

TRIBUNALE DI ISERNIA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 39/2024



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Esperto: Geom. Roberto Di Paolo
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Isernia al n. 421
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Isernia

con studio in Isernia Via Tagliamonte, 4
telefono: 08651956412 mobile: 3389785160

fax: 08651951102
email: dipaolo.r@libero.it



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

relativa alla valutazione dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva immobiliare n.39/2024 R.G. es. del Tribunale di Isernia, promossa da Groupama Assicurazioni SpA, assistita dal proprio procuratore avv. Corrado Barile, a carico di [REDACTED]

G.E.: Dr. Vittorio Cobianchi Bellisari;

Custode giudiziario: dr.ssa Pina Sosto Archimio;

Esperto stimatore: Geom. Roberto Di Paolo.

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

1.0 - PREMESSA	pag. 2
2.0 – L'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	pag. 2
2.1 – descrizione e consistenza	pag. 3
2.2 – provenienza degli immobili	pag. 4
2.3 – elenco formalità pregiudizievoli	pag. 5
2.4 – atti urbanistico-amministrativi	pag. 7
2.5 - destinazione urbanistica, vincoli	pag. 7
2.6 – conformità catastale	pag. 7
2.7 – conformità urbanistico-amministrativa	pag. 7
2.8 – stato di possesso	pag. 8
3.0 – VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	pag. 9
3.1 – metodologia adottata	pag. 9
3.2 – consistenza e stima	pag. 12
4.0 – OSSERVAZIONI ALLA CTU	pag. 13
5.0 – CONCLUSIONI	pag. 13

ALLEGATI

- *Doc.1 - Tabelle di calcolo ;*
- *Doc.2 – Verbale di accesso – Corrispondenza – Richiesta ADE contratti locazione;*
- *Doc.3 – Mappe e Visure catastali;*
- *Doc.4 – Ispezioni ipotecarie presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Isernia;*
- *Doc.5 - Atti urbanistico-amministrativi;*
- *Doc.6 – Fonti di stima;*
- *Doc.7 - Documentazione fotografica;*



1.0 – PREMESSA

Con provvedimento di nomina del G.E. dr. Cobianchi in data 07/01/2025 e successivo conferimento incarico del 09/01/2025, allo scrivente, geom. Roberto Di Paolo con studio in Isernia alla via G. Tagliamonte n.4, regolarmente iscritto presso l'Albo dei Ctu del Tribunale di Isernia, veniva assegnato l'incarico di redigere perizia tecnica di stima dei beni sottoposti a pignoramento come risultanti dalla procedura esecutiva in essere di cui al verbale di pignoramento immobili del 25/09/2024 trascritto a Isernia in data 12/11/2024 ai nn.3912/3406 di reg. gen/par a favore di Groupama Assicurazioni SpA con sede in Roma codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a Isernia il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

Per la individuazione degli immobili, lo scrivente procedeva alla verifica della titolarità mediante consultazione della certificazione notarile in atti in confronto con i dati catastali, cosicché avviava la richiesta di accesso agli atti del Comune di Civitanova del Sannio con nota a mezzo pec del 23/01/2025 e successivo sollecito a mezzo pec del 28/03/2025, al fine di reperire la indispensabile documentazione urbanistico/amministrativa, richiesta evasa solo in data 03/04/2025.

L'accesso agli immobili avveniva in data 05/02/2025, previo avviso delle parti, insieme al custode avv. Pina Sosto Archimio; con l'occasione veniva eseguito un rilievo metrico delle superfici fissando fotograficamente i luoghi ed attingendo le informazioni utili ai fini della valutazione.

Avendo raccolto i vari elementi utili allo svolgimento dell'incarico, lo scrivente enuncia i risultati ottenuti in adempimento dell'incarico affidatogli.

2.0 – GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un terreno sito in agro di Civitanova del Sannio (IS) come appresso identificato:

Abitazione in Civitanova del Sannio (IS)	
a)	proprietà per l'intero della abitazione in Civitanova del Sannio (IS) alla c.da Pischiola in catasto fabbricati al fgl.22 p.lla 775 sub 2.
Rimessa in Civitanova del Sannio (IS)	
b)	proprietà per l'intero della rimessa in Civitanova del Sannio (IS) alla c.da Pischiola in catasto fabbricati al fgl.22 p.lla 775 sub 4.



