

**TRIBUNALE DI ISERNIA**

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1000/09**

**Perizia C.T.U.**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

• PARTE RICORRENTE (Creditore procedente):

Difensore: Avv. G. ...  
Domiciliata: Studio A. ...  
86170 Isernia.

• CONTROPARTE (Debitore):

Sig. ...

• CREDITORI ISCRITTI INTERVENUTI:

rappresentante *protempore* Sig. ...

Difensore: ...

• CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI:

Esperto incaricato

Dott. Arch. Angelo Aulitano  
Via Colle delle Api s.n.c.  
86075 Monteroduni (IS)  
Cell.: 329/4077538

### ELENCO DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Elenco quesiti e disposizioni;
- Documentazione acquisita ed organizzazione delle operazioni peritali;
- Cronologia principali operazioni periziali;
- Corrispondenza tra beni pignorati e titolarità in capo al debitore;
- Individuazione immobili, ubicazione, accessibilità e toponomastica dei luoghi;
- Regolarità urbanistico-edilizia e agibilità;
- Dati urbanistici, Paesaggistici, Ambientali, Idrogeologici, etc.;
- Identificazione catastale degli immobili.

### ELENCO ARGOMENTI COMUNI AI QUATTRO FASCICOLI (Lotto 1, 2, 3 e 4)

- Relazione descrittivo-estimativa;
- Premessa;
- Scopo e criteri della stima;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Individuazione catastale;
- Descrizione dell'immobile;
- Possesso dell'immobile;
- Previsioni urbanistiche;
- Consistenza;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima analitica diretta per valori unitari con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Congedo esperto;

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Isernia  
Sezione Civile  
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 00821770948

(Su istanza promossa dal Fallimento Italian Stock S.r.l. rappresentata dall' Avv. Marlo Paolo D'Arezzo, nei confronti del Sig. Del Castello Diodato rappresentato dall' Avv. Feliciano D'Eboli).

#### PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Dott. Arch. Aulitano Angelo nato a Cassino il 11/04/1973, C.F. LTN NGL 73D11 C034V, P. IVA. n. 00821770948 iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Isernia sezione A con il n. 180, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Isernia con il n.71, domiciliato in Monteroduni (IS) alla via Colle delle Api cell. 329/4077538.

#### AVENDO RICEVUTO

in data 30/06/2015 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio e dopo aver giurato in data 10.07.2015 davanti al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia L. n. 00821770948, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, procedeva alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U.:

immobili ubicati nel Comune di Pesche (IS) di seguito elencati:

- *Unità immobiliare distinta in catasto fabbricati al foglio n. 21 particella 589 sub 2, sita in Via Corte Parole s.n.c., piano 1°;*
- *Unità immobiliare distinta in catasto fabbricati al foglio n. 21 particella 589 sub 1, sita in Via Corte Parole s.n.c., piano T.*

immobili ubicati nel Comune di Capracotta (IS) di seguito elencati:

- *Unità immobiliare distinta in catasto fabbricati al foglio n. 14 particella 39 sub 5, sita in Via Santa Maria di Loreta n.89, piano T-1°-2°;*
- *Unità immobiliare distinta in catasto fabbricati al foglio n. 14 particella 39 sub 4, sita in Via Santa Maria di Loreta n.89, piano T;*
- *Unità immobiliare distinta in catasto fabbricati al foglio n. 14 particella 81 sub 1, sita in Via Monte Capraro s.n.c., piano T;*

#### SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

#### Esperto incaricato

Dott. Arch. Angelo Aulitano  
Via Colle delle Api s.n.c.  
86075 Monteroduni (IS)  
Cell.: 329/4077538

**ELENCO QUESITI E DISPOSIZIONI**

Il Giudice, comunica al perito che ha accettato l'incarico, i quesiti e le relative disposizioni che lo stesso provvederà ad evadere:

<p>1. <b>verificare</b>, 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 relative 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) <b>segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante</b> quelli mancanti o inidonei; <b>predisporre</b>, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); <b>acquisire</b>, ove 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 mancata rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; <b>acquisire</b> l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);</p>	
<p>2. <b>descrivere</b>, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando <b>dettagliatamente</b>: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interna, 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.);</p>	
<p>3. <b>accertare</b> la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interna, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di relativa difformità: <b>a)</b> se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; <b>b)</b> se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; <b>c)</b> 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;</p>	
<p>4. <b>procedere</b>, 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;</p>	
<p>5. <b>Indicare</b> l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;</p>	
<p>6. <b>Indicare</b> la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;</p>	
<p>7. <b>dire</b> 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;</p>	
<p>8. <b>dire</b> se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà provvedere, in caso contrario alla stima dell'intera, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;</p>	
<p>9. <b>accertare</b> se l'immobile è libero o occupato; <b>acquisire</b> il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; <b>verificare</b> se risultano registrati 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 L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultano 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;</p>	
<p>10. <b>ove</b> l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, <b>acquisire</b> il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;</p>	

