta al prot. 2371 del 26/01/2026 (cfr. allegato 1).

In data 16/02/2026 trasmetteva a mezzo PEC al custode, ai debitori esecutati ed ai creditori procedenti ed intervenuti copia della presente perizia di stima.

#### **4. RISPOSTA AI QUESITI**

##### **a) Risposta al quesito 1**

Dall'esame congiunto della documentazione in atti e dell'ispezioni ipotecarie n. T48919 del 31/10/2025 e n. T110462 del 12/01/2026, lo scrivente ha verificato la completezza della stessa, costituita da:

**Certificazione notarile a firma del notaio dott. [REDACTED], attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al 21.07.2025, delle trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili elencati di seguito:**

**Isernia (IS), via Papa Giovanni XXIII n. 86 Condominio [REDACTED]**



- NCEU Foglio 44 Particella 136 Sub. 14, piano 1S, cat. A/2 cl. 2, consistenza 4 vani, sup. catastale 100 mq (rettifica del 06.02.2026), rendita € 392,51.
- NCEU Foglio 44 Particella 136 Sub. 47, piano 1S, cat. C/2 cl. 5, consistenza 71 mq, sup. catastale 72 mq, rendita € 344,68.

### Provenienze:

La provenienza ventennale degli immobili oggetto di pignoramento è documentata dalla certificazione notarile sostitutiva redatta dal dott. [REDACTED] alla data del 21.07.2025 ed è conforme a quanto si evince dalle visure catastali storiche.

### Intestazione catastale:

[REDACTED]

### Formalità pregiudizievoli comuni ai due immobili: (Cfr. allegato 2a)

- ISCRIZIONE del 10/11/2010 - Registro Particolare 686 Registro Generale 4564 Pubblico ufficiale CONTI MICHELE Repertorio 51005/25614 del 04/11/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**. A favore di [REDACTED]. Capitale € [REDACTED], Totale € [REDACTED].
- TRASCRIZIONE del 30/07/2018 - Registro Particolare 2035 Registro Generale 2452 Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 32214/12809 del 24/07/2018 **ATTO TRA VIVI - ATTO DI VINCOLO IN TRUST**. "[REDACTED]". Trustee è il sig. [REDACTED]. Beneficiario finale: [REDACTED].
- TRASCRIZIONE del 30/07/2018 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 2453 Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 32213/12808 del 24/07/2018 **ATTO TRA VIVI - ATTO DI VINCOLO IN TRUST**. "[REDACTED]". Trustee è il sig. [REDACTED]. Beneficiari finali: [REDACTED] e [REDACTED].
- TRASCRIZIONE del 01/08/2018 - Registro Particolare 2103 Registro Generale 2522 Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 32226/12820 del 26/07/2018 **ATTO TRA VIVI - ATTO DI VINCOLO IN TRUST**. "[REDACTED]". Trustee è la sig.ra [REDACTED]. Beneficiari finali: [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/4; [REDACTED] per la quota di 1/2.



- TRASCRIZIONE del 03/04/2024 - Registro Particolare 1097 Registro Generale 1256 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 914 del 26/07/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
- TRASCRIZIONE del 21/07/2025 - Registro Particolare 2268 Registro Generale 2622 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 609 del 01/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- INTERVENTO nella procedura immobiliare di [REDACTED], creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma pari ad € [REDACTED] come risulta da estratti di ruolo allegati all'istanza.
- INTERVENTO nella procedura immobiliare di [REDACTED], creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma pari ad € [REDACTED] come risulta da estratti di ruolo allegati all'istanza.

**Ulteriori Formalità pregiudizievoli esclusive della u.i. sub. 14: (Cfr. allegato 2a)**

- ISCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 161 Registro Generale 1557 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ISERNIA Repertorio 179/2015 del 31/03/2015. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € [REDACTED] - Totale € [REDACTED]

---

**Completezza della documentazione ipocatastale:**

In merito si è rilevato che **non sono state allegate le visure planimetriche degli immobili pignorati:**

*N.C.E.U. ISERNIA. Foglio 44 mappali 136 sub. 14 e sub. 47*

Ciò premesso, lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare richiesta all'Agenzia del Territorio ed allegarle alla presente, ad integrazione della documentazione ipocatastale presente agli atti (*cf. Allegato n. 3*).

**b) Risposta al quesito 2**

**Descrizione Dettagliata dell'immobile n. 1**

**N.C.E.U.:** Foglio 44 Particella 136 Sub. 14, piano 1S, cat. A/2 cl. 2, consistenza 4 vani, sup. catastale 108 mq, rendita € 392,51.



**Millesimi di parti comuni:** lo studio [REDACTED] ha fornito le quote millesimali per ditta ma non dispone dei millesimi per singola unità immobiliare. Tab. A – proprietà, Tab. B – scale, Tab. C – ascensore, Tab. D – autoclave (cfr. allegato 8 – [REDACTED]).

**Tipologia:** Appartamento residenziale in condominio denominato "[REDACTED]"

**Collocazione:** Piano Seminterrato

**Confini:** a Ovest con altra u.i. e scala condominiale; a Est con area scoperta adibita a terrazzo, a Nord con altra u.i.u., a Sud con area esterna.

**Stato d'uso:** Buone finiture generali

**Prestazione energetica stimata:** classe D – 222,5 kWh/m<sup>2</sup> anno

**Accesso:** Indipendente tramite scala esterna situata su area scoperta condominiale.

### Composizione Interna

L'immobile presenta una distribuzione degli spazi articolata e funzionale. L'ingresso conduce a un primo disimpegno che organizza la zona principale, composta da:

- Due camere.
- Un ampio salone, caratterizzato dalla presenza di un vano tecnico dedicato all'alloggiamento della caldaia.
- Servizi: Un secondo disimpegno, raccordato da una scala di 3 gradini, immette in un lungo corridoio che conduce al bagno. Quest'ultimo è finestrato e dotato di tutti i sanitari, lavandino e box doccia.

L'immobile in oggetto è stato collegato tramite il secondo disimpegno all'altra unità immobiliare pignorata e censita al Foglio 44 p.lla 136 sub. 47.

**Dati Dimensionali:** L'altezza media interna dei vani è di 2,75 metri, un valore apprezzabile per un piano seminterrato che garantisce una buona vivibilità. Superficie esterna lorda mq. 99,50. Superficie calpestabile 83,16 mq.

### Finiture e Materiali

L'appartamento presenta una varietà di materiali di finitura a seconda degli ambienti:

- Pavimentazioni:
  - *Salone-soggiorno:* Parquet.
  - *Camere:* Gres ceramico.
  - *Primo disimpegno:* Marmette in graniglia.
  - *Scala interna e secondo disimpegno:* Marmo.
- Serramenti: finestre in legno con vetro singolo, protetti esternamente da tapparelle in plastica. Portone di ingresso in legno massello, porte interne in legno e vetro.



- Pareti: I locali sono rifiniti a stucco.

### **Impiantistica**

L'immobile è dotato di impianti autonomi:

- Riscaldamento: Caldaia tradizionale a gas metano collegata a radiatori in ghisa (ottimi per l'inerzia termica).
- Illuminazione: plafoniere e lampade a sospensione
- Climatizzazione: Sono presenti n. 2 condizionatori split con relativa unità esterna, garantendo comfort anche nei mesi estivi.

### **Arredi**

- Mobili da ufficio (scrivanie, sedie, scaffalature metalliche), vecchi PC ed altri strumenti informatici desueti, libri e faldoni con documenti.

### **Stato Manutentivo e Criticità**

- Le pareti esterne dell'appartamento sono state interessate dai lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (SUPERBONUS) ai sensi del D.L n. 63/2013– D.L. N.34/2020 E LEGGE N.77/2020. In particolare è stata eseguita esclusivamente la coibentazione delle pareti perimetrali esterne mediante la tecnica dell'insufflaggio in intercapedine. Tuttavia il miglioramento dell'isolamento termico ha interessato solo il 23% circa della superficie disperdente lorda (*somma di tutte le superfici - pareti, tetti, solai, finestre - che delimitano il volume riscaldato di un edificio verso l'esterno, il terreno, o ambienti non riscaldati, attraverso le quali avviene una dispersione di calore (flusso termico) a causa della differenza di temperatura, includendo lo spessore completo delle strutture*) e quindi non ha prodotto una sostanziale riduzione dei consumi energetici dell'immobile.
- L'impianto elettrico necessita di una revisione professionale per verificarne sicurezza e conformità; al momento del sopralluogo l'utenza non è attiva.

---

---

### **Descrizione Dettagliata dell'immobile n. 2**

**N.C.E.U.:** Foglio 44 Particella 136 Sub. 47, piano 1S, cat. C/2 cl. 5, consistenza 71 mq, sup. catastale 72 mq, rendita € 344,68.

**Millesimi di parti comuni:** lo studio [REDACTED] ha fornito le quote millesimali per ditta ma non dispone dei millesimi per singola unità immobiliare. Tab. A – proprietà, Tab. B – scale, Tab. C – ascensore, Tab. D – autoclave (*cf. allegato 8*).

**Tipologia:** Locale Deposito in condominio denominato "[REDACTED]"

**Collocazione:** Piano Seminterrato



**Confini:** a Sud con altra u.i., a Ovest con altra u.i. e vano scala condominiale; a Est con esterno, a Nord con altra u.i.u..

**Stato d'uso:** Buone finiture generali.

**Prestazione energetica stimata:** non applicabile (locali non abitabili)

### Accesso e Collegamenti

L'unità immobiliare gode di un doppio sistema di accesso e interconnessione:

1. Accesso Principale: Indipendente, tramite il pianerottolo della scala condominiale interna.
2. Collegamento Interno: L'unità è collegata tramite un disimpegno direttamente all'appartamento oggetto della procedura (descritto precedentemente).

### Composizione Interna

Nonostante la destinazione d'uso catastale a deposito, gli spazi sono stati rifiniti per un utilizzo assimilabile a ufficio:

- Zona Ingresso: Composta da un ingresso e un ampio disimpegno, entrambi ciechi (privi di luce diretta).
- Vano Principale: Un ampio locale uso deposito/ripostiglio, già utilizzato come ufficio. A differenza degli altri ambienti, questo vano gode di buona luminosità grazie a due ampie finestre a nastro in PVC, dotate di veneziane in plastica.
- Vano Accessorio: Un ulteriore vano cieco, attualmente utilizzato come archivio.

**Dati Dimensionali:** L'altezza media interna è compresa tra 2,13 e 2,23 metri, inferiore alla minima di 2,40 m. Superficie lorda esterna 74,10. Superficie calpestabile netta 65,80 mq.