L'accertamento della titolarità degli immobili è avvenuta, come detto, sulla base della certificazione notarile in atti a firma Notaio ██████████ in Alba, riportante quale provenienza in favore del debitore, l'atto di donazione a rogito notaio ██████████ ██████████ di Isernia in data 18 gennaio 1997 numero 85539 di repertorio, trascritto a Isernia il 10 febbraio 1997 ai numeri 444/504.

2.1 – Descrizione e consistenza

L'abitazione di cui al punto a) ricade nel Comune di Civitanova del Sannio (IS), alla c.da ██████████ facente parte di un fabbricato su due livelli, con muratura portante in blocchi di cemento, posto in linea con altre unità immobiliari di terzi.

L'abitazione è costituita da un piano terra, dell'altezza interna media di mt 2,60, dove trova luogo un ingresso, soggiorno rustico (*Doc.7 foto 10*), una cantina, disimpegno ed un w.c. (*Doc.7 foto 11*) della superficie utile complessiva di mq 50,00 (lorda mq 56,00) oltre rampa di scale di accesso al piano primo, quest'ultimo costituito da un soggiorno con camino (*Doc.7 foto 4*) una cucina, due camere da letto (*Doc.7 foto 3*), una cameretta, disimpegno e bagno (*Doc.7 foto 8*) per una superficie utile di mq 102,00 (lorda mq 118,00), oltre balcone di mq 3,50, per una altezza interna di mt 2,70. L'abitazione si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con infissi esterni in legno e vetrocamera con persiane in legno di vecchia epoca, porte interne in legno, ed una zona soggiorno cucina di più recente manutenzione; da evidenziare che il solaio di calpestio del piano primo, nei due vani adibiti a camera da letto e nel disimpegno, presenta alcune lesioni lineari della pavimentazione, di apprezzabile entità (*Doc.7 foto 6,7*); le stesse, tuttavia, non sono riscontrabili nell'intradosso del solaio al piano sottostante, per cui non appaiono strutturalmente "passanti".

Circostante il fabbricato su tre lati, vi è un'area scoperta (*Doc.7 foto 1,2,3*) pavimentata in cemento, a sua volta collegata alla strada provinciale Civitanova, individuata alla p.lla 773 intestata a terzi. L'attraversamento di detta area è necessario per accedere all'abitazione in questione.

Accessibilità: l'abitazione è accessibile dall'area scoperta cortilizia di cui identificata alla p.lla 773, a sua volta collegata alla strada pubblica.

Dati catastali: catasto fabbricati Fgl.22 p.lla 775 sub 2 categoria A/2 di classe 2° vani 8 rendita catastale € 495,80, Intestazione ██████████ nato a Isernia il ██████████ codice fiscale ██████████ per il diritto di proprietà dell'intero.

Confini: su di un lato a nord con p.lla 871 di terzi e su tre lati con l'area cortilizia scoperta circostante il fabbricato, di cui alla p.lla 773 intestata catastalmente a



██████████ nata a CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) il ██████████
██████████ Livellario per 71/1000; ██████████ nato/a a
CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) ██████████ ivellario per 71/1000; ██████████
nato a CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) il ██████████ 3 ██████████ Livellario per
71/1000; ██████████ nato a CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) ██████████
██████████ Livellario per 71/1000; ██████████ nata a
CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) il ██████████ ██████████ Livellario per
71/1000; ██████████ con sede in CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) Livellario per
500/1000; ██████████ nato/a a CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) il ██████████
Livellario per 71/1000; ██████████ nata a CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) il
██████████ ██████████ Livellario per 71/1000; COMUNE DI CIVITANOVA DEL
SANNIO con sede in CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) ██████████ Diritto del concedente;

La rimessa di cui al punto b) ricade nello stesso fabbricato di cui al punto a) precedente in Civitanova del Sannio (IS), alla c,da Pischiola al piano terra ed è costituita da un unico vano della superficie utile di mq 48,00 (lorda mq 51,00) ed altezza interna di mt 2,70. La rimessa si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate e stuccate, porta di accesso carrabile e porta interna di comunicazione con il piano terra dell'abitazione di cui al punto a) precedente.