11. <b>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;</b>	
12. <b>determinare, il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è 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 la 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 del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);</b>	
13. <b>referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;</b>	
14. <b>inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;</b>	
15. <b>intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;</b>	
16. <b>depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd rom-pen drive) con programmi compatibili con Microsoft Word;</b>	
17. <b>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);</b>	
18. <b>allegare alla relazione planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;</b>	
19. <b>segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;</b>	
20. <b>provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, 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;</b>	
21. <b>estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico;</b>	
L'esperto autorizzato dal giudice, ritira dal fascicolo la copia dei seguenti documenti: <input checked="" type="checkbox"/> Atto di Pignoramento; <input type="checkbox"/> Certificato Notarile; <input type="checkbox"/> Estratto di Mappa; <input type="checkbox"/> Certificato storico ventennale; <input checked="" type="checkbox"/> Visure catastali; <input checked="" type="checkbox"/> Certificati Ipotecari; <input type="checkbox"/> Certificato di destinazione urbanistica; <input checked="" type="checkbox"/> Scheda catastale; <input type="checkbox"/> Affissione all'Albo del Tribunale; <input type="checkbox"/> Avviso ai crediti iscritti; <input type="checkbox"/> Avviso ai comproprietari; <input checked="" type="checkbox"/> Sottofascicolo Interventuti;	

**DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

**ACQUISIVA**

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

**ALLEGATO 1:** Decreto di fissazione dell'udienza e nomina dell'Esperto;

**ALLEGATO 2:** Verbale di giuramento e formulazione dei quesiti;

**ALLEGATO 3:** Atto di pignoramento immobiliare;

**ALLEGATO 4:** Dal fascicolo documenti (avviso di pignoramento ai creditori iscritti ai sensi dell'art. 498 c.p.c.);

**ALLEGATO 5:** Raccomandata 1 al Sig. ... - inizio operazioni di consulenza e sopralluogo;

**ALLEGATO 6:** Agenzia del Territorio di Isernia, visure storiche, planimetrie e note ipotecarie relative agli immobili esegutati (fabbricato F. 21 p.lla 589 sub 1, fabbricato F. 21 p.lla 589 su 2, fabbricato F. 14 p.lla 39 sub 5, fabbricato F. 14 p.lla 39 sub 4, fabbricato F. 14 p.lla 81 sub 1);

**ALLEGATO 7:** Comunicazione mezzo PEC all ... e all'Avv. ... per il sopralluogo fissato per il 10/08/2015;

**ALLEGATO 8:** Richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Pesche Prot. N. 2866 del 10/08/2015 per l'accesso agli atti, alle pratiche edilizie, etc., relative agli immobili esegutati. Il sottoscritto CTU ritira in copie parte della documentazione richiesta;

**ALLEGATO 9:** Comunicazione mezzo PEC all'Avv. ... all'Avv. ... e all'Avv. ... per la nuova data di sopralluogo fissato per il 24/08/2015;

**ALLEGATO 10:** Agenzia del Territorio di Isernia, note ipotecarie relative al nominativo dell'esecutato;

**ALLEGATO 11:** Istanza n.1 all'Agenzia delle Entrate di Isernia Prot. N. 15922 per la verifica stato di possesso immobili esegutati;

**ALLEGATO 12:** Ricevuta della Raccomandata di tipo 1 (n. 05243163252-6) inviata al Sig. ... per sopralluogo, per la compiuta giacenza della stessa;

**ALLEGATO 13:** Sopralluogo negli immobili ubicati nel comune di Pesche – Verbale di sopralluogo n.1 del 24.08.2015;

**ALLEGATO 14:** Risposta alla richiesta di informazioni inoltrata con Istanza all'Agenzia delle Entrate Isernia il 15/08/2015;

**ALLEGATO 15:** Sopralluogo negli immobili ubicati nel comune di Capracotta – Verbale di sopralluogo n.2 del 27.08.2015;

**ALLEGATO 16:** Richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Capracotta Prot. N. 3406 del 27/08/2015 per l'accesso agli atti, alle pratiche edilizie, etc., relative agli immobili esegutati. copie parte della richiesta; Risposta ai quesiti dal settore tecnico comune di Capracotta Prot. N. 3652 ricevuta tramite posta elettronica;

**ALLEGATO 17:** Agenzia del Territorio Isernia, ispezioni ipotecarie telematica (fabbricato F. 21 p.lla 589 sub 1), ispezioni ipotecarie telematica (fabbricato F. 21 p.lla 589 sub 2, fabbricato F. 14 p.lla 39 sub 5, fabbricato F. 14 p.lla 39 sub 4, fabbricato F. 14 p.lla 81 sub 1);