*Nota: Tale altezza è tipica dei locali accessori/depositi e non consente la permanenza continuativa di persone secondo gli standard abitativi, sebbene le finiture suggeriscano un uso diverso. Utilizzabile solo come corridoio, disimpegno e ripostiglio, o locale tecnico.*

### Finiture e Impiantistica

- Pavimentazione: Uniforme in gres ceramico in tutti gli ambienti.
- Illuminazione: Artificiale tramite plafoniere tubolari a parete.
- Climatizzazione Estiva: Presente un condizionatore a parete (split) con relativa unità esterna.
  - Riscaldamento (Vincolo): L'impianto è costituito da radiatori in ghisa, ma è allacciato alla rete dell'appartamento collegato. Questo implica che il riscaldamento del deposito non è autonomo ma dipendente dalla caldaia dell'abitazione principale.
- Pareti: I locali sono rifiniti a stucco.



## Arredi

- Scrivanie, librerie, sedie, scaffalature metalliche, faldoni con documenti.

## Stato Manutentivo e Criticità

Mentre le finiture generali sono buone, è necessario segnalare le seguenti criticità:

- Umidità: La parete esposta a Nord-Est presenta danni visibili causati da infiltrazioni di acqua meteorica. Sarà necessario richiedere interventi di ripristino e impermeabilizzazione al Condominio.
- L'impianto elettrico necessita di una revisione professionale per verificarne sicurezza e conformità; al momento del sopralluogo l'utenza non è attiva.

### **c) Risposta al quesito 3**

Si attesta che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento consente di individuare univocamente gli stessi.

### **d) Risposta al quesito 4**

Dal confronto tra lo stato degli immobili pignorati in oggetto, rilevato in data 8/01/2026, e quello rappresentato sulle planimetrie catastali (*cf. allegato 3*) si evince la non conformità poiché sono state apportate lievi variazioni alla distribuzione interna dell'appartamento ed è stato creato un collegamento diretto all'altro immobile ad uso ripostiglio tramite disimpegno interno. Inoltre si ribadisce che la destinazione d'uso assentita è di deposito. L'aggiornamento delle planimetrie catastali è subordinato alla sanatoria urbanistica ed edilizia.

Accertato che l'Ufficio del Catasto con variazione del 2015 aveva erroneamente calcolato, nei dati di superficie catastale, il terrazzo condominiale come accessorio di pertinenza dell'unità immobiliare n.1 (**sub. 14**), si è richiesta ed ottenuta la rettifica d'ufficio (*cf. allegati 2b - 2c*).

### **e) Risposta al quesito 5**

La tavola della zonizzazione del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Isernia, approvato con del.ne di C.R. n. 179 del 7.09.2004, indica che l'area di sedime del fabbricato in oggetto è in zona "B1" sottozona 1.



Le Norme Tecniche di Attuazione della zona B1 stabiliscono quanto segue:

## **Art. 14 - ZONE DI CENTRO CITTA' (B/1)**

### **1 - INDIVIDUAZIONE**

1.1. Le zone di centro città riguardano gli insediamenti urbani compresi dal centro storico alla SS 17 con funzioni miste residenziali e di centro-città (terziarie e per servizi pubblici).

1.2. In relazione alle caratteristiche urbanistiche ed edilizie dei diversi siti il PRG prevede le seguenti sottozone:

- 1) zona B/1.1;
- 2) zona B/1.2;
- 3) zona B/1.3;
- 4) zona B/1.4.

1.3. Le zone di centro città sono considerate di categoria B ai sensi del D.M. 1444/1968.

### **2 - MODALITA' DI INTERVENTO**

Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto.

### **3 - DESTINAZIONI D'USO**

3.1 - Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) attività direzionali;
- c) attività commerciali con superficie di vendita fino a 1500 mq;
- d) attività artigianali di servizio con esclusione di quelle moleste;
- e) attività ricettive e di ristoro;
- f) attività per il tempo libero con esclusione di quelle moleste;
- g) attrezzature e servizi pubblici.

3.2 - Sono escluse le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merci, ad eccezione di quelli funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali ammesse;
- attività commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività industriali;
- discoteche o sale da ballo
- ospedali e case di cura;
- caserme e istituti di pena;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti;
- ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco sentita la CE, risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

### **- PARAMETRI URBANISTICI**

#### **4.1. Zone B/1.1**

4.1.1. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume attuale superiore la sostituzione edilizia (SE) è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.



4.1.2. Nelle aree libere, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1,5 mq/mq;
- H = altezza massima = ml 22
- N = numero dei piani = 7

#### **f) Risposta al quesito 6**

Gli accertamenti esperiti presso l'archivio comunale hanno consentito di accertare quanto segue. (cfr. allegato n. 4). Non è disponibile il progetto architettonico originale del fabbricato in cui sono state realizzate le unità immobiliari pignorate; tuttavia è stata rinvenuta la documentazione amministrativa illustrata di seguito.

Le unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo sono incluse nel fabbricato ad uso civile abitazione denominato con la lettera "E" in via Giovanni XXIII, di cui al progetto approvato alla [REDACTED] con licenza edilizia n. 317 del 01.06.1965 e autorizzazione n. 1804 del 7.2.1974.

Risulta certificato l'inizio dei lavori in data 1.06.1976 e la ultimazione in data 19.09.1978; è rilasciato il certificato di abitabilità per la suddetta costruzione in data 7.02.1980, con l'annotazione di "difformità al piano seminterrato a quota -2,60 m dalla strada", per quanto oggetto di interesse nella presente perizia. In particolare la relazione istruttoria dell'Ufficio Tecnico in seguito al sopralluogo eseguito per l'abitabilità recita: "omissis. Si precisa che il piano seminterrato a quota -2.60, **previsto come depositi**, è stato rifinito per **metà della superficie a depositi** e per **metà ad abitazione**". Si predispongono gli atti consequenziali.

In data 11.03.1980 il Sindaco, vista la relazione dell'ufficio tecnico comunale, diffida la ditta [REDACTED] alla rimessa in pristino di parte del piano seminterrato, originariamente destinato a deposito, entro 60 gg. dalla data di notifica. Successivamente viene emessa l'ordinanza n. 58 del 6.03.1984 alla quale la [REDACTED] non ottempera e puntualmente in data 4.09.1984 il tecnico comunale informa l'assessore delegato all'urbanistica dei riscontri eseguiti per i provvedimenti da adottare in merito.

Lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente conferma che la unità immobiliare censita al sub. 14 è rifinita per uso ufficio/abitazione in difformità rispetto al titolo edilizio mentre l'immobile al sub. 47, pur essendo stato utilizzato come ufficio e deposito, non ha i requisiti



minimi di altezza secondo il D.M. 5 luglio 1975 e le normative recenti per i luoghi di lavoro e pertanto deve conservare la sua destinazione assentita a deposito.

Rilevato l'illecito urbanistico ed edilizio, occorre procedere alla presentazione di sanatoria edilizia per il cambio di destinazione d'uso dell'u.i. censita al sub. 14 da magazzino/deposito ad abitazione/uffici e per regolarizzare le modifiche interne apportate ai tramezzi.

Secondo l'art. 23-ter del testo unico per l'edilizia D.P.R. 380/2001 nel caso specifico si ha un passaggio dalla categoria produttiva o commerciale a quella residenziale/direzionale uffici, con **riduzione del carico urbanistico**.

Il Decreto Salva Casa (69/2024, convertito in legge 105/2024) ha introdotto la disciplina della doppia conformità semplificata, valida solo per opere realizzate nel periodo di efficacia del titolo di riferimento ed applicabile al caso di cui in parola.

Ha quindi dotato il Testo Unico Edilizia del nuovo articolo 36-bis, che disciplina l'accertamento di conformità nei casi di parziali difformità e variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 37.

Inoltre la Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 ha modificato la disciplina riguardante il mutamento di destinazione d'uso tra una categoria funzionale e l'altra. Secondo il decreto, il cambio di destinazione d'uso con e senza opere di una singola unità immobiliare tra categorie funzionali diverse, tranne nella categoria rurale, è sempre consentito nelle zone A, B e C.

In conclusione **è ammessa la sanatoria per la unità immobiliare sub. 14 ai sensi dell'art. 36 bis comma 5 lett. b) del DPR del 06.06.2001 n°380**.

Il procedimento amministrativo di sanatoria prevede la presentazione di una SCIA in sanatoria per la variazione d'uso e le modifiche interne, corredata da un progetto, e versamento di oneri e sanzioni.

**Costi per il conseguimento del titolo in sanatoria: (art.173 bis n°7 disp. Att.c.p.c.):**

- Sanzione a titolo di oblazione: € 1032 (fatte salve eventuali modifiche future che potranno essere introdotte dalla Legge Regionale per coordinare le disposizioni del "Salva Casa" con la normativa locale);



- Diritti di segreteria pratica SCIA : 25,82 €
- Diritti di istruttoria pratica SCIA: 0,80 €/mq superficie lorda.
- Oneri di urbanizzazione non dovuti.
- Costo di costruzione: € 16,14 con riduzione del 30% = 11,30 €/mq superficie netta, secondo Delibera C.C. n. 28 del 26.04.2023.
- Diritti di aggiornamento DocFa di due unità per variazioni interne € 70 x 2 = 140,00
- Onorario Progettazione e Direzione Lavori, a firma di un tecnico abilitato: € 1000,00 oneri compresi.

### **g) Risposta al quesito 7**

I beni pignorati possono essere venduti in un lotto unico, essendo anche già collegati internamente:

**Lotto unico:** Appartamento ad uso Residenziale/Uffici con Ampio Locale Annesso (Uso ripostiglio).

Sarebbe possibile anche vendere i due beni immobili pignorati in due lotti distinti, tenuto conto delle caratteristiche funzionali diverse dei due immobili, ciascuno dotato di ingresso indipendente, e della diversa appetibilità sul mercato, previa chiusura del collegamento con un tramezzo divisorio e separazione dell'impianto di riscaldamento.

**Lotto 1)** Appartamento ad uso Residenziale/Uffici (Sub. 14)

**Lotto 2)** Ampio locale ad uso ripostiglio. (Sub. 47)

### **h) Risposta al quesito 8**

Il compendio immobiliare in oggetto è pignorato per intero.

### **i) Risposta al quesito 9**

L'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla richiesta di accertamenti in atti della Conservatoria dei Registri immobiliari, con nota PEC del 21.10.2025 al protocollo AGEDP-IS|REGISTRO UFFICIALE|35434|21-10-2025], ha risposto che non risultano contratti di locazione in essere. (cfr. allegato 5a).

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono occupati da persone. Sono presenti arredi da ufficio, documenti etc. come da descrizione dettagliata fornita in risposta al quesito 2.



#### **j) Risposta al quesito 10**

Il compendio non è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

#### **k) Risposta al quesito 11**

A seguito degli accertamenti eseguiti non si è riscontrata l'esistenza di vincoli di natura artistica, storica, alberghiera etc., di inalienabilità o di indivisibilità.