Accessibilità: la rimessa è accessibile dall'area scoperta cortilizia identificata alla p.lla 773, a sua volta collegata alla strada pubblica.

Dati catastali: catasto fabbricati Fgl.22 p.lla 775 sub 4 categoria C/6 di classe 2° mq 50,00 rendita catastale € 82,63, Intestazione ██████████ nato a Isernia il ██████████ codice fiscale ██████████ per il diritto di proprietà dell'intero;

Confini: a due lati con l'area cortilizia succitata, di cui alla p.lla 773; a nord con fabbricato alla p.lla 871; a sud con l'abitazione di cui al punto a) precedente.

2.2 – Provenienza dell'immobile

Entrambe gli immobili di cui al punto a) e b) del par. precedente sono pervenuti, per la quota dell'intero del diritto di proprietà, a ██████████ nato a Isernia il ██████████ codice fiscale ██████████ in virtù di:

- a) atto di donazione rogito notaio ██████████ di Isernia in data 18 gennaio 1997 numero 85539 di repertorio, trascritto a Isernia il 10 febbraio 1997 ai numeri 444/504, con il quale il debitore riceveva dal signor ██████████ nato a CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) ██████████ Codice fiscale ██████████



(che si riservava l'usufrutto vita natural durante), il diritto di intera nuda proprietà sugli immobili in comune di CIVITANOVA DEL SANNIO [REDACTED] censiti al NCEU fg. 22 part. 775 sub. 2 nat. A/2 vani 8.5 piano T-1 Contrada [REDACTED] e NCEU fg. 22 part. 775 sub. 4 nat. C/6 mq. 50 piano T Contrada [REDACTED]

- b) atto di rinuncia rogito notaio [REDACTED] di Isernia in data 13 gennaio 2021 numero 7853/6556 di repertorio, trascritto a Isernia il [REDACTED] ai numeri 243/269, con il quale il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] DEL SANNIO [REDACTED] il 6 marzo 1934 Codice fiscale [REDACTED] rinuncia al diritto di usufrutto (come sopra riservato) sugli immobili in comune di CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) censiti al NCEU fg. 22 part. 775 sub. 2 nat. A/2 vani 8.5 piano T-1 Contrada [REDACTED] e NCEU fg. 22 part. 775 sub. 4 nat. C/6 mq. 50 piano T Contrada [REDACTED]

2.3 – Elenco formalità pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile per Notaio [REDACTED] in Alba recante data 25/11/2024 depositata in atti, nonché dall'elenco delle formalità aggiornato al 03/04/2025, risultano (*Doc.4*) a carico dell'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione nn. 326/3862 del 13 novembre 2015 – Ipoteca giudiziale Decreto ingiuntivo del Tribunale di Isernia in data 5 febbraio 2015, numero 19 di repertorio Per complessivi euro 49.296,00 di cui euro 24.648,00 per capitale A favore: [REDACTED] [REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto C/O [REDACTED] Contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il giorno [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Grava il diritto di intera nuda proprietà sui seguenti immobili: in comune di CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) NCEU fg. 22 part. 775 sub. 2 nat. A/2 vani 8.5 piano T-1 Contrada [REDACTED] NCEU fg. 22 part. 775 sub. 4 nat. C/6 mq. 50 piano T Contrada [REDACTED] ...omissis... altri immobili estranei alla certificazione. A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.
- 2) Iscrizione nn. 85/1084 del 29 marzo 2016 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 29 marzo 2016, numero 299/5316 di repertorio Per complessivi euro 58.151,18 di cui euro 29.075,59 per capitale A favore: [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto VIA SAN LEUCIO, 101 – ISERNIA Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il giorno [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]



██████████ Grava il diritto di intera nuda proprietà sui seguenti immobili:
in comune di CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) NCEU fg. 22 part. 775 sub. 2 nat. A/2 vani
8.5 NCEU fg. 22 part. 775 sub. 4 nat. C/6 mq. 50 ...omissis... altri immobili estranei alla
certificazione, A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Trascrizione nn. 1394/1703 del 24 maggio 2016 – Verbale di pignoramento immobili Atto
giudiziario dell'Uff. Giud. del Tribunale di Isernia in data 13 aprile 2016, numero 425 di
repertorio A favore: ██████████