**ALLEGATO 18:** RILIEVO METRICO SOPRALLUOGO n° 1 del 24/08/2015;

**ALLEGATO 19:** RILIEVO METRICO SOPRALLUOGO n° 2 del 27/08/2015;

**ALLEGATO 20:** CALCOLO ONORARIO (copie diritti di segreteria comunali, ricevute Racc. A/R, oneri catastali, fattura pro-forma);

**ALLEGATO 21:** ATTESTAZIONE DI AVVENUTA CONSEGNA DELLA PERIZIA ALLE PARTI.

**CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

- **30/06/2015** – Nomina dell'Esperto C.T.U.;
- **10/07/2015** – Giuramento di rito verbale di conferimento incarico di stima;
- **20/07/2015** – Acquisizione documentazione dal fascicolo;
- **27/07/2015** – Contatto telefonico con Avv. [redacted] per avvisarli dell'invio PEC per sopralluogo;
- **29/07/2015** – Raccomandata di tipo 1 (n. 05243163252-6) inviata al Sig. [redacted] per il 1° sopralluogo (spese sostenute € 9,08);
- **29/07/2015** – Contatto telefonico con [redacted] per avvisarlo dell'invio PEC per sopralluogo;
- **29/07/2015** – Agenzia del Territorio di Isernia, acquisizione visure storiche e note ipotecarie relative agli immobili esecutati (fabbricato F. 21 p.lla 589 sub 1, fabbricato F. 21 p.lla 589 su 2, fabbricato F. 14 p.lla 39 sub 5, fabbricato F. 14 p.lla 39 sub 4, fabbricato F. 14 p.lla 81 sub 1), (spese sostenute € 5,00 + € 1,00 + € 7,00);
- **30/07/2015** – Comunicazione mezzo [redacted] per il sopralluogo fissato per il 10/08/2015;
- **01/08/2015** – Contatto telefonico con Avv. D'Eboli Feliciano per concordare una nuova data di sopralluogo, fissandolo per il giorno 24/08/2015;
- **10/08/2015** – Richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Pesche Prot. N. 2866 del 10/08/2015 per l'accesso agli atti, alle pratiche edilizie, etc., relative agli immobili esecutati. Il sottoscritto CTU ritira in copie parte della documentazione richiesta;
- **10/08/2015** – Comunicazione mezzo PEC [redacted] per la nuova data di sopralluogo fissato per il 24/08/2015;
- **12/08/2015** – Richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Pesche rilascio copie (spese sostenute bollett. € 2,40 + € 10,00 copisteria);
- **12/08/2015** – Risposta ai quesiti dal settore tecnico comune di Pesche Prot. N. 2983 del 12/08/2015;
- **13/08/2015** – Rilascio copie richieste dal sottoscritto CTU al settore tecnico comune di Pesche;
- **15/08/2015** – Istanza n.1 all'Agenzia delle Entrate di Isernia Prot. N. 15922 per la verifica stato di possesso immobili esecutati;
- **19/08/2015** – Il sottoscritto CTU riceve la Raccomandata di tipo 1 (n. 05243163252-6) inviata al Sig. [redacted] per sopralluogo, per la compiuta giacenza della stessa;
- **24/08/2015** – Il sottoscritto CTU esegue il sopralluogo negli immobili ubicati nel comune di Pesche e concorda con il Sig. Del Castello Diodato il successivo da farsi presso gli immobili ubicati nel comune di Capracotta il giorno 27/08/2015;
- **24/08/2015** – Risposta alla richiesta di informazioni inoltrata con Istanza all'Agenzia delle Entrate Isernia il 15/08/2015;
- **27/08/2015** – Il sottoscritto CTU esegue il sopralluogo negli immobili ubicati nel comune di Capracotta;
- **27/08/2015** – Richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Capracotta Prot. N. 3406 del 27/08/2015 per l'accesso agli atti, alle pratiche edilizie, etc., relative agli immobili esecutati. Il sottoscritto CTU ritira in copie parte della documentazione richiesta;
- **10/09/2015** – Ritiro, presso il comune di Capracotta, della restante parte della documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico in data 27/08/2015;
- **12/09/2015** – Risposta ai quesiti dal settore tecnico comune di Capracotta Prot. N. 3652 ricevuta tramite posta elettronica;
- **17/09/2015** – Agenzia del Territorio Isernia, ispezioni ipotecarie telematica (fabbricato F. 21 p.lla 589 sub 1), (sp. € 13,50);
- **18/09/2015** – Agenzia del Territorio Isernia, ispezioni ipotecarie telematica (fabbricato F. 21 p.lla 589 sub 2, fabbricato F. 14 p.lla 39 sub 5, fabbricato F. 14 p.lla 39 sub 4, fabbricato F. 14 p.lla 81 sub 1), (spese € 21,00 + € 14,00);
- **21/09/2015** – Indagine Internet sui siti [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it); [www.bonifazi.it](http://www.bonifazi.it)
- **22/09/2015** – Indagine Internet sui siti [www.gabetti.it](http://www.gabetti.it); [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it); [www.trovacasa.net](http://www.trovacasa.net); [www.immobiliaredibaggio.it](http://www.immobiliaredibaggio.it); [www.florcase.it](http://www.florcase.it);
- **02/10/2015** – Consegna perizia alle parti;

