

TRIBUNALE DI ISERNIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

STIMA A SEGUITO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
PROC. N. 23/2023 RG

A FAVORE DI

LEVITICUS SPV SRL

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato Ing. Nicandro Silvestri
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n. 574
Iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Isernia al n. 112
CF SLVNND74D30L725O - PIVA 00926050949
STUDIO TECNICO in Venafro (Is), Via Maria Pia di Savoia, 19/A
Mobile 3920067875
e-mail: nicandrosilvestri@gmail.com
pec: nicandro.silvestri@pecaruba.it

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia Dottor Cobianchi Bellisari Vittorio.
Stima di beni a seguito di pignoramento Immobiliare a favore di LEVITICUS SPV S.R.L.,
in qualità di creditore procedente contro la [REDACTED]
[REDACTED] Procedimento N. 23/2023 R.G.

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Nicandro Silvestri, con studio tecnico in Venafro (IS) alla Via Maria Pia di Savoia n.19/a, in qualità di Consulente Tecnico è stato nominato dal Tribunale di Isernia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nella persona del Giudice dell'Esecuzione, in data 08/05/2024. A seguito dell'accettazione dell'incarico avvenuta in data 28/05/2024, ha redatto la presente perizia, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta, dei beni immobili per la quota di 1/1 della [REDACTED] (IS) (CF: [REDACTED]) proprietaria dei beni ricadenti nel territorio del Comune di BELMONTE DEL SANNIO (Is).

2. Intervenuti

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

3. Svolgimento delle operazioni di consulenza e accertamenti svolti

A seguito dell'affidamento dell'incarico, il sottoscritto ha proceduto all'analisi conoscitiva ed alle indagini estimative, al fine di identificare i dati rilevanti nel processo di stima. Le operazioni peritali hanno avuto inizio allorquando in data 28/05/2024 il sottoscritto CTU unitamente al custode giudiziario dopo averlo opportunamente comunicato al debitore esecutato a mezzo telefonata, si è recato nel Comune Belmonte del Sannio (Is) presso i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare per un sopralluogo finalizzato alla valutazione economica dello stesso; in tale data presso il debitore non risultava presente per cui non si è potuto provvedere al sopralluogo. Successivamente, ed in data 13/11/2024 alle ore 10:30, il debitore esecutato è stato convocato dal custode onde fosse presente per un'ulteriore visita rendendosi disponibile e permettendo agli intervenuti di svolgere le operazioni di perizia. Alla conclusione delle operazioni di sopralluogo, alle ore 12:00, è stato redatto verbale allegato alla presente relazione



Sono stati compiuti in particolare i seguenti accertamenti tecnico amministrativi:

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

4. Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori esecutati

Il bene immobile oggetto di stima, risulta realizzato nel periodo ante 01/09/1967 e su di esso gravano le seguenti formalità:

- 1) Atto esecutivo di pignoramento immobili del 02/08/2023 repertorio 521, Tribunale di Isernia, nota di trascrizione registro particolare 2862 del 22/09/2023 [072 verbale di pignoramento immobili del 08/09/2015 Registro generale 3125 Registro particolare 2727] gli immobili interessati dal pignoramento sono:
 - BENI IMMOBILI:
 - 1) Riferimento : 1
- Ubicazione: Contrada Padule Piane – BELMONTE DEL SANNIO



Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Natura: A4 - Abitazione di tipo popolare - Foglio: 13 - Particella: 504 - Sub: 1 consistenza vani 7,5

2) Riferimento: 2

Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Natur : C6 – stalle, rimesse, autorimesse, scuderie - Foglio: 13 - Particella: 504 - Sub: 2 consistenza 72 mq

I beni non risultano locati, né concessi in usufrutto, né risultano altre forme di diritti reali di godimento (vitalizio, enfiteusi). Non si sono riscontrate altre limitazioni alla disponibilità dei beni quali servitù prediali volontarie o coattive.