██████████ Codice fiscale ██████████ Domicilio ipotecario non indicato
Contro: ██████████ nato a ██████████ il giorno ██████████ Codice
fiscale ██████████ Grava il diritto di intera nuda proprietà sui seguenti
immobili: in comune di CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) NCEU fg. 22 part. 775 sub. 2 nat.
A/2 vani 8.5 piano T-1 Contrada ██████████ NCEU fg. 22 part. 775 sub. 4 nat. C/6 mq. 50
piano T Contrada ██████████ ...omissis... altri immobili estranei alla certificazione A
margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4) Iscrizione nn. 161/2065 del 25 giugno 2018 – Ipoteca giudiziale Decreto ingiuntivo del
Tribunale di Roma in data 14 novembre 2017, numero 25701 di repertorio Per
complessivi euro 60.000,00 di cui euro 43.991,00 per capitale A favore: ██████████

██████████ Sede ROMA (RM) Codice fiscale ██████████ Domicilio
ipotecario eletto ██████████ IS Contro:
██████████ nato a ██████████ il giorno ██████████ Codice fiscale
██████████ Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in
comune di CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) NCEU fg. 22 part. 775 sub. 2 nat. A/2 vani 8.5
Contrada ██████████ NCEU fg. 22 part. 775 sub. 4 nat. C/6 mq. 50 Contrada ██████████ A
margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

5) Trascrizione nn. 3406/3912 del 12 novembre 2024 – Verbale di pignoramento immobili
Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Isernia in data 12 ottobre 2024,
numero 810 di repertorio A favore: ██████████ Sede ROMA

(RM) Codice ██████████ Contro: ██████████ nato a ██████████ il
giorno ██████████ Codice fiscale ██████████ Grava il diritto di intera nuda
proprietà sui seguenti immobili: in comune di CIVITANOVA DEL SANNIO (IS) NCEU fg. 22
part. 775 sub. 2 nat. A/2 vani 8.5 Contrada ██████████ NCEU fg. 22 part. 775 sub. 4 nat. C/6
mq. 50 Contrada ██████████ A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.



2.4 – Atti urbanistico-amministrativi

La richiesta di accesso agli atti, relativa alla documentazione urbanistico amministrativa, è avvenuta a mezzo pec inviata al Comune di Civitanova del Sannio in data 23/01/2025, e successivo sollecito a mezzo pec del 28/03/2025, il cui riscontro è avvenuto solo in data 03/04/2025 mediante accesso diretto agli uffici comunali ed estraendo copia dell'unico titolo edilizio riscontrato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico geom. [REDACTED] e relativo alla concessione edilizia in sanatoria n.25 del 02/04/1999, rilasciata a favore [REDACTED] [REDACTED] padre del debitore (Doc.5).

Dalla suddetta concessione si evince che la stessa fu rilasciata in difformità alla concessione edilizia del 1976, non rinvenuta.

2.5 – Destinazione urbanistica, vincoli.

L'area di sedime del fabbricato, sulla base del Programma di Fabbricazione del Comune di Civitanova del Sannio, ricade in zona "E Agricola"; sul territorio sono presenti il vincolo paesaggistico di cui al PTPAV Area Vasta n.4 "La Montagnola – Colle dell'Orso", approvato con Delibera di Consiglio regionale n.94 del 16/04/1998, nonché vincolo sismico.

2.6 – Conformità catastale

urbana n.00102160 presentata in data 13/01/1997, la cui rappresentazione planimetrica non identifica precisamente l'unità immobiliare a causa della diversa disposizione interna dei vani, per cui si è proceduto all'aggiornamento mediante presentazione di denuncia di variazione Docfa presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio di Isernia, **Si evidenzia, pertanto, che l'unità immobiliare è ora dotata di nuova scheda planimetrica (Doc.3) prot. IS0012212 del 08/04/2025; si riportano i dati catastali aggiornati:** catasto fabbricati Fgl.22 p.lla 775 sub 2 contrada [REDACTED] snc Piano T-1°, categoria A/2 di classe 2° vani 8 rendita catastale € 495,80, Intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà dell'intero.