Oneri di natura condominiale (*sub. 14 + sub. 47*):

- *Spese condominiali di gestione ordinaria pari a circa 170 € annui.*

#### **l) Risposta al quesito 12**

##### **SCOPO DELLA VALUTAZIONE**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

##### **CRITERIO DI STIMA – DEFINIZIONE DEL VALORE**

Il più probabile **valore di mercato**, secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:



*“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 06 dicembre 2024) definiscono come segue il valore di mercato:

*“Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell’importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri (R.1.2.1).”*

Si richiama la definizione dell’art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento 575/2013/UE:

*“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adequata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

La definizione di valore di mercato implica che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (intermediazione, notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 2024 - Appendice A.1.4.1) il valore di vendita forzata viene così definito:



“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l’immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l’immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato”.

### **ANALISI DEL MERCATO**

L’analisi di mercato mira a prevedere l’offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L’analisi di mercato considera l’immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

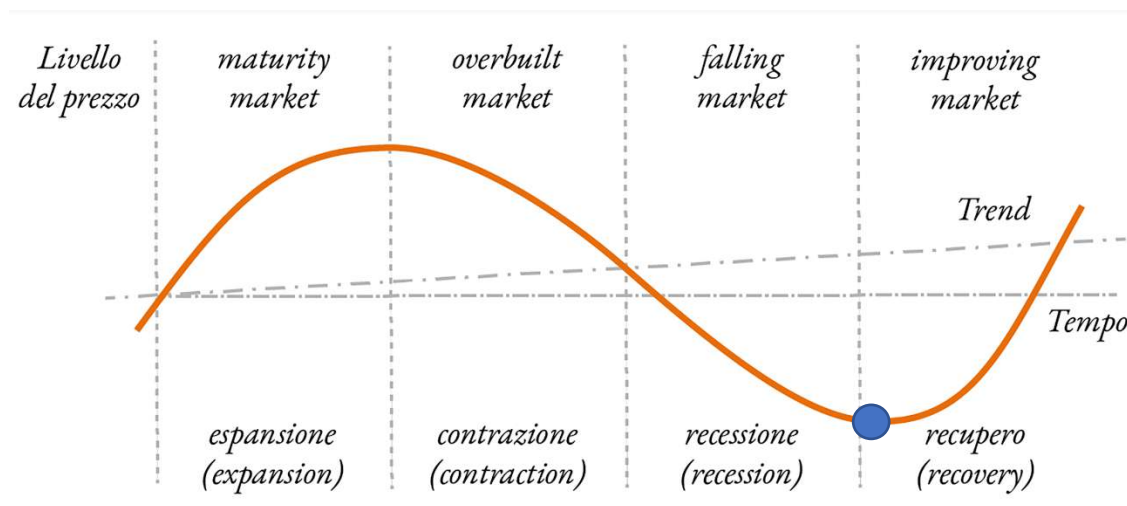
Nel mercato immobiliare la domanda e l’offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell’attività di mercato.

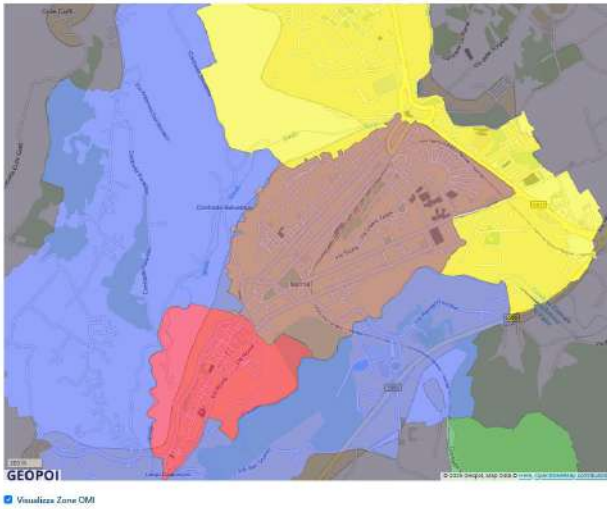
Si riporta un grafico nel quale si indica la posizione del livello di prezzo nel mercato immobiliare attuale delle transazioni di immobili nell’area in oggetto nella sua fase ciclica.

**Punto curva:** passaggio da **Recessione a Recupero** → **Stabilizzazione (Inizio Ripresa):** caratterizzato da stabilizzazione ai minimi di prezzo di appartamenti e pertinenze e lieve aumento delle transazioni.

**Economia:** Inizio di un recupero, si gettano le basi per il ciclo successivo.



E' stata condotta una ricerca sul portale dedicato della Agenzia delle Entrate sugli atti di compravendita di immobili con destinazione residenziale e residenziale misto e pertinenze, risalenti agli ultimi due anni, nella stessa zona OMI, degli immobili oggetto di stima, nel raggio di 100, 200 e 300 metri dall'indirizzo di riferimento: Isernia, Via Giovanni XXIII n. 86.



Mappa zona OMI di riferimento – ZONA CENTRALE NUOVA (colore marrone)

**OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati**  
Area riservata

Utente: FRECLD70120E335F  
Cambia utenza di lavoro

**Ricerca** Ricerca su mappa

**Imposta la ricerca**

**Risultati della ricerca**

**Risultati ricerca**  
Numero totale di atti reperiti: 43  
Numero totale immobili: 63

Gentile utente, per aiutarci a migliorare il servizio, la invitiamo a partecipare a questo breve questionario anonimo. [Clicca qui](#)

**Residenziale - Gennaio 2024**  
Numero immobili: 2  
Complessivo dichiarato: 50.000 €  
[Dettaglio scheda](#)

**Residenziale - Febbraio 2024**  
Numero immobili: 2  
Complessivo dichiarato: 125.000 €  
[Dettaglio scheda](#)

**Residenziale - Marzo 2024**  
Numero immobili: 1  
Complessivo dichiarato: 120.000 €

**Visualizza Zone OMI**



La ricerca in un raggio di 300 m nella stessa area sull' Osservatorio Mercato Immobiliare OMI – GEN. 2024-SETT. 2025 - ha individuato n. 43 ATTI (63 IMMOBILI)

The screenshot shows the OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) website interface. At the top, it says 'OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati Area riservata'. The user is logged in as 'FRECLD70120E335F'. The main content area is titled 'Ricerca su mappa' and shows search results for 'Residenziale - Settembre 2025'. The results indicate 1 residential property with a declared value of 195,000 €. Below this, there are sections for 'Pertinenze - Marzo 2025' (1 property, 15,000 €) and 'Pertinenze - Giugno 2025'. A map on the right shows the search area with several green location pins. The sidebar on the left contains navigation options like 'Imposta la ricerca' and 'Risultati della ricerca'.

La ricerca in un raggio di 200 m nella stessa area sull' Osservatorio Mercato Immobiliare OMI – GEN. 2024-SETT. 2025 ha individuato n. 14 ATTI (16 IMMOBILI).

La ricerca in un raggio di 100 m nella stessa area sull' Osservatorio Mercato Immobiliare OMI – GEN. 2024-SETT. 2025 - MENO DI 5 ATTI (DATI NON DISPONIBILE)

Si riportano in tabella seguente i risultati più attinenti alla stima in oggetto, in base alla consistenza metrica.

#### LEGENDA:

Categoria catastale **A/2 (Abitazioni di tipo civile)**: identifica immobili residenziali con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifinitura di livello medio-alto;

Categoria catastale **C/2 (magazzini e locali di deposito)**: identifica immobili come magazzini, depositi, soffitte, cantine e fienili, adibiti principalmente a contenimento o vendita all'ingrosso di merci e prodotti, non a uso abitativo principale.



Data	Categoria catastale	Consistenza [mq]	Corrispettivo [€]	Prezzo unitario [€/mq]
Marzo 2024	A/2	136	120.000,00	882
Maggio 2024	A/2	142	130.000,00	915
Giugno 2024	A/2	128	90.000,00	703
Luglio 2024	A/2	57	20.000,00	351
Luglio 2024	A/2	145	153.000,00	1055
Novembre 2024	A/2	103	125.000,00	1214
Novembre 2024	A/2	105	115.000,00	1095
Dicembre 2024	A/2	102	105.000,00	1010
	C/2	4		
Dicembre 2024	A/2	47	67.000,00	1015
	C/2	19		
Gennaio 2025	A/2	104	140.000,00	1346
Gennaio 2025	A/2	133	120.000,00	902
Febbraio 2025	A/2	108	100.000,00	926
Febbraio 2025	A/2	166	160.000,00	964
Marzo 2025	A/2	136	115.000,00	846
Aprile 2025	A/2	123	117.000,00	932
	C/2	5		
Giugno 2025	A/2	143	105.000,00	734
Luglio 2025	A/2	79	128.000,00	1620
Luglio 2025	A/2	118	100.000,00	847
Agosto 2025	A/2	106	95.000,00	896
Settembre 2025	A/2	283	195.000,00	689
Prezzo medio di mercato				<b>947</b>

Data	Categoria catastale	Consistenza [mq]	Corrispettivo [€]	Prezzo unitario [€/mq]
Maggio 2023	C/2	30	12.500,00	417
Agosto 2023	C/2	32	12.500,00	391
Giugno 2025	C/2	31	17.000,00	548
Giugno 2025	C/2	26	12.000,00	462
Settembre 2025	C/2	9	4.900,00	544
Settembre 2025	C/2	16	15.000,00	938
Prezzo medio di mercato				<b>550</b>



Le quotazioni immobiliari OMI aggiornate al 1° semestre 2025 per abitazioni civili e per magazzini sono riportate nella tabella seguente:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ISERNIA

Comune: ISERNIA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE NUOVA: C. GARIBALDI, V. XXIV MAGGIO, C. RISORGIMENTO, V. BELLINI

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1200	L	5,4	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2,6	3,9	L
Box	NORMALE	540	810	L			

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	600	L			
Negozi	NORMALE	800	1250	L	6,6	11	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Al fine di determinare il saggio annuale di variazione prezzi di mercato si consultano anche i valori **OMI dell'anno 2024** ed altre banche dati.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ISERNIA

Comune: ISERNIA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE NUOVA: C. GARIBALDI, V. XXIV MAGGIO, C. RISORGIMENTO, V. BELLINI

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

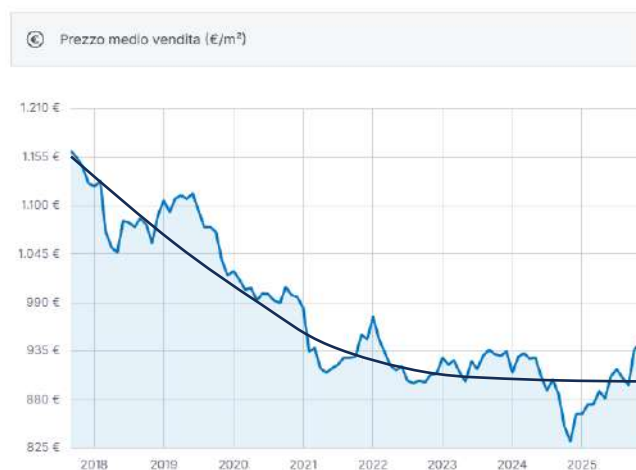
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1200	L	5,2	7,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2,6	3,9	N
Box	NORMALE	540	810	L			

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	600	L			
Negozi	NORMALE	900	1250	L	8	13,5	N

### Andamento dei prezzi degli immobili a Isernia

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Isernia, sia in vendita sia in affitto.