5. Individuazione del bene oggetto del pignoramento

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

6. Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile

Per i beni immobili al foglio 13 mappale 504 è stata rilasciata dal Comune di Belmonte del Sannio Concessione edilizia in Sanatoria n. 1165/1986 in data 5 aprile 1990; e concessione edilizia 10/01 prot. n. 3592 del 10 settembre 2002 avente ad oggetto i lavori di ampliamento del fabbricato rurale;

7. Identificazione catastale degli immobili

Dati catastali: Agenzia del Territorio di Isernia

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

Comune di BELMOMTE DEL SANNIO – Contrada Padule Piane

Catasto fabbricati

Dati identificativi e di classamento

Foglio	Particella	Sub	categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	504	1	A4	2	7,5 vani	251,77 €
13	504	2	C6	2	72 metri quadrati	159,89

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

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



8. Relazione di stima Lotto

8.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di BELMOMTE DEL SANNIO (Isernia), risultano di proprietà della

in qualità di debitore esecutato.

I beni sono pervenuti alla con atto di compravendita datato 11 agosto 2014 redatto dal notaio Gabriele Gamberale rep. 4500 raccolta 3756

Il beni si distinguono come segue:

- A. Abitazione di tipo economico
- B. Magazzini e stalle

8.2 Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel Lotto

8.2.1 Descrizione analitica dell'unità immobiliare

Il cespite oggetto della stima - sub 1 - è una abitazione di 7.5 vani abitata da e consorte con area di pertinenza esclusiva, alla proprietà si accede dalla pubblica strada comunale. La distribuzione degli spazi interni è la seguente: piano terra – terrazza di proprietà esclusiva, 2 camere da letto. una cucina, soggiorno, disimpegno un bagno e ripostiglio. La struttura portante è realizzata in muratura, i solai in laterocemento, la struttura della copertura è realizzata con struttura portante in ferro e tavelloni il manto di copertura è realizzato con laterizi nella fattispecie modello marsigliese, la tamponatura esterna è realizzata con blocchi di cemento dello spessore di 30 centimetri, le pareti sono intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno, ingresso principale realizzato in alluminio è presente l'impianto elettrico e idrico, pavimentazione e rivestimenti in ceramica, sanitari di tipo standard a terra, infissi interni in legno tamburato. Piano seminterrato cantina e rimesse. Il sub 2 al piano seminterrato è una stalla di circa 72 metri quadrati. Dimensionalmente il manufatto misura circa 100 mq al piano terra (abitazione) e 25 metri quadrati ragguagliati al piano seminterrato e circa 25 mq ragguagliati al piano seminterrato per ciò che concerne la stalla.

8.2.2 Descrizione sintetica dell'intera area

L'area su cui insiste il fabbricato è accessibile da ingresso pedonale con cancello. L'intera area è recintata con recinzione metallica su pali di ferro. Lo stabile è situato in zona



agricola del centro urbano di riferimento che è il BELMONTE DEL SANNIO (Is). L'area è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i principali collegamenti pubblici gomma extraurbani distano 0,7 km RIF. Comune di Agnone, ferroviari 25 km stazione di Carovilli/Roccasicura

8.3 Individuazione eventuali dotazioni condominiali

Non vi sono dotazioni.

8.4 Stato di possesso

L'unità immobiliare è occupata dal signor [REDACTED] e consorte soci della esecutata società.

8.5 Vincoli giuridici

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si dettaglia quanto segue:

8.5.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni- **Nessuna;**
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - **Nessuno;**
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - **Nessuna;**
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni, servitù, uso, abitazione, ecc.) – **Nessuno.**

8.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni e pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - **Riguardano tutte quelle elencate nella documentazione prodotta da parte del creditore procedente;**
- per eventuali difformità urbanistico-catastali - **Nessuna;**
- difformità urbanistico-edilizie - **Nessuna; In particolare si segnala che il manufatto abusivo realizzato alle spalle del fabbricato dovrà essere rimosso a cura e spese del debitore esecutato.**
- difformità Catastali – **Nessuna.**

8.5.3 Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:



- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) - **Non presenti alla data;**
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute - **Non presenti alla data;**
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - **Non presenti alla data;**
- eventuali cause in corso - **Non presenti alla data.**

9. Stima Lotto

9.1 Criterio di stima adottato

Il criterio di stima adottato è quello del "valore di mercato".

Il procedimento sintetico di stima del valore di mercato si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di immobili e terreni edificabili analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Tali prezzi si riferiscono ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato. Dal momento che tutte le operazioni di stima vanno riferite a un preciso momento storico, il valore di mercato è stato attualizzato alla data odierna.