**LEGENDA IMMOBILI**

Per semplicità di lettura dei dati acquisiti, analizzati, redatti, nonché per l'identificazione dei fascicoli di stima, è stato assegnato ad ogni immobile esecutato una lettera identificativa che da questo punto in poi agevolerà la lettura della perizia:

IMMOBILE	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LETTERA	LOTTO
FABBRICATO	Pesche (IS)	21	589	1	A	1
FABBRICATO	Pesche (IS)	21	589	2	B	2
FABBRICATO	Capracotta (IS)	14	39	4 e 5	C	3
FABBRICATO	Capracotta (IS)	14	81	1	D	4

Lotto 1 – FABBRICATO A – [opificio, uffici, officina e annessi]

Lotto 2 – FABBRICATO B – [abitazione di tipo civile, ubicato al piano 1° del lotto 1]

Lotto 3 – FABBRICATO C – [abitazione di tipo popolare, comprende i sub 4 e 5]

Lotto 4 – FABBRICATO D – [fabbricato adibito a laboratorio per la lavorazione di prodotti]

**CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO, ...**

(Risposta al punto 1 – Elenca quesiti e disposizioni)

**FABBRICATO (A) – Distinto in catasto al Foglio 21 p.lla n. 589 sub 1.**

L'immobile è ubicato nel Comune di Pesche (IS) in Via Corte Parole n. s.n.c., è distinto in catasto al foglio 21 particella 589 sub 1 alla categoria D/7 – Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Al 31 gennaio 2008 l'immobile risulta di proprietà:

N.	Proprietario	Quota
1		1000/1000

• Tab.A.1

Passaggi intermedi (verificati sullo storico catastale, ispezioni ipotecarie e note della conservatoria):

1	Situazione degli intestati al 31/01/2008 - la titolarità di 1000/1000 al 31/01/2008 (Tab. A.1) proviene da: COSTITUZIONE DEL 31/01/2008 N. 304.1/2008 (protocollo n. IS0015893) Registrazione: COSTITUZIONE	Titolarità 1000/1000
2	Situazione degli intestati al 27/02/2009 - VARIAZIONE del 27/02/2009 n.540.1/2009 in atti dal 27/02/2009 (protocollo n. IS0023151) Registrazione: DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO <sup>1</sup>	Titolarità 1000/1000
3	Situazione degli intestati al 19/10/2009 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2009 n.4269.1/2009 in atti dal 19/10/2009 (protocollo n. IS0132112) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO <sup>2</sup>	Titolarità 1000/1000
4	Situazione degli intestati al 20/09/2011 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/10/2009 n.12433.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. IS0095704) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE <sup>3</sup>	Titolarità 1000/1000
5	Situazione degli intestati al 11/07/2013 - ISCRIZIONE del 11/07/2013 -- Registro Particolare 207 Registro Generale 2773 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 6746/2012 del 20/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	Titolarità 1000/1000
6	Situazione degli intestati al 04/11/2013 - TRASCRIZIONE del 04/11/2013 -- Registro Particolare 3731 Registro Generale 4406 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 746 del 04/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	Titolarità 1000/1000

Al 5 agosto 2015 l'immobile risulta di proprietà:

N.	Proprietario	Quota
1		1000/1000

• Tab.A.2

**FABBRICATO (B) – Distinto in catasto al Foglio 21 p.lla n. 589 sub 2.**

L'immobile è ubicato nel Comune di Pesche (IS) in Via Corte Parole n. s.n.c., è distinto in catasto al foglio 21 particella 589 sub 2 alla categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile.

Al 31 gennaio 2008 l'immobile risulta di proprietà:

N.	Proprietario	Quota
1		1000/1000

• Tab.B.1

1 – Risulta la suddivisione in sub (nel caso specifico sarà il sub 1) e l'ultimazione del fabbricato con l'assegnazione del classamento. Inoltre vi è un cambio dell'indirizzo da "VIALE IPOCRATE" a "CONTRADA CORTE PAROLE PAROLE SNC".

2 – Si passa dalla classe D/1 (Opifici) alla classe D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) con conseguente variazione in aumento della rendita catastale.