Fonte Immobiliare.it

La curva interpolatrice del grafico mostra che le quotazioni del mercato locale sono in una **fase di ristagno**, ai minimi dal 2018, con una **lievissima tendenza alla ripresa**.

La consultazione della banca dati OMI 2024 e 2025 per il segmento di mercato immobiliare in esame conferma che **le quotazioni immobiliari della tipologia abitazioni civili e**



**pertinenze sono stabili** e pertanto si adotta un **saggio di variazione annuale dei prezzi pari a +0,00 per le compravendite effettuate da marzo 2024**. Ne consegue che la caratteristica economica "Data del contratto" non è necessaria per aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

#### **IDENTIFICAZIONE DEL REGIME DI MERCATO**

Forma di mercato: Concorrenza monopolistica ristretta

La forma di mercato è caratterizzata da un numero ristretto di compratori e da numerosi offerenti ed il prodotto immobiliare offerto è differenziato.

Filtering: nullo

situazione di stasi del mercato o di congelamento della mobilità abitativa.

#### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Il segmento di mercato in esame è formato da palazzine condominiali a prevalente destinazione residenziale, costruite negli anni sessanta e settanta, site in zona centrale di recente sviluppo della città di Isernia.

Si tratta di un comparto abitativo nel quale gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Gli immobili sono prevalentemente in uso ai proprietari.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti parametri:

<b>Tipologia del parametro</b>	<b>Definizione</b>	<b>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</b>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Zona centrale - quartiere residenziale misto
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing etc.)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, industriali o terziarie.	Residenziale/commerciale
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati o terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminuovo, se si tratta di condominio o in proprietà esclusiva.	Abitazioni civili e magazzini usati in proprietà esclusiva, in condizioni normali di manutenzione.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari etc.)	Appartamenti e depositi in palazzina condominiale multipiano.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari	Unità immobiliari di medie



	piccole, medie o grandi.	dimensioni.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da liberi professionisti, dirigenti ed in generale da ceti sociali medio mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Numero ampio di venditori e ristretto di compratori: concorrenza monopolistica ristretta
Livello di prezzo o n° di scambi	E' rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing	Prezzo medio ordinario di compravendita: - appartamenti: <b>947 €/mq</b> - magazzini: <b>550 €/mq</b>
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzie immobiliari locali Imprenditori edili

### PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato sarà stimato tramite l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market Comparison Approach).

Il metodo del confronto di mercato (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei *dati reali di mercato* e delle *caratteristiche degli immobili*, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Di seguito i prezzi reali di mercato dei comparabili saranno calcolati a partire dai prezzi offerta degli annunci immobiliari, liberamente ricercabili ampiamente disponibili sui portali dedicati (ad esempio *Idealista.it*, *Casa.it*, *Immobiliare.it* etc.) previa calcolo del coefficiente di allineamento.

Tecnicamente si definisce *coefficiente di allineamento delle fonti di informazioni immobiliari da indiretta a diretta*, il numero che attua la trasformazione del dato offerta in dato di mercato, calcolato mediante il rapporto tra la media dei prezzi di mercato accertati sul mercato (fonte Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate) per lo stesso segmento e zona, e la media dei prezzi offerta rilevati (fonte siti di immobiliari).

In altri termini il coefficiente di allineamento serve ad allineare i prezzi offerta ai prezzi di mercato, permettendoci così di ricercare i prezzi offerta in luogo dei prezzi degli atti di compravendita, non sempre sinceri (elusione fiscale, riciclaggio di denaro etc.) e disponibili solo su database a pagamento, spesso con informazioni incomplete (planimetrie, stato delle finiture, stato di manutenzione etc) sulle caratteristiche economiche.



La formula del coefficiente di allineamento è data da:

$$\alpha = \frac{\bar{P}_{mercato}}{\bar{P}_{offerta}}$$

Quindi il prezzo reale di un immobile ( $P_{reale}$ ) di cui è noto il prezzo in offerta ( $P_{offerta}$ ) sarà :

$$P_{reale} = \alpha P_{offerta}$$

Si procede quindi al calcolo del coefficiente di allineamento del segmento residenziale, abitazione civile in palazzo condominiale nella zona OMI B4/Centrale Microzona catastale 1.

SCHEDE GENERALE PER CALCOLO COEFFICIENTE DI ALLINEAMENTO (residenziale)	
TIPO DI DATO	DATO RILEVATO
<b>Dati di mercato</b>	
Prezzo unitario medio di mercato	€ 947 (fonte: borsino immobiliare A.D.E.)
<b>Dati offerta</b>	
Prezzo unitario 1	€ 929 - via Giovanni XXIII n. 30 , 3° p. (fonte Idealista.it)
Prezzo unitario 2	€ 992 - via Via Elio Lombardi s.n.c, 6° p. (fonte Idealista.it)
Prezzo unitario 3	€ 987 (via G. Laurelli s.n. , 2° p. (fonte Idealista.it)
Prezzo unitario 4	€ 965 (via Sicilia n. 30 , 3° p. (fonte Idealista.it)
Prezzo unitario 5	€ 827 (Via G. Leopardi, 18, 4°p.) (fonte Idealista.it)
Prezzo unitario 6	€ 1072 (Via XXIV Maggio, 217, 5°p.) (fonte Idealista.it)
Prezzo unitario 7	€ 964 (Via XXIV Maggio, 135, 1°p.) (fonte Idealista.it)
Prezzo unitario 8	€ 933 (Corso Garibaldi, 108, 5°p.) (fonte Idealista.it)
Prezzo unitario 9	€ 809 (Corso Risorgimento n. 6, 1°p) (f. immobiliare.it)
Prezzo unitario 10	€ 821 (Via S. Spirito n. 42, p. rialz.) (f. immobiliare.it)
Prezzo unitario 11	€ 1015 (Via Libero Testa 13, 4°p) (f. immobiliare.it)
Prezzo unitario 12	€ 931 (Via XXIV Maggio, 107, 4°p.) (f. immobiliare.it)
Prezzo unitario 13	€ 856 (via Sicilia n. 30 , 2° p. (f. immobiliare.it)
Prezzo unitario 14	€ 1210 (via Latina n. 12 , p. rialz. (f. immobiliare.it)
Prezzo unitario 15	€ 707 (Corso Risorgimento n. 19, 1°p.) (f. immobiliare.it)
Prezzo unitario 16	€ 945 (via Giovanni XXIII n. 87, 5°p.) (f. casa.it)
Prezzo unitario 17	€ 929 (Via XXIV Maggio, 3°p.) (fonte casa.it)
Prezzo unitario 18	€ 686 (Via Tagliamonte n. 3, p.T.) (fonte casa.it)
Prezzo unitario 19	€ 958 (Via Toscana n. 1, 1° p.) (fonte immobiliare.it)
Prezzo unitario 20	€ 1333 – Via Giovanni Berta n. 223, p. 3 (fonte casa.it)
Prezzo unitario 21	€ 1081 (via G. Laurelli 35 , 2° p. (fonte immobiliare.it)
Prezzo unitario 22	€ 1345 (Corso Risorgimento n. 44, 2°p.) (f. immobiliare.it)
Prezzo unitario 23	€ 1040 (Via XXIV Maggio, 18, 1°p.) (f. immobiliare.it)
Prezzo unitario 24	€ 1278 Via Erennio Ponzio n. 34, p. 2 (f. immobiliare.it)
Prezzo unitario 25	€ 923 (Via lorio n. 33, 3°p.) (fonte immobiliare.it)
Prezzo unitario 26	€ 749 (Corso Garibaldi, 92, 4°p.) (fonte immobiliare.it)
Prezzo unitario 27	€ 911 (Via lorio n. 27, 1°p.) (fonte immobiliare.it)
Prezzo unitario medio di offerta	€ 970
Coefficiente di allineamento	947/970 = <b>0,976</b>



Per applicare il metodo MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari, che esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

Per la misurazione delle superfici e la determinazione dell'incidenza delle pertinenze, è stato preso in considerazione il Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa – IV Edizione cap. 19 - ed Agenzia delle Entrate).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

### **Superficie commerciale**

Il calcolo della "superficie commerciale" è effettuato secondo gli standard Tecnoborsa (recepiti anche dalla norma UNI 11932:2024) e si ottiene sommando la superficie coperta lorda dei vani principali (cucina, soggiorno, camere e servizi, corridoi e disimpegni) alle superfici ponderate delle pertinenze (cantine, soffitte, ripostigli, posti auto etc) e degli spazi esterni (balconi, terrazzi, giardini ed aree scoperte). Si precisa che la superficie commerciale può differire da quella catastale, come sopra definita, per lievi differenze nei criteri di calcolo della superficie convenzionale, indicati nel D.P.R. 138/'98.

#### **1. Superfici Coperte (Principali)**

Si calcolano applicando i seguenti criteri alle murature:

- 100% della superficie calpestabile.
- 100% dei muri perimetrali ed interni (fino a uno spessore massimo di 50 cm).
- 50% dei muri in comunione con altre unità o parti comuni (fino a 25 cm).
- Mansarde e sottotetti: 100% se abitabili; tra il 35% e il 50% se non abitabili ma comunicanti.

#### **2. Superfici Esterne (Balconi, Terrazzi e Giardini)**

Le aree scoperte vengono ragguagliate con quote percentuali variabili:

- Balconi e lastrici solari: 25% fino a 25 mq; 10% per la quota eccedente.
- Terrazzi e logge: 35% fino a 25 mq; 10% per l'eccedenza.
- Giardini di appartamenti: 15% fino a 25 mq; 5% per l'eccedenza.
- Nota: Se i balconi non sono comunicanti con i vani principali, le percentuali si riducono del 50%.



### 3. Pertinenze Accessorie

Le quote per i vani accessori variano in base al collegamento con l'abitazione:

- Cantine e soffitte e locali accessori: 20% se non collegate; 35% se collegate direttamente.
- Box auto: 50% se non collegato; 60% se collegato direttamente ai vani principali.
- Posti auto: 35% se coperti; 20% se scoperti.

### LIMITI ED ASSUNZIONI

Si evidenzia che, non avendo proceduto all'accesso degli immobili comparabili, il rilievo delle caratteristiche è stato desunto da informazioni e fotografie disponibili sui portali delle agenzie immobiliari intermediarie della compravendita, laddove le caratteristiche che presentavano uguali quantità/qualità non sono state considerate ai fini degli aggiustamenti.

Riguardo alle superfici dei comparabili si dichiara che sono state rilevate graficamente dalle planimetrie (opportunamente elaborate in scala) e confrontate con le superfici dichiarate sugli annunci immobiliari.

Il risultato della stima (Rapporto di Valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato **alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini**, e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

### CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE DELL'IMMOBILE

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Superficie principale (SUP):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Scala di misura: cardinale.