9.2 Grado di commerciabilità e considerazioni sul mercato immobiliare

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

Nel settore delle compravendite continua e si accentua il trend negativo, proseguendo la lunga serie negativa iniziata nel 2005 interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri del 2007 e del 2011. La variazione tendenziale risulta pari al - 17,6%. Tra le macroaree la flessione va attribuita principalmente all'area del Centro che mostra un calo del-21 ,8% mentre Nord e il Sud perdono rispettivamente il -17,1% e il-15,3%

I dati sul mercato immobiliare, pubblicati dall' Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare, relativi al secondo semestre 2016, indicano come il numero dei contratti di compravendita sia fortemente in calo, le indagini svolte dallo scrivente sono state finalizzate a determinare il più probabile valore di mercato di un'unità avente caratteristiche simili a quella oggetto di stima e più precisamente capannoni o magazzini. Pur in presenza di un mercato abbastanza irregolare, per le unità , si è ritenuto congruo assumere un prezzo unitario (Pu) di 400,00 euro/mq, derivato dal valore medio tra il valore minimo (Vmin) e valore massimo (Vmax) di zona. I valori sono desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare in



quanto quelli di riferimento al primo semestre 2024 sono equivalenti a quelli attualmente in uso come valori di mercato nell'ordinaria compravendita di edifici analoghi a quello oggetto di stima.

Per tanto si riporta quanto segue:

$P_u = V_{\min} 300,00 \text{ euro/mq} + V_{\max} 500,00 \text{ euro/mq}/2 = 400,00 \text{ euro/mq}$ di superficie commerciale

Stabilito tale prezzo unitario relativo al bene assimilabile a quelli oggetto della valutazione, si procede ad una sintetica comparazione con il bene oggetto di stima tenendo presenti le effettive caratteristiche del bene, nonché la finalità della stima.

9.3 Stima dell'unita

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

Probabile valore di mercato = superficie ragguagliata x $P_u = 150 \text{ mq} \times \text{€ } 400,00 = \text{€}6000,00$

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

9.4 Adeguamento e correzione della stima

Dalla precedente stima, risulta determinato il probabile Valore di mercato della proprietà del compendio pignorato. Se però teniamo conto degli adeguamenti e le correzioni della stima in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici ed urbanistici non eliminabili dalla procedura, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute ed altri oneri o pesi, otteniamo quanto di seguito.

9.4.1 Adeguamenti e correzioni per lo stato d'uso e manutenzione

Gli adeguamenti e le correzioni per lo stato d'uso e manutenzione, avvengono per effetto di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere la quotazione degli immobili. Il valore economico attribuito può essere soggetto ad aggiunte e a detrazioni per effetto di un coefficiente correttivo " K " calcolato come segue:



Coefficiente Correttivo		1-10 anni	10-20 anni	21-40 anno	41-60 anno	oltre 60 anni
K1	Età	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70

Coefficiente Correttivo		Ottimo	Buono	Medio	Scarso	Fatiscente
K2	Qualità edificio	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
K3	Stato di manutenzione	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80

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

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

Dove:

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

$K1,2,3$ = Coefficienti correttivi;

V_{mps} = Probabile valore di mercato della proprietà

da cui: $V_c = 0,80 \times 0,80 \times 0,90 \times \text{€ } 60000,00 = 0.575 \times \text{€ } 60000,00 = \text{€ } 34560,00$ **Valore commerciale dell'Unità Immobiliare**

9.4.2 Adeguamenti e correzioni per lo stato di possesso

Gli adeguamenti e le correzioni per lo stato di possesso non risultano modificare il valore precedentemente calcolato, in quanto l'immobile è occupato dal debitore esecutato e di conseguenza l'unità in questione è giuridicamente libera alla vendita. Di fatto, nel decreto di trasferimento, il giudice dell'esecuzione ingiunge al debitore il "rilascio immediato dell'immobile nella piena disponibilità dell'aggiudicatario".

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

Nessuno

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

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

9.5 Valutazione della sola quota indivisa



Nella fattispecie il debitore esecutato risulta essere unico proprietario.

10. Conclusioni

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

Lotto € 34560,00 Valore commerciale dell'unità immobiliare = Prezzo base d'asta del lotto

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

Venafro IS, 01/06/2025

In fede
(Ing NICANDRO SILVESTRI)



In allegato:

- n.1 Verbale di sopralluogo;
- n.2 Documentazione relativa al Lotto -, visure catastali, planimetrie catastali, documentazione fotografica;
- n.3 Documentazione fotografica