La rimessa di cui al punto b) è dotata scheda planimetrica urbana n.00102152 presentata in data 13/01/1997 la cui rappresentazione planimetrica identifica precisamente l'unità immobiliare. Da evidenziare solo l'errata indicazione dell'altezza interna pari a mt 3,30 anziché quella reale di mt 2,70

2.7 – Conformità urbanistico-amministrativa



Il confronto tra l'unico titolo edilizio riscontrato, ovvero la concessione edilizia in sanatoria n.25 del 02/04/1999, rilasciata a favore di [REDACTED] padre del debitore, e lo stato attuale, ha evidenziato quanto segue;

- a) l'abitazione fgl.22 p.lla 775 sub 2, al piano primo, ha una diversa distribuzione dei divisori interni relativi al vano cucina e bagno, la cui sanabilità è effettuabile mediante presentazione di cila in sanatoria;
- b) il piano terra dell'abitazione fgl.22 p.lla 775 sub 2 ed il garage al fgl.22 p.lla 775 sub 4, evidenziano una altezza interna mediamente di circa mt 2,70, contro una altezza di mt 3,30 riportata in progetto; tale discrepanza, non comportante aumento volumetrico dell'edificio, può ritenersi probabilmente, quale conseguenza del successivo riempimento, per la creazione di vespaio, del pavimento di calpestio del piano terra, o di una errata indicazione dell'altezza sui grafici progettuali; il piano superiore (primo) di fatti ha una altezza interna conforme a quella progettuale, così come è conforme l'altezza di gronda a filo con l'unità immobiliare adiacente.

Tale difformità, quindi solo interna al fabbricato, insieme all'altra difformità di cui al punto a) precedente sono da sottoporre a sanatoria mediante presentazione di Scia edilizia con oneri prevedibili pari ad euro 3.500,00 tra oneri professionali oltre euro 516,00 per sanzioni (*d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella Adel d.lgs. 222/2016*). La quantificazione dei costi, è avvenuta, pertanto, interessando gli aspetti inerenti la sanabilità, alcuni di essi quali gli oneri professionali e la sanzione in maniera attendibile, altri quali eventuali prove ed analisi, nonché eventuali adeguamenti scaturenti dalle prove stesse, in via presuntiva, non potendo l'Esperto stimatore, nel suo incarico, procedere con la monetizzazione analitica dei relativi costi, realizzabile solo a seguito di avvio delle procedure per l'ottenimento della sanatoria e quindi dai risultati dei necessari rilievi, indagini, prove, analisi, redazione di progetti e calcoli, che richiederebbero, tra l'altro, costi importanti e lunghi tempi di definizione.

2.8 – Stato di possesso

La richiesta di accesso documentale presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia, avvenuta a mezzo pec del 23/01/2025 ha avuto riscontro con nota dell'AdE del 27/01/2025 (Doc.2) dalla quale non sono emersi contratti di locazione intestati al debitore esecutato [REDACTED]
[REDACTED]



Al momento del sopralluogo, le due unità immobiliari risultavano abitate ed in possesso del debitore con la propria famiglia composta dal coniuge [REDACTED] e dalle [REDACTED] [REDACTED] come rilevato nel verbale di accesso del 05/02/2025.

3.0 – VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

3.1 – Metodologia adottata

I criteri adottati, al fine di rendere una stima dei beni immobili, mirano alla individuazione del valore di mercato, così come definito dagli Standard europei per la valutazione immobiliare (EVS 2023) per cui il valore di mercato è definito come segue: *“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’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il metodo utilizzato, pertanto, è quello del confronto di mercato, detto anche *“market comparison approach”*, basato su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile oggetto di stima, e dell’immobile da valutare.

Tale metodo risulta, essendo disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell’immobile da valutare, il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Sono state, inoltre, utilizzate le prassi di riferimento in materia di linee guida sulla metodologia per la rilevazione degli elementi economico-estimativi (segmento di mercato) e sulla rilevazione dei dati immobiliari (caratteristiche quantitative e qualitative), indicate dalla UNI/PdR 53:2019 di recentissima emanazione.

Il metodo finanziario, basato sulla capitalizzazione dei redditi che il bene è capace di produrre, non può ritenersi affidabile, poiché ad una minima variazione del saggio di capitalizzazione, corrisponde una amplificazione in negativo o positivo del risultato.