Unità di misura: metro quadrato;

Prezzo marginale: valore.

- **Superficie balconi (BAL):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Scala di misura: cardinale.

Unità di misura: metro quadrato;

Prezzo marginale: valore.

- **Superficie accessori diretti (DIR):** La superficie accessori è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali accessori non abitabili a servizio diretto dei locali principali componenti l'immobile che hanno altezza superiore a 1,50 m ed inferiore a quella minima di 2,40 m (D.M. 5 luglio 1975). Usi consentiti: cantine, soffitte e ripostigli.



Scala di misura: cardinale.

Unità di misura: metro quadrato;

Prezzo marginale: valore.

• **Numero di bagni (NBG):** La caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nel fabbricato. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi oltre il primo nella formazione del prezzo dell'immobile.

Scala di misura: cardinale.

Prezzo marginale: valore.

Unità di misura: numero;

• **Impianto di condizionamento (CON):** La caratteristica misura l'incidenza della presenza degli impianti di condizionamento ad uso esclusivo nella formazione del prezzo dell'immobile.

Il prezzo marginale degli impianti è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre della dotazione di impianti nello stato in cui si trovano. Il prezzo marginale degli impianti è stimato con il relativo costo deprezzato considerando la durata e la vetustà.

Scala di misura: nominale.

Unità di misura: numero;

Prezzo marginale: valore.

• **Livello di piano (LIV):** La caratteristica misura l'incidenza del livello di piano sul prezzo di compravendita in presenza o in assenza di ascensore.

Scala di misura: quantitativa rappresentata nella tabella seguente.

Unità di misura: numero

Prezzo marginale: percentuale o valore

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Interrato	-1	-1
Seminterrato	-0,5	-0,5
Terra	0	0
Rialzato	0,5	0,5
Primo	1	1
Mezzanino	1,5	1,5 <sup>1</sup>
Secondo	2	1 <sup>2</sup>



Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Piano n oltre il 2°	n	3 - n
Piano n ultimo	n + 0,5	3 - n
Piano n attico	n + 1	3 - n

• **Stato di manutenzione dell'immobile (STM):** La caratteristica misura l'incidenza della vetustà dell'immobile sul prezzo di compravendita. Tiene conto dell'età e dello stato di manutenzione e conservazione.

Scala di misura: ordinale.

Numero: nomenclatore;

Prezzo marginale: valore.

Per valutare lo stato di manutenzione di un immobile non esiste una unità di misura specifica. Si costruisce una scala ordinale con valori (punteggi) corrispondenti diversi livelli detti nomenclatori.

Stato di manutenzione	Punteggio
Nomenclatori	
Scarso	1
Sufficiente	2
Buono	3
Ottimo	4

#### **DATI GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (SUBJECT)**

Si rimanda ai paragrafi b) e f) della presente relazione in risposta ai quesiti n. 2 e 6.

#### **RICERCA IMMOBILI DI CONFRONTO (COMPARABILI)**

Nel segmento di mercato è stata eseguita una ricerca dei potenziali immobili oggetto di compravendita, identificati per tipologia edilizia e costruttiva, in corso di vendita all'attualità attraverso i principali portali immobiliari. Sono stati individuati 3 immobili, su 27 potenziali comparabili, ad una distanza massima di 175 metri dal compendio immobiliare oggetto





della valutazione. Il prezzo offerto è stato convertito in prezzo di vendita attraverso il coefficiente di allineamento definito in precedenza (97,6%). Si fa osservare che le maggiori agenzie di intermediazione immobiliare applicano un ribasso del prezzo offerta se il bene resta invenduto per oltre 12 mesi. In questo modo il prezzo offerta va ad allinearsi naturalmente a quello reale di vendita col passare del tempo e ciò si traduce in una differenza percentuale minima rilevata (2,4%) tra il prezzo medio offerta e il prezzo medio di mercato.

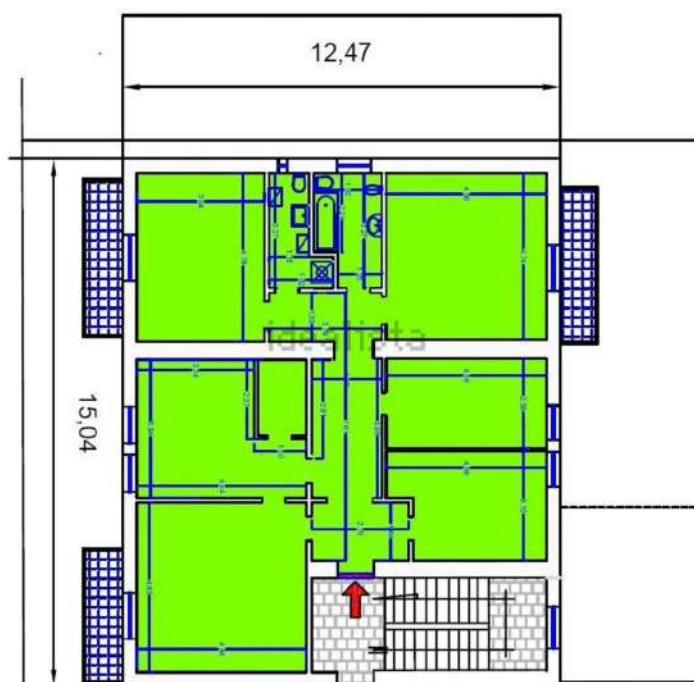


**LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI A CONFRONTO**





**IMMOBILE A**

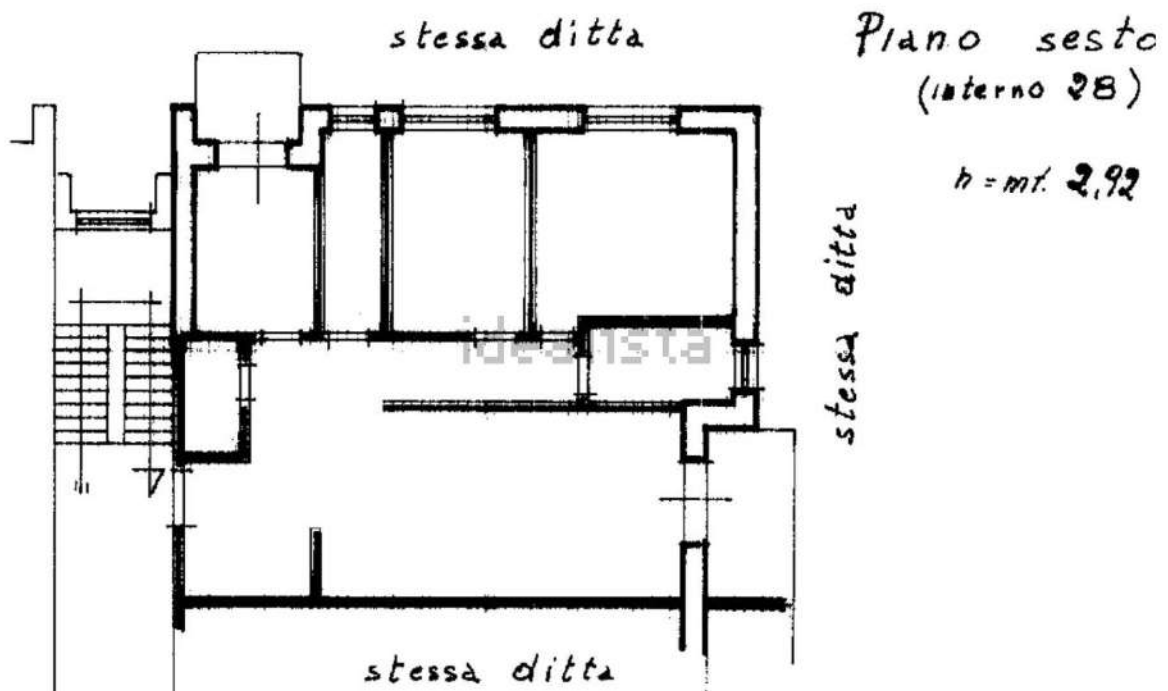
	
Descrizione	Proposta di compravendita di immobile residenziale
Tipologia	Abitazione di tipo civile in condominio, in zona residenziale nelle vicinanze dell'immobile oggetto di valutazione.
Indirizzo	Via Giovanni XXX n. 38
Stato di conservazione	Usato in discrete condizioni di manutenzione
Epoca di costruzione	1960
Dati catastali	Foglio 75 p.lla 169
Consistenza	163 mq (sup. commerciale)
Riscaldamento	Autonomo
Piani	3° con ascensore
Orientamento	Nord, Sud, Ovest
Prezzo offerta	€ 145.000,00
Planimetrie	Vedasi planimetria seguente (da annuncio sul sito idealista.it)



**Planimetria immobile A**





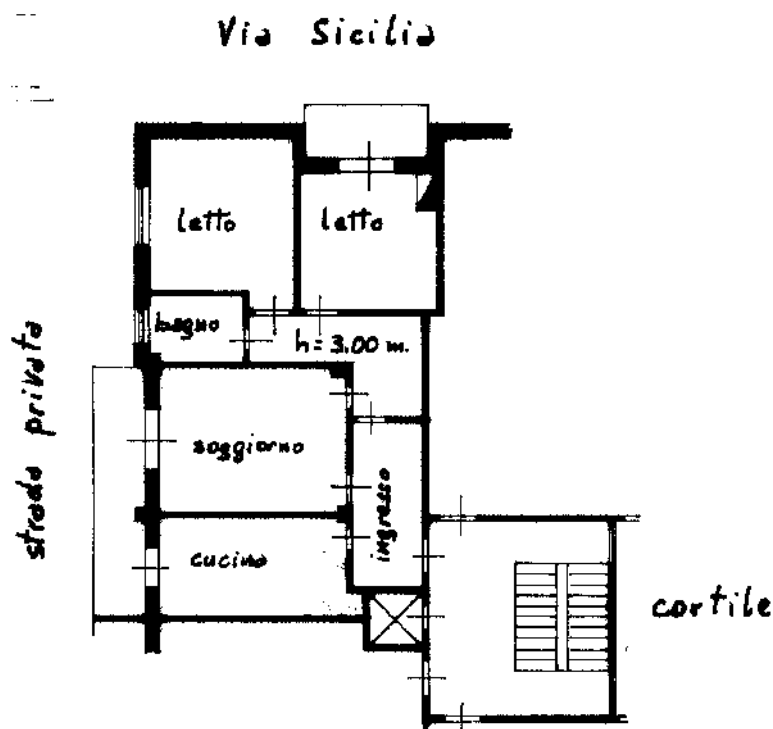
<b>IMMOBILE B</b>	
	
Descrizione	Proposta di compravendita di immobile residenziale
Tipologia	Abitazione di tipo civile in condominio, in zona residenziale nelle vicinanze dell'immobile oggetto di valutazione.
Indirizzo	Via Elio Lombardi n. 3
Stato di conservazione	Usato in buone condizioni di manutenzione
Epoca di costruzione	Anni settanta
Dati catastali	Foglio 75 p.lla 169
Consistenza	131 m <sup>2</sup> (sup. commerciale)
Riscaldamento	Autonomo
Piani	6° con ascensore
Orientamento	Nord, Est
Prezzo offerta	€ 130.000,00
Planimetrie	Vedasi planimetria seguente (da annuncio sul sito idealista.it)