3 – Risulta un cambio dell'indirizzo da "CONTRADA CORTE PAROLE SNC" a "VIA CORTE PAROLE SNC".

Passaggi intermedi (verificati sullo storico catastale, ispezioni ipotecarie e note della conservatoria):

1	Situazione degli intestati al 31/01/2008 - la titolarità di 1000/1000 al 31/01/2008 (Tab.B.1) proviene da: COSTITUZIONE DEL 31/01/2008 N. 304.1/2008 (protocollo n. IS0015893) Registrazione: COSTITUZIONE	Titolarità 1000/1000
2	Situazione degli intestati al 27/02/2009 - VARIAZIONE del 27/02/2009 n.540.1/2009 in atti dal 27/02/2009 (protocollo n. IS0023151) Registrazione: DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO <sup>4</sup>	Titolarità 1000/1000
3	Situazione degli intestati al 09/09/2009 - ISCRIZIONE del 09/09/2009 – Registro Particolare 442 Registro Generale 4186 Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 19154/3724 del 08/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	Titolarità 1000/1000
4	Situazione degli intestati al 19/10/2009 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2009 n.4269.1/2009 in atti dal 19/10/2009 (protocollo n. IS0132112) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO <sup>5</sup>	Titolarità 1000/1000
5	Situazione degli intestati al 20/09/2011 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/10/2009 n.12433.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. IS0095704) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE <sup>6</sup>	Titolarità 1000/1000
6	Situazione degli intestati al 11/07/2013 - ISCRIZIONE del 11/07/2013 – Registro Particolare 207 Registro Generale 2773 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 6746/2012 del 20/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	Titolarità 1000/1000
7	Situazione degli intestati al 04/11/2013 - TRASCRIZIONE del 04/11/2013 – Registro Particolare 3731 Registro Generale 4406 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 746 del 04/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	Titolarità 1000/1000

Al 5 agosto 2015 l'immobile risulta di proprietà:

N.	Proprietario	Quota
1		1000/1000

• Tab.B.2

**FABBRICATO (C) – Distinto in catasto al Foglio 14 p.lla n. 39 sub 4 e 5.**

L'immobile è ubicato nel Comune di Capracotta (IS) in Via Santa Maria di Loreto n.89, è distinto in catasto al foglio 14 particella 39 sub 4 alla categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito e per il sub 5 alla categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare.

Al 6 marzo 1987 l'immobile foglio 14 particella 39 sub 4 risulta di proprietà:

N.	Proprietario	Quota
1		Fino al 06/03/1987

• Tab.C.1.1

Passaggi intermedi (verificati sullo storico catastale, ispezioni ipotecarie e note della conservatoria):

1	Situazione degli intestati al 14/11/1982 - la titolarità al 14/11/1982 (Tab.C.1.1) proviene da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 14/11/1982 Voltura n. 9.1/1988 in atti dal 13/09/1994 Repertorio n.: 20533 Rogante: CONTI MICHELE Sede: ISERNIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 68 del 07/01/1987 SUCC. DI IANNI SEBASTIANO <sup>7</sup>	fino al 14/11/1982
2	Situazione degli intestati al 06/03/1987 - FRAZIONAMENTO del 06/03/1987 n. 404/A.1/1987 in atti dal 29/03/1991 <sup>8</sup>	Proprietà fino al 27/06/1987

4 – Risulta la suddivisione in sub (nel caso specifico sarà il sub 2) e l'ultimazione del fabbricato con l'assegnazione del classamento. Inoltre vi è un cambio dell'indirizzo da "VIALE IPOCRATE" a "CONTRADA CORTE PAROLE PAROLE SNC".

5 – Si passa dalla classe A/4 (Abitazioni di tipo popolare) alla classe A/2 (Abitazioni di tipo civile) con conseguente variazione in aumento della rendita catastale.

6 – Risulta un cambio dell'indirizzo da "CONTRADA CORTE PAROLE SNC" a "VIA CORTE PAROLE SNC".

7 – A questa data l'immobile risulta identificato al foglio 14 particella 39 sub 3, ubicato all'indirizzo "VIA SANTA MARIA DI LORETO n.91" comprendente il piano: T-1, e avente un classamento categoria D/1 (Opificio).

8 – A seguito del frazionamento l'immobile risulta identificato al foglio 14 particella 39 sub 4, ubicato all'indirizzo "VIA SANTA MARIA DI LORETO n." comprendente il piano: T e avente un classamento categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) con conseguente variazione in diminuzione della rendita catastale.