Le condizioni prese in esame, per la individuazione del prezzo di mercato, riguardano le caratteristiche tecniche e economiche dell’immobile.

Si è tenuto conto, pertanto, degli elementi distintivi specifici dell’immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale, quali:

1. le caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);



2. caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.);
3. caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.);
4. caratteristiche economiche (destinazione d'uso ed urbanistica, limitazioni di uso, vincoli ecc.);

ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO a) e RIMESSA DI CUI AL PUNTO b)

Il parametro di riferimento per il calcolo della consistenza è la superficie lorda, accertata direttamente a seguito di rilievo metrico, intesa quale area comprendente la superficie dei muri interni e di quelli esterni fino ad uno spessore massimo di 50, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

I dati immobiliari, in termini di tipologia e prezzi di riferimento, sono stati assunti da diverse fonti tra cui: l'Agazia del Territorio/OMI, il Borsino Immobiliare e le ricerche di mercato dirette, precisando che i valori riscontrati dall'OMI e dal Borsino immobiliare, si riferiscono alla superficie lorda dell'immobile, quindi comprensiva dei muri interni e di quelli esterni fino ad uno spessore di max 50 cm.

Il rapporto che ne consegue evidenzia una flebile attività di scambio, il volume di compravendita delle abitazioni nella Provincia di Isernia è stato pari a sole 648 unità nel 2023.

Agazia del Territorio / Assilea - Rapporto immobiliare 2024:

dedicato alle compravendite di unità immobiliari di tipo produttivo, terziario e commerciale ed è stato realizzato congiuntamente dall'Agazia del Territorio e dall'Associazione nazionale delle società di leasing (ASSILEA).

Il documento d'analisi è basato sui dati contenuti negli archivi dell'Agazia del Territorio, desunti dalle note di trascrizione, dagli archivi del catasto e dagli archivi delle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) alimentati dai flussi inerenti provenienti da ASSILEA.

La ripartizione territoriale, per area e regione, dei volumi di compravendita (NTN 2023-22), la variazione rispetto al 2022 e il corrispondente valore dell'IMI sono riportati nella seguente tabella dalla quale emerge che la Provincia di Isernia ha subito un decremento, di un 10,5%, della dinamica del mercato nel settore abitativo e con una diminuzione del volume di compravendita del settore pari al 0,11 % rispetto al 2022.



Provincia	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per provincia
CAMPOBASSO	2.465	-9,0%	1,49%	-0,15	79,2%
ISERNIA	648	-10,5%	0,95%	-0,11	20,8%
MOLISE	3.113	-9,3%	1,33%	-0,14	100,0%

Sempre dallo stesso rapporto si evincono le quotazioni medie del 2023, per area territoriale e per regione, con le rispettive variazioni percentuali registrate rispetto il 2022:

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
CAMPOBASSO	1.050	-1,4%	629	-0,5%
ISERNIA	872	-1,7%	524	-2,4%
MOLISE	996	-1,5%	598	-1,0%

I valori specifici per la zona di Civitanova del Sannio (IS), riportati dall'OMI, variano per le abitazioni, da un minimo di € 360,00 ad un max di € 540,00 a mq di superficie lorda (Doc.8).

Borsino Immobiliare:

Le quotazioni fornite dal Borsino immobiliare (Doc.8) sono da intendersi statistiche e continuamente aggiornate sulla base dati dei valori dei principali portali immobiliari nazionali, dalla rete di referenti locali, dall'OMI e dall'Istat e Banca D'Italia;

i valori indicati evidenziano un valore di vendita delle abitazioni in seconda fascia ovvero di qualità inferiore alla media, pari ad un minimo di € 270,00/mq ad un massimo di € 391,00/mq.

Indagini di mercato dirette:

In questo caso le informazioni utili provengono da indagini di mercato, svolte presso le agenzie immobiliari locali e gli uffici tecnici comunali, inerenti immobili simili, dalle quali è emersa una scarsa appetibilità della zona con numero di transazioni quasi nulle.