**Planimetria immobile B**



<b>IMMOBILE C</b>	
	
Descrizione	Proposta di compravendita di immobile residenziale
Tipologia	Abitazione di tipo civile in condominio, in zona residenziale nelle vicinanze dell'immobile oggetto di valutazione.
Indirizzo	Via Sicilia n. 30
Stato di conservazione	Usato in buone condizioni di manutenzione
Epoca di costruzione	1970
Dati catastali	Foglio 43 p.IIa 366
Consistenza	114 m <sup>2</sup> (sup. commerciale)
Riscaldamento	Autonomo
Piani	3° con ascensore
Orientamento	Nord, Ovest
Prezzo offerta	€ 110.000,00
Planimetrie	Vedasi planimetria seguente (planimetria catastale)



Planimetria immobile C



**SUBJECT – Appartamento con ripostiglio, via Giovanni XXIII n. 86 – 86170 Isernia (IS)****Superfici principali**

Consistenza	Piano	Superficie coperta (mq)	Incidenza	Tipo superficie	Superficie commerciale
Abitazione Sub. 14	Seminterrato	99,50	100 %	SUP	99,50

**Superfici accessorie**

Consistenza	Piano	Superficie coperta (mq)	Incidenza	Tipo superficie	Superficie commerciale
Ripostiglio sub. 47	Seminterrato	74,10	35 %	DIR	25,94

**COMPARABILE A – Appartamento, via Giovanni XXIII n. 30 – 86170 Isernia (IS)****Superfici principali**

Consistenza	Piano	Superficie coperta (mq)	Incidenza	Tipo superficie	Superficie commerciale
Abitazione	Terzo	160,00	100 %	SUP	160

**Superfici esterne**

Consistenza	Piano	Superficie coperta (mq)	Incidenza	Tipo superficie	Superficie commerciale
Balconi	Terzo	13,60	25 %	BAL	3,40

**COMPARABILE B – Appartamento, via Elio Lombardi n. 3 – 86170 Isernia (IS)****Superfici principali**

Consistenza	Piano	Superficie coperta (mq)	Incidenza	Tipo superficie	Superficie commerciale
Abitazione	Sesto	128,0	100 %	SUP	128

**Superfici esterne**

Consistenza	Piano	Superficie coperta (mq)	Incidenza	Tipo superficie	Superficie commerciale
Balconi	Sesto	11,40	25 %	BAL	2,85



<b>COMPARABILE C – Appartamento, via Sicilia n. 30 – 86170 Isernia (IS)</b>					
<b>Superfici principali</b>					
Consistenza	Piano	Superficie coperta (mq)	Incidenza	Tipo superficie	Superficie commerciale
Abitazione	Terzo	110	100 %	SUP	110
<b>Superfici esterne</b>					
Consistenza	Piano	Superficie coperta (mq)	Incidenza	Tipo superficie	Superficie commerciale
Balconi	Terzo	15,30	25 %	BAL	3,83

## TABELLA DATI

<b>PREZZO E CARATTERISTICHE</b>	<b>COMPARABILI</b>			<b>SUBJECT</b>
	<b>UNITA' A</b>	<b>UNITA' B</b>	<b>UNITA' C</b>	<b>S</b>
<b>PREZZO TOTALE (euro) - PRZ</b>	141.520,00	126.880,00	107.360,00	Incognita
<b>SUP. PRINC. LORDA (mq) - SUP</b>	160,00	128,00	110,00	99,50
<b>SUP. BALCONI (mq) - BAL</b>	13,60	11,40	15,30	0,00
<b>SUP. ACCESSORI (mq) - DIR</b>	0,00	0,00	0,00	74,10
<b>SERVIZI (n°) - NBG</b>	2	2	1	1
<b>IMPIANTO CONDIZ. - IMP</b>	0	0	0	1
<b>LIVELLO DI PIANO (n)- LIV</b>	3	6	3	-0,5
<b>MANUTENZIONE (n) - STM</b>	2	3	3	3
<b>SUP. COMMERCIALE</b>	<b>163,40</b>	<b>130,85</b>	<b>113,83</b>	<b>125,44</b>

## INDICI MERCANTILI E PREZZI MARGINALI

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (SUP)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

$$p_A(\text{SUP}) = 141520,00/163,40 = 866,10 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUP}) = 126880,00/130,85 = 969,66 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUP}) = 107360/113,83 = 943,20 \text{ €/m}^2$$

**N.B.** il prezzo marginale è calcolato sulla superficie commerciale ed è posto pari al **minimo dei prezzi medi**, considerato che il rapporto di posizione è minore dell'unità.

$$p(\text{SUP}) = \min ( p_A(\text{SUP}), p_B(\text{SUP}), p_C(\text{SUP}) ) = 866,10$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:



$[i(\text{BAL})] = 0,25$  indice mercantile

$$P_A(\text{BAL}) = 866,10 * 0,25 = 216,52 \text{ €/m}^2$$

$$P_B(\text{BAL}) = 866,10 * 0,25 = 216,52 \text{ €/m}^2$$

$$P_C(\text{BAL}) = 866,10 * 0,25 = 216,52 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Accessori diretti [1,50 m < altezza < 2,40 m] (DIR)**

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$[i(\text{IND})] = 0,35$  indice mercantile

$$p_A(\text{DIR}) = 866,10 * 0,35 = 303,13 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{DIR}) = 866,10 * 0,35 = 303,13 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{DIR}) = 866,10 * 0,35 = 303,13 \text{ €/m}^2$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Numero di bagni (NBG)**

Il prezzo marginale del numero di bagni  $p(\text{NBG})$  oltre al primo, è stimato al costo di ricostruzione a nuovo, deprezzato in modalità lineare. Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo  $[i(\text{NBG})]$ , della vita utile  $[\text{Vit}]$  del servizio e della sua vetustà  $[\text{Vet}]$ .

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del bagno ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un bagno in più o di un bagno in meno.

La stima di  $[i(\text{NBG})]$  è calcolata a forfait.

$[i(\text{NBG})] = 8.000,00 \text{ €/servizio}$

Vetustà  $[\text{Vet}] = n.$  anni di esercizio

Vita media utile  $[\text{Vit}] = 50$  anni

La formula che determina il prezzo marginale è:  $p(\text{NBG}) = [i(\text{NBG})] * (1 - [\text{Vet}]/[\text{Vit}])$

$$p_A(\text{NBG}) = 8.000,00 * (1 - 50/50) = 0,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{NBG}) = 8.000,00 * (1 - 40/50) = 1.600,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_C(\text{NBG}) = 8.000,00 * (1 - 40/50) = 1.600,00 \text{ €/servizio}$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Impianto di condizionamento (IMP)**

Il prezzo marginale dell'impianto di condizionamento  $p(\text{IMP})$  è stimato al costo di fornitura e posa in opera a nuovo, eventualmente deprezzato in modalità lineare. Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo  $[i(\text{IMP})]$ , della vita utile  $[\text{Vit}]$  del servizio e della sua vetustà  $[\text{Vet}]$ .

Il costo a nuovo rappresenta la somma dei costi diretti dell'impianto di condizionamento per ogni immobile di media consistenza.

$[i(\text{IMP})] = 3.000,00 \text{ €/immobile}$

Vetustà  $[\text{Vet}] = 10$  anni

Vita media utile  $[\text{Vut}] = 20$  anni

La formula che determina il prezzo marginale è:  $p(\text{IMP}) = [i(\text{IMP})] * (1 - [\text{Vet}]/[\text{Vut}])$

La modalità di stima di  $[i(\text{NBG})]$  è a forfait.

$$p_A(\text{IMP}) = 3.000,00 * (1 - 10/20) = 1.500,00 \text{ €/immobile}$$

$$p_B(\text{IMP}) = 3.000,00 * (1 - 10/20) = 1.500,00 \text{ €/immobile}$$



$$p_C(\text{IMP}) = 3.000,00 \cdot (1 - 10/20) = 1.500,00 \text{ €/immobile}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

Il prezzo marginale del livello di piano  $p(LIV)$  è la variazione di valore (positiva o negativa) che un immobile subisce per ogni piano di differenza rispetto a un comparabile, riflettendo fattori come presenza/assenza di ascensore, vista e maggiore richiesta.

Il prezzo marginale è stimato con il saggio di variazione dei prezzi per quel particolare segmento di mercato immobiliare. Avendo a disposizione i prezzi di immobili su piani diversi dotati di ascensore (caso di studio) si procede come segue:

Per calcolare il prezzo marginale della caratteristica (livello di piano) si calcola dapprima il saggio di variazione “ / ” tra il prezzo totale  $P_i$  del piano considerato e il prezzo  $P_{(i+1)}$  del piano superiore.

Il saggio di variazione “ / ” è posto pari al rapporto fra la differenza di valore unitario a metro quadro di due immobili simili posti a due livelli di piano differenti (m e n) ed il valore unitario a metro quadro del secondo immobile, diviso per la differenza ponderata dei piani, ossia:

$$I = [p_1(\text{SUP}) - p_2(\text{SUP})] / p_2(\text{SUP}) / (m - n)$$

Se l'immobile da valutare (Subject) si trova ad un piano superiore o uguale a quello dell'immobile di confronto, il prezzo marginale della caratteristica LIV  $p_{i+1}$  è dato da:

$$p_{i+1} = I \cdot P_i$$

Se l'immobile da valutare (Subject) si trova ad un piano inferiore a quello dell'immobile di confronto, il prezzo marginale LIV  $p_{i-1}$  è dato da:

$$p_{i-1} = P_i \cdot \frac{I}{1 + I}$$

$$[I(\text{LIV})] = (969,66 - 943,20) / 943,20 / (6 - 3) = \mathbf{0,935 \%}$$

$$p_A(\text{LIV}) = 141520 \times 0,00935 / (1 + 0,00935) = 1.310,95 \text{ €/piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 126880 \times 0,00935 / (1 + 0,00935) = 1.175,34 \text{ €/piano}$$

$$p_C(\text{LIV}) = 107360 \times 0,00935 / (1 + 0,00935) = 994,52 \text{ €/piano}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Stato di Manutenzione (STM)

Il prezzo marginale della caratteristica Stato di Manutenzione  $p(\text{STM})$  è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore a uno superiore e corrisponde al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro.

Il prezzo marginale può essere calcolato come svalutazione di prezzo per il degrado dovuto all'età dell'immobile.