Tribunale Isernia - PERIZIA C.T.U. - Esecuzione Immobiliare n°

3	Situazione degli intestati al 27/06/1987	Titolarità
		Proprietà fino al 21/08/2001
		Usufrutto fino al 21/08/2001
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1987 Voltura n. 18.1/1987 in atti dal 13/09/1994 Repertorio n.: 21708 Rogante: CONTI MICHELE Sede: ISERNIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 54 del 09/07/1987 DONAZIONE		
4	Situazione degli intestati al 11/01/1997 -	Titolarità
	ISCRIZIONE del 11/01/1997 - Registro Particolare 9 Registro Generale 181 Pubblico ufficiale SILVANA GOLIA Repertorio 18337 del 30/12/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
5	Situazione degli intestati al 15/02/2001 -	Titolarità
	ISCRIZIONE del 11/01/1997 - Registro Particolare 49 Registro Generale 644 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 280/2001 del 08/02/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	
	1. Annotazione n. 104 del 09/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 370 del 02/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)	
6	Situazione degli intestati al 21/08/2001 -	Proprietà 1/1
	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 21/08/2001 n. 8860.1/2009 in atti dal 24/11/2009 (protocollo n. IS0141875) Registrazione: Sede: SUCC. di DEL CASTELLO GEMMA	
7	Situazione degli intestati al 11/07/2013 -	Titolarità 1/1
	ISCRIZIONE del 11/07/2013 - Registro Particolare 207 Registro Generale 2773 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 6746/2012 del 20/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	
8	Situazione degli intestati al 04/11/2013 -	Titolarità 1/1
	TRASCRIZIONE del 04/11/2013 - Registro Particolare 3731 Registro Generale 4406 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 746 del 04/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	

Al 5 agosto 2015 l'immobile risulta di proprietà:

N.	Proprietario	Quota
1		1/1

• Tab.C.2.1

Al 6 marzo 1987 l'immobile foglio 14 particella 39 sub 5 risulta di proprietà:

N.	Proprietario	Quota
1		Fino al 06/03/1987

• Tab.C.1.2

Passaggi intermedi (verificati sullo storico catastale, ispezioni ipotecarie e note della conservatoria):

1	Situazione degli intestati al 14/11/1982 -	fino al 14/11/1982
	la titolarità al 14/11/1982 (Tab.C.1.2) proviene da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 14/11/1982 Voltura n. 9.1/1988 in atti dal 13/09/1994 Repertorio n.: 20533 Rogante: CONTI MICHELE Sede: ISERNIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 68 del 07/01/1987 SUCC. DI IANNI SEBASTIANO <sup>9</sup>	
2	Situazione degli intestati al 06/03/1987 -	Proprietà fino al 27/06/1987
	FRAZIONAMENTO del 06/03/1987 n. 404/A.1/1987 in atti dal 29/03/1991 <sup>10</sup>	
3	Situazione degli intestati al 27/06/1987	Titolarità
		Proprietà fino al 21/08/2001
		Usufrutto fino al 21/08/2001
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1987 Voltura n. 18.1/1987 in atti dal 13/09/1994 Repertorio n.: 21708 Rogante: CONTI MICHELE Sede: ISERNIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 54 del 09/07/1987 DONAZIONE		
4	Situazione degli intestati al 11/01/1997 -	Titolarità

9 - A questa data l'immobile risulta identificato al foglio 14 particella 39 sub 3, ubicato all'indirizzo "VIA SANTA MARIA DI LORETO n.91" comprendente il piano: T-1, e avente un classamento categoria D/1 (Opifici).

10 - A seguito del frazionamento l'immobile risulta identificato al foglio 14 particella 39 sub 5, ubicato all'indirizzo "VIA SANTA MARIA DI LORETO n. 89" comprendente il piano: T-1-2 e avente un classamento categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare) con conseguente variazione in diminuzione della rendita catastale.

	ISCRIZIONE del 11/01/1997 – Registro Particolare 9 Registro Generale 181 Pubblico ufficiale SILVANA GOLIA Repertorio 18337 del 30/12/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
5	Situazione degli intestati al 15/02/2001 - ISCRIZIONE del 11/01/1997 – Registro Particolare 49 Registro Generale 644 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 280/2001 del 08/02/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO 3. Annotazione n. 104 del 09/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 370 del 02/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)	Titolarità
	Situazione degli intestati al 21/08/2001 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 21/08/2001 n. 8860.1/2009 in atti dal 24/11/2009 (protocollo n. 150141875) Registrazione: Sede: MA	Proprietà 1/1
7	Situazione degli intestati al 11/07/2013 - ISCRIZIONE del 11/07/2013 – Registro Particolare 207 Registro Generale 2773 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 6746/2012 del 20/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	Titolarità 1/1
	Situazione degli intestati al 04/11/2013 - TRASCRIZIONE del 04/11/2013 – Registro Particolare 3731 Registro Generale 4406 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 746 del 04/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	Titolarità 1/1

Al 5 agosto 2015 l'immobile risulta di proprietà:

N.	Proprietario	Quota
1		1/1

• Tab.C.2.2

**FABBRICATO (D) – Distinto in catasto al Foglio 14 p.lla n. 81 sub 1.**

L'immobile è ubicato nel Comune di Capracotta (IS) in Via Monte Capraro n. s.n.c., è distinto in catasto al foglio 14 particella 81 sub 1 alla categoria C/1 – Negozi e botteghe.