Le informazioni raccolte, hanno consentito di individuare un prezzo medio di riferimento per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, come appresso illustrato:



PREZZO DI RIFERIMENTO A MQ AD USO ABITATIVO IN CIVITANOVA DEL SANNIO			
			Fascia/Zona: Periferica
	Anno di riferimento		
Agenzia del Territorio - OMI	2024	minimo	€ 360,00
		massimo	€ 540,00
Borsino Immobiliare	2024	minimo	€ 270,00
		massimo	€ 391,00
Indagini di mercato dirette	2025	minimo	€ 350,00
		massimo	€ 500,00
VALORE STIMATO			€ 401,83

Al valore stimato di riferimento, così ottenuto, sono state apportati i dovuti "aggiustamenti" sulla base delle specificità dell'immobile oggetto di stima, mediante una analisi pluriparametrica, riportati nella tabella (A) delle caratteristiche intrinseche e nella Tabella (B) delle caratteristiche estrinseche (vedi Doc.1).

3.2 – Consistenza e stima

Ottenuto il prezzo a mq adattato, come da coefficienti di parametrizzazione (vedi Doc.1), il valore accertato è illustrato nella seguente tabella:

A) - Abitazione Fgl.22 p.IIa 775 sub 2	Abitazione	
	Valore di riferimento	€ 401,83
	Coefficiente di merito - intrinseco	0,97
	Coefficiente di merito - estrinseco	0,92
	Valore ragguagliato	€ 358,60
	Superficie lorda abitativa P.1° (118 mq)	118,00
	Superficie balconi al 25% (3,5 mq)	0,87
	Superficie lorda P.T. (56 mq) al 70%	39,20
	Superficie commerciale	158,07
	Valore accertato	€ 56.683,90

B) - Rimessa fgl.22 p.IIa 775 sub 4	Rimessa	
	Valore di riferimento	€ 401,83
	Coefficiente di merito - intrinseco	0,97
	Coefficiente di merito - estrinseco	0,92
	Valore ragguagliato	€ 358,60
	Superficie lorda (51 mq) al 50%	25,50
	Superficie commerciale	25,50
Valore accertato	€ 9.144,30	



RIEPILOGO STIMA	
A) - Abitazione Fgl.22 p.IIa 775 sub 2	€ 56.683,90
B) - Rimessa fgl.22 p.IIa 775 sub 4	€ 9.144,30
a detrarre oneri di regolarizzazione urbanistica	-€ 3.500,00
Sommano	€ 62.328,20

4.0 – OSSERVAZIONI ALLA CTU

Copia della relazione con allegati è stata inviata al creditore procedente, per mezzo del proprio procuratore, al Custode giudiziario, mediante pec del 08/04/2025, ed al debitore esecutato tramite email ordinaria (Doc.1), assegnando il termine di quindici giorni per le eventuali osservazioni alla ctu.

Ad oggi 23/04/2025 quindi a distanza dei 15 gg previsti per le eventuali osservazioni, nulla è pervenuto allo scrivente ne risulta depositata alcuna nota critica alla ctu.

5.0 – CONCLUSIONI

Lo scrivente, in risposta all'incarico affidato, riassume le operazioni svolte nei seguenti termini:

- individuazione e descrizione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, di proprietà di ██████████ nato a ██████ il ██████ codice fiscale ██████████ per la quota dell'intero del diritto di proprietà;
- effettuazione di visure e ricerche presso L'Agenzia del Territorio, i servizi di Pubblicità Immobiliare ed il Municipio del Comune di Civitanova del Sannio;
- stima del più probabile valore di mercato con metodologia analitica;
- redazione di elaborati esplicativi, tabellari e planimetrici.

Il sottoscritto geom. Roberto Di Paolo, rassegna il presente Rapporto di valutazione immobiliare comprensivo dei seguenti:

ALLEGATI:

- *Doc.1 - Tabelle di calcolo ;*
- *Doc.2 – Verbale di accesso – Corrispondenza - Richiesta ADE contratti locazione;*
- *Doc.3 – Mappe e Visure catastali;*
- *Doc.4 – Ispezioni ipotecarie presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Isernia;*
- *Doc.5 - Atti urbanistico-amministrativi;*
- *Doc.6 – Fonti di stima;*
- *Doc.7 - Documentazione fotografica*

Isernia, li 23 aprile 2025

l'Esperto

Geom. Roberto Di Paolo