#### Coefficienti di vetustà

anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80



3	0,97		26	0,795
4	0,96		27	0,79
5	0,95		28	0,785
6	0,94		29	0,78
7	0,93		30	0,775
8	0,92		31	0,77
9	0,91		32	0,765
10	0,90		33	0,76
11	0,89		34	0,755
12	0,88		35	0,75
13	0,87		36	0,745
14	0,86		37	0,74
15	0,85		38	0,735
16	0,845		39	0,73
17	0,84		40	0,725
18	0,835		41	0,72
19	0,83		42	0,715
20	0,825		43	0,71
21	0,82		44	0,705
22	0,815		45	0,70
23	0,81			

Considerato che il comparabile A ha un'età maggiore di circa 15 anni rispetto agli altri comparabili B, C, e il Subject incognito, si considera un deprezzamento del 7,75% del prezzo di vendita.

$$[i(\text{STM})] = 7,75 \%$$

$$p_A(\text{STM}) = \text{PRZ}_A \times 0,075 = \text{€ } 10.614,00$$

$$p_B(\text{STM}) = p_C(\text{STM}) = \text{€ } 0,00$$

### **ALTRE CARATTERISTICHE**

Altre caratteristiche immobiliari possono essere importanti per gli immobili classificati come Abitazione in appartamento, come l'accessibilità, la luminosità degli ambienti, la funzionalità e distribuzione degli spazi interni, prestazione energetica etc.

Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.



**ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

<b>PREZZO MARGINALE</b>	<b>COMPARABILI</b>		
	<b>UNITA' A</b>	<b>UNITA' B</b>	<b>UNITA' C</b>
p(SUP) (euro/mq)	866,10	866,10	866,10
p(BAL) (euro/mq)	216,52	216,52	216,52
p(DIR) (euro/mq)	303,13	303,13	303,13
p(NBG) (euro/n°)	0,00	1.600,00	1.600,00
p(IMP) (euro/n°)	1.500,00	1.500,00	1.500,00
p(LIV) (euro/n°)	1.310,95	1.175,34	994,52
p(STM) (euro)	10.614,00	0,00	0,00



**TABELLA DI VALUTAZIONE**

<b>PREZZO E CARATTERISTICA</b>	<b>Comparabile A</b>		<b>Comparabile B</b>		<b>Comparabile C</b>	
	<b>Differenza</b>	<b>Aggiustam.</b>	<b>Differenza</b>	<b>Aggiustam.</b>	<b>Differenza</b>	<b>Aggiustam.</b>
PREZZO TOTALE (PRZ)	<b>€ 141.520,00</b>		<b>€126.880,00</b>		<b>€ 107.360,00</b>	
SUP. PRINCIPALE LORDA (SUP)	(99,50 - 160,00)	- € 52.398,78	(99,50 - 128,00)	- € 24.683,72	(99,50 - 110,00)	- € 9.094,00
SUP. BALCONI – (BAL)	(0,00 -13,60)	- € 2.944,72	(0,00 - 11,40)	- € 2.468,37	(0,00 - 15,30)	- € 3.312,82
SUP. ACCESSORI DIRETTI (DIR)	(74,10 - 0,00)	€ 22.462,19	(74,10 - 0,00)	€ 22.462,19	(74,10 - 0,00)	€ 22.462,19
SERVIZI (NBG)	(1 - 2)	€ 0,00	(1 - 2)	- € 1.600,00	(1 - 1)	€ 0,00
IMPIANTI (IMP)	(1 - 0)	€ 1.500,00	(1 - 0)	€ 1.500,00	(1 - 0)	€ 1.500,00
LIVELLO DI PIANO (LIV)	(-0,5 - 3)	- € 4.588,34	(-0,5 - 6)	- € 7.639,70	(-0,5 - 3)	- € 3.480,81
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	(3 - 2)	€ 10.614,00	(3 - 3)	€ 0,00	(3 - 3)	€ 0,00
<b>Prezzi corretti (euro)</b>	<b>€ 116.164,34</b>		<b>€ 114.450,39</b>		<b>€ 115.434,56</b>	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La differenza dipende da aspetti qualitativi marginali, trascurati nel confronto economico tra i beni immobili (leggasi paragrafo "altre caratteristiche").

La divergenza percentuale assoluta (d%) analizza l'omogeneità dei prezzi corretti nel Sales Comparison Approach (MCA), verificando la dispersione rispetto alla media per garantire l'attendibilità della stima. Se d% supera una soglia comunemente accettata ( 5% ), la stima è considerata inattendibile, segnalando un'eccessiva incidenza della componente casuale.

Mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% tra prezzo massimo (Pmax) ed il prezzo minimo (Pmin) si calcola la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) \times 100] / P_{min} =$$

$$= [(116.164,34 - 114.450,39) \times 100] / 114.450,39 = 1,50\% < 5\% \text{ (convergenza raggiunta, risultato attendibile)}$$

### **SINTESI DI STIMA (MCA)**

Il valore della stima con il metodo del confronto (MCA) è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(€ 116.164,34 + 114.450,39 + 115.434,56)/3 = € 115.349,76$

Arrotondato a:

**Lotto unico 115.350,00 €**

Diconsi euro centoquindicimilatrecentocinquanta.

In caso di divisione in due lotti si fornisce il valore venale separato delle due unità immobiliari con arrotondamento, essendo il lotto n. 2 una superficie accessoria dell'abitazione, già stimata in € 22.462,19 :

**Lotto 1 SUB 14: 92.900,00 €**

**Lotto 2 SUB 47: 22.450,00 €**

### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Sul valore di mercato sopra stimato, così come richiesto, viene fornita la distinta per gli adeguamenti e correzioni derivanti da:

#### ➤ **Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia**

- Sanzione a titolo di oblazione: € 1032,00 (fatte salve eventuali modifiche future che potranno essere introdotte dalla Legge Regionale per coordinare le disposizioni del "Salva Casa" con la normativa locale);
- Diritti di segreteria pratica SCIA: 25,82 €
- Diritti di istruttoria pratica SCIA: 0,80 €/mq superficie lorda (abitazione+ripostiglio) =  $0,80 \times 173,60 = € 138,89$
- Diritti di istruttoria pratica SCIA: 0,80 €/mq superficie lorda (solo abitazione) =  $0,80 \times 99,50 = € 79,60$
- Diritti di istruttoria pratica SCIA: 0,80 €/mq superficie lorda (solo ripostiglio) =  $0,80 \times 74,10 = € 59,28$
- Oneri di urbanizzazione non dovuti.
- Costo di costruzione: € 16,14 con riduzione del 30% = 11,30 €/mq superficie netta abitazione (cambio d'uso), secondo Delibera C.C. n. 28 del 26.04.2023 =  $11,30 \times 83,78 = € 946,71$
- Diritti di aggiornamento DocFa di due unità per variazioni interne € 70 x 2 = 140,00
- Onorario Progettazione e Direzione Lavori, a firma di un tecnico abilitato: circa € 1000,00 oneri compresi.

*Totale oneri per lotto unico* € 3.283,42

*Totale oneri per lotto 1 – sub.14* €  $(1.032+25,82+79,60+946,71+70+700) = € 2.854,16$

*Totale oneri per lotto 2 – sub.47* €  $(25,82+59,28+70+500) = € 655,10$



➤ **Stato di uso e manutenzione**

Si consiglia una revisione con adeguamento dell'impianto elettrico. Costo complessivo 500 €, da ripartirsi tra le due unità immobiliari.

➤ **Stato di possesso**

Non comporta correzioni della stima.

➤ **Vincoli e oneri giuridici**

Di seguito si elencano i costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni immobili oggetto di stima.

**Costo di cancellazione formalità comuni ai subb. 14 e 47:**

- ISCRIZIONE del 10/11/2010 - Registro Particolare 686 Registro Generale 4564 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Totale € [REDACTED]

L'imposta ipotecaria, calcolando lo 0,5% sul minor valore tra il valore dell'iscrizione ipotecaria e il prezzo di aggiudicazione, min 200 €;

l'imposta di bollo di euro 35,00;

la tassa ipotecaria di euro 59,00

*Totale massimo: € 0,5% x 115.350,00 + 35 + 59 = € 670,75*

- TRASCRIZIONE del 30/07/2018 - Registro Particolare 2035 Registro Generale 2452
- TRASCRIZIONE del 30/07/2018 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 2453
- TRASCRIZIONE del 01/08/2018 - Registro Particolare 2103 Registro Generale 2522
- TRASCRIZIONE del 03/04/2024 - Registro Particolare 1097 Registro Generale 1256
- TRASCRIZIONE del 21/07/2025 - Registro Particolare 2268 Registro Generale 2622

Per ogni trascrizione il costo è fisso in euro 294,00 (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00).

*Totale € 294,00 x 5 = € 1.470,00*

**Costo di cancellazione formalità esclusive della u.i. sub. 14:**

ISCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 161 Registro Generale 1557 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ISERNIA Repertorio 179/2015 del 31/03/2015. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € [REDACTED] - Totale € [REDACTED]

L'imposta ipotecaria calcolando lo 0,5% sul minor valore tra il valore dell'iscrizione ipotecaria e il prezzo di aggiudicazione, min 200 €;

Imposta di bollo di euro 35,00;

Tassa ipotecaria di euro 59,00



Totale massimo: € 200 + 35 + 59 = € 294,00

Occorre inoltre applicare una **correzione** della stima per i seguenti aspetti:

- *le condizioni speciali di vendita forzata.*
- *la assenza di garanzia per vizi ex art. 1490 C.C.;*

Il passaggio dal “più probabile valore in libero mercato” al “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata” avviene considerando le peculiarità delle vendite forzate.

La caratteristica fondamentale del valore di **vendita di un bene nel libero mercato** è la razionalità delle scelte degli operatori economici che vi operano, che presuppone libertà di iniziativa, una adeguata base informativa e il comune intento di massimizzare la propria utilità.

Tali caratteristiche non si ritrovano nel **valore di vendita forzata**, che non segue la curva della “domanda e dell’offerta” alla base del libero mercato, valore anche definito come “la somma ottenibile per l’immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l’immobile” (linee guida ABI A.1.4.1).

Nella vendita giudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle condizioni richieste dalla definizione di valore di mercato, tra cui:

- non è sempre possibile visionare l’immobile;
- vi sono limitazioni alla pubblicità immobiliare;
- le condizioni di finanziamento del prestito necessario all’acquisto potrebbero differire rispetto ad una compravendita ordinaria;
- le parti o almeno una di esse non si determinano liberamente;
- periodo di commercializzazione relativamente troppo breve;
- i tempi del trasferimento e quelli di entrata in possesso dell’immobile spesso sono incerti.

Il gestore della pubblicità immobiliare Astalegale.net non rende pubblica la banca dati dei prezzi degli immobili aggiudicati all’asta con le relative caratteristiche, né i relativi tempi degli esperimenti di vendita.

Pertanto non sono possibili valutazioni analitiche delle discrasie tra il valore di mercato in libero mercato e quello di vendita forzata.

E’ noto che il periodo di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche del Tribunale di Isernia dalla pubblicazione alla presentazione delle offerte (primo esperimento) è inferiore a tre mesi mentre nell’ordinarietà del mercato libero di Isernia si opera tramite agenzie di intermediazione in un paio di anni; ciò riduce la platea dei probabili acquirenti in una situazione di mercato già molto ristretto sotto il profilo della domanda.