Al 27 giugno 1987 l'immobile risulta di proprietà:

N.	Proprietario	Quota
1		Proprietà 1/4
2		Proprietà 1/4
3		Proprietà 1/4

• Tab.D.1

Passaggi intermedi (verificati sullo storico catastale, ispezioni ipotecarie e note della conservatoria):

1	Situazione degli intestati prima del 27/06/1987 Proprietà 1/4 fino al 27/06/1987	prima del 27/06/1987
	Proprietà 1/4 fino al 27/06/1987	Proprietà 1/4 fino al 27/06/1987
	Proprietà 2/4 fino al 27/06/1987	Proprietà 2/4 fino al 27/06/1987
	la titolarità al 27/06/1987 (Tab.D.1) proviene da: Impianto meccanografico del 30/06/1987	
2	Situazione degli intestati al 27/06/1987 Proprietà 1/2 fino al 09/09/2003	Proprietà al 27/06/1987
	Proprietà 1/4 fino al 09/09/2003	Proprietà 1/2 fino al 09/09/2003
	Proprietà 1/2 fino al 09/09/2003	Proprietà 1/4 fino al 09/09/2003
	Proprietà 1/4 fino al 09/09/2003	Proprietà 1/2 fino al 09/09/2003
	Proprietà 2/4 fino al 09/09/2003	Proprietà 1/4 fino al 09/09/2003

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1987 Voltura n. 17.1/1987 in atti dal 03/05/1991 Repertorio n.: 21709 Rogante: MICHELE CONTI Sede: ISERNIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 53 del 09/07/1987 DONAZIONE <sup>11</sup>	
3	Situazione degli intestati al 21/08/2001 Proprietà 1/2 fino al 08/08/2009
	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 21/08/2001 n. 8861.1/2009 in atti dal 24/11/2009 (protocollo n. ISO141875) Registrazione: Sede: SUCC. di L. ...
4	Situazione degli intestati al 09/09/2003 Usufrutto 1/4
	Proprietà 1/2
	Usufrutto 2/4 fino al 08/08/2009
	Proprietà 1/2 fino al 21/08/2001
	Usufrutto 2/4 fino al 21/08/2001
VARIAZIONE del 09/09/2003 n. 1799.1/2003 in atti dal 09/09/2003 (protocollo n. 62362) Registrazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE <sup>12</sup>	
5	Situazione degli intestati al 30/09/2003 Proprietà 1/2 fino al 08/08/2009
	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/09/2003 n. 1965.1/2003 in atti dal 30/09/2003 (protocollo n. 67056) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO <sup>13</sup>
6	Situazione degli intestati al 08/08/2009 Proprietà 1/2
	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 08/08/2009 n. 8875.1/2009 in atti dal 24/11/2009 (protocollo n. ISO141882) Registrazione: Sede: SUCC. di ...
7	Situazione degli intestati al 11/07/2013 - ... ISCRIZIONE del 11/07/2013 – Registro Particolare 207 Registro Generale 2773 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 6746/2012 del 20/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8	Situazione degli intestati al 04/11/2013 - ... Titolarità 1/2
	TRASCRIZIONE del 04/11/2013 – Registro Particolare 3731 Registro Generale 4406 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 746 del 04/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Al 5 agosto 2015 l'immobile risulta di proprietà:

N.	Proprietario	Quota
1	...	Proprietà 1/2
2	...	Usufrutto 1/4
3	...	Proprietà 1/2

• Tab.D.2

11 – A questa data l'immobile risulta identificato al foglio 14 particella 81, ubicato all'indirizzo "VIA SANTA MARIA DI LORETO" comprendente il piano: T-L, e avente un classamento categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri).

12 – A questa data l'immobile, a seguito di una ristrutturazione, risulta identificato al foglio 14 particella 81 sub 1, ubicato all'indirizzo "VIA MONTE CAPRARO SNC" comprendente il piano: T.

13 – A questa data l'immobile, risulta identificato al foglio 14 particella 81 sub 1, ubicato all'indirizzo "VIA MONTE CAPRARO SNC" comprendente il piano: T, e avente un classamento categoria C/1 (Negozii e botteghe) con conseguente variazione in aumento della rendita catastale.