Inoltre dalle indagini statistiche delle vendite giudiziarie del Tribunale di Isernia risulta estremamente improbabile una vendita al primo esperimento senza ribasso, pur a fronte di un cospicuo numero di visualizzazioni.



In merito al secondo punto, si osserva che l'art. 2922 C.C. recita: *“Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. / Essa non può essere impugnata per causa di lesione.”*.

Per quanto sopra l'Esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, un fattore di sconto del 10 % sul valore venale dei beni pignorati.





	<p>TRASCRIZIONE del 30/07/2018 - Registro Particolare 2035 Registro Generale 2452. Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 32214/12809 del 24/07/2018 ATTO TRA VIVI - ATTO DI VINCOLO IN TRUST. "██████████". Trustee è il sig. ██████████. Beneficiario finale: ██████████ il ██████████</p> <p>TRASCRIZIONE del 30/07/2018 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 2453. Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 32213/12808 del 24/07/2018. ATTO TRA VIVI - ATTO DI VINCOLO IN TRUST. "██████████". Trustee è il sig. ██████████. Beneficiari finali: ██████████ nata a ██████████ e ██████████ nato ad ██████████</p> <p>TRASCRIZIONE del 01/08/2018 - Registro Particolare 2103 Registro Generale 2522. Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 32226/12820 del 26/07/2018. ATTO TRA VIVI - ATTO DI VINCOLO IN TRUST. "██████████". Trustee è la sig.ra ██████████. Beneficiari finali: ██████████ nata a ██████████ e ██████████ il ██████████ ciascuno per la quota di 1/4; ██████████ per la quota di 1/2.</p> <p>TRASCRIZIONE del 03/04/2024 - Registro Particolare 1097 Registro Generale 1256. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 914 del 26/07/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI</p> <p>TRASCRIZIONE del 21/07/2025 - Registro Particolare 2268 Registro Generale 2622. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 609 del 01/07/2025. ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p><b>Ulteriori formalità esclusive della u.i. sub. 14:</b> ISCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 161 Registro Generale 1557 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ISERNIA Repertorio 179/2015 del 31/03/2015. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € ██████████ - Totale € ██████████</p>
Creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Creditore ipotecario pignorante: ██████████ con sede legale in ██████████ Titolo esecutivo: Atto di pignoramento immobiliare 2268/2025 del 21.07.2025 in forza di Mutuo ipotecario al n. 51005 del Repertorio del 10.11.2010, contratto con la ██████████, sottoscritto da ██████████ come da proposta contrattuale del 29.10.2010.</li> <li>- ██████████ creditrice nei confronti di ██████████ della somma pari ad € ██████████ come risulta da estratti di ruolo allegati all'istanza. Data intervento: 01.08.2025</li> <li>- ██████████ creditrice nei confronti di ██████████ della somma pari ad € ██████████ come risulta da estratti di ruolo allegati all'istanza. Data intervento: 01/08/2025</li> </ul>
Divisibilità	Si
Agibilità	Dichiarazione di abitabilità del 9.02.1980
Classe energetica	D
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 115.350,00</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica e	€ 3.283,42






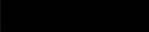

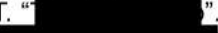




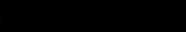




spese tecniche:	
Detrazioni per vincoli e oneri giuridici (massimo)	€ 2.434,75
Detrazioni per spese di revisione impianto elettr.	€ 500,00
Detrazioni per condizioni di vendita forzata	€ 11.335,00
<b>Valore proposto di vendita forzata</b>	<b>€ 97.796,83</b> <b>Si arrotonda a € 97.800,00 (diconsi euro novantasettemilaottocento)</b>





	<p>il [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/4;</p> <p>[REDACTED] per la quota di 1/2.</p> <p>TRASCRIZIONE del 03/04/2024 - Registro Particolare 1097 Registro Generale 1256. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 914 del 26/07/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI</p> <p>TRASCRIZIONE del 21/07/2025 - Registro Particolare 2268 Registro Generale 2622. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 609 del 01/07/2025. ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>ISCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 161 Registro Generale 1557 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ISERNIA Repertorio 179/2015 del 31/03/2015. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € [REDACTED] - Totale € [REDACTED]</p>
Creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo	<p>- Creditore ipotecario pignorante: [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] Titolo esecutivo: Atto di pignoramento immobiliare 2268/2025 del 21.07.2025 in forza di Mutuo ipotecario al n. 51005 del Repertorio del 10.11.2010, contratto con la [REDACTED], sottoscritto da [REDACTED] come da proposta contrattuale del 29.10.2010.</p> <p>- [REDACTED], creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma pari ad € [REDACTED] come risulta da estratti di ruolo allegati all'istanza. Data intervento: 01.08.2025</p> <p>- [REDACTED] creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma pari ad € [REDACTED] come risulta da estratti di ruolo allegati all'istanza. Data intervento: 01/08/2025</p>
Divisibilità	Si
Agibilità	Dichiarazione di abitabilità del 9.02.1980
Classe energetica	D
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 92.900,00</b>
Oneri di regolarizzazione e urbanistica e spese tecniche:	€ 2.854,16
Detrazioni per vincoli e oneri giuridici	€ 2.322,50
Detrazioni per spese di manutenzione impianto elettr.	€ 250,00
Detrazioni per condizioni di vendita forzata	€ 9.290,00
<b>Valore proposto di vendita forzata</b>	<b>€ 78.183,34</b> <b>Si arrotonda a € 78.200,00 (diconsi euro settantottomiladuecento)</b>



<b>PROCEDIMENTO RGE N. 21/2025</b>	
<b>LOTTO N. 2 – COMUNE DI ISERNIA (IS)</b>	
Descrizione immobili	Immobile non abitabile sito all'interno di un edificio condominiale al piano seminterrato costituito da ingresso, disimpegno ed ampio locale ad uso ripostiglio. Superficie esterna lorda 74,10 mq. Buono stato di conservazione. Riscaldamento/raffrescamento con condizionatore autonomo. Radiatori alimentati da caldaia a gas metano di altra u.i. adiacente, da scollegare. Infiltrazioni di acqua su parete condominiale Est. Infissi in PVC e legno con vetro singolo. Accessibilità buona da scala esterna e da scala condominiale interna con ascensore.
Ubicazione	Comune Isernia, via Giovanni XXIII n. 86, nel Centro urbano
Dati catastali	Catasto Urbano del Comune di Isernia.  - Foglio 44 Particella 136 Sub. 47, piano 1S, cat. C/2 cl. 5, consistenza 71 mq, sup. catastale 72 mq, rendita € 344,68.
Confini	vedasi descrizione immobile.
Provenienza	Diritti di 2/3 per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Isernia del 11 febbraio 2021 repertorio n. 42655/88888 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Isernia in data 17 febbraio 2021 al numero di registro generale 480 e numero di registro particolare 420;  Diritti di 1/3 per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 21 novembre 2011 repertorio n. 973/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Isernia in data 17 gennaio 2012 al numero di registro generale 194 e numero di registro particolare 156.
Proprietà	-  - 
Iscrizioni e trascrizioni	ISCRIZIONE del 10/11/2010 - Registro Particolare 686 Registro Generale 4564 Pubblico ufficiale CONTI MICHELE Repertorio 51005/25614 del 04/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. A favore di  . Capitale €  Totale €   TRASCRIZIONE del 30/07/2018 - Registro Particolare 2035 Registro Generale 2452. Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 32214/12809 del 24/07/2018 ATTO TRA VIVI - ATTO DI VINCOLO IN TRUST. "  ". Trustee è il sig.  Beneficiario finale:    TRASCRIZIONE del 30/07/2018 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 2453. Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 32213/12808 del 24/07/2018. ATTO TRA VIVI - ATTO DI VINCOLO IN TRUST. "  ". Trustee è il sig.  . Beneficiari finali:  nata a  nato ad Isernia il   TRASCRIZIONE del 01/08/2018 - Registro Particolare 2103 Registro Generale 2522. Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 32226/12820 del 26/07/2018. ATTO TRA VIVI - ATTO DI VINCOLO IN TRUST. "  ".



	<p>Trustee è la sig.ra [REDACTED] Beneficiari finali: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/4; [REDACTED] per la quota di 1/2.</p> <p>TRASCRIZIONE del 03/04/2024 - Registro Particolare 1097 Registro Generale 1256. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 914 del 26/07/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI</p> <p>TRASCRIZIONE del 21/07/2025 - Registro Particolare 2268 Registro Generale 2622. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 609 del 01/07/2025. ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
Creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Creditore ipotecario pignorante: [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] Titolo esecutivo: Atto di pignoramento immobiliare 2268/2025 del 21.07.2025 in forza di Mutuo ipotecario al n. 51005 del Repertorio del 10.11.2010, contratto con la [REDACTED] sottoscritto da [REDACTED] come da proposta contrattuale del 29.10.2010.</li> <li>- [REDACTED], creditrice nei confronti di [REDACTED] della somma pari ad € [REDACTED] come risulta da estratti di ruolo allegati all'istanza. Data intervento: 01.08.2025</li> <li>- [REDACTED] creditrice nei confronti di Rosa Giacomo della somma pari ad € [REDACTED] come risulta da estratti di ruolo allegati all'istanza. Data intervento: 01/08/2025</li> </ul>
Divisibilità	No
Agibilità	Si (non abitabile)
Classe energetica	Non applicabile
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 22.450,00</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica e spese tecniche:	€ 655,10
Detrazioni per vincoli e oneri giuridici	€ 1.764,00
Detrazioni per spese di manutenzione impianto elettr.	€ 250,00
Detrazioni per condizioni di vendita forzata	€ 2.245,00
<b>Valore proposto di vendita forzata</b>	<b>€ 17.535,90</b> <b>Si arrotonda a € 17.500,00 (diconsi euro diciasettemilacinquecento)</b>

Isernia, 16/02/2026

Con osservanza  
Ing. Claudio Fera



**n) ALLEGATI**

**Allegato 1: comunicazioni e richieste di informazioni e di rilascio atti;**

**Allegato 2a: Ispezioni ipotecarie aggiornate;**

**Allegato 2b: visure storiche per immobile;**

**Allegato 2c: visura catastale rettificata sub. 14;**

**Allegato 3: estratto di mappa, visura planimetrica DocFa, planimetria di rilievo dello stato di fatto;**

**Allegato 4: Atti amministrativi reperiti presso il Comune;**

**Allegato 5a: Nota di riscontro alla richiesta di informazioni Agenzia Entrate**

**Allegato 5b: Nota di riscontro alla richiesta di informazioni Questura**

**Allegato 6: documentazione fotografica con planimetria (punto 17 del verbale di Giuramento);**

**Allegato 7: Valutazione indice di prestazione energetica**

**Allegato 8: Documenti forniti dall'amministratore di condominio ( tabelle millesimali).**