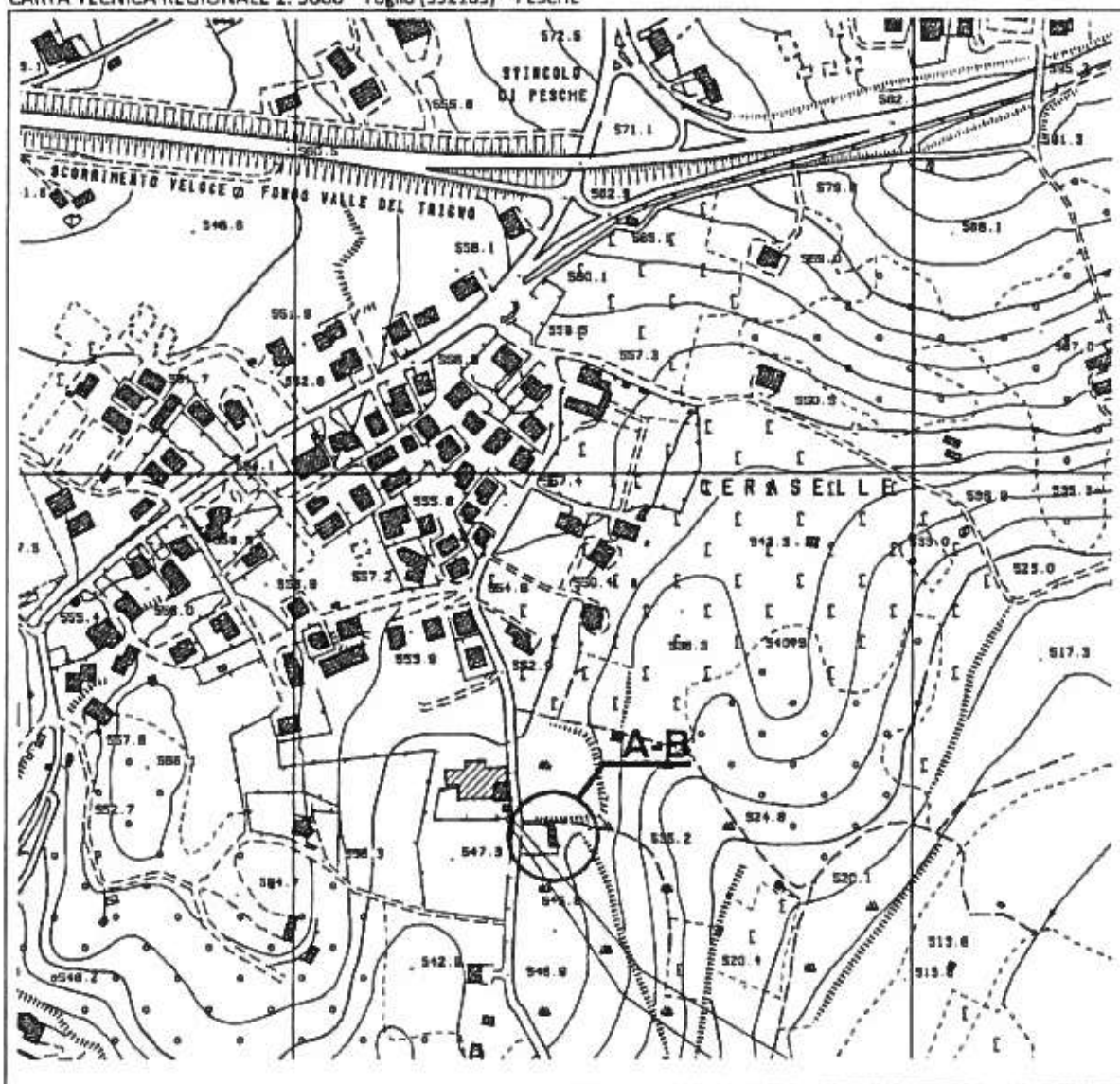
**ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, ...***(Risposta al punto 2, - Elenca quesiti e disposizioni)*

Dall'analisi della cartografia a disposizione è stato possibile localizzare sul territorio gli immobili oggetto della perizia, facendo riferimento alla Cartografia Tecnica (Regione Molise), alle immagini satellitari (fonte: Google Earth) e per localizzare in modo preciso gli immobili rispetto all'abitato è stata fatta una sovrapposizione tra immagini satellitari e mappe catastali al fine di evadere le disposizioni di cui alla presente perizia.

Per agevolare la lettura e l'individuazione ad ogni immobile è stata assegnata una lettera:

IMMOBILE	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	LETTERA	LOTTO
FABBRICATO	Pesche (IS)	21	589	1	A	1
FABBRICATO	Pesche (IS)	21	589	2	B	2
FABBRICATO	Capracotta (IS)	14	39	4 e 5	C	3
FABBRICATO	Capracotta (IS)	14	81	1	D	4

CARTA TECNICA REGIONALE 1: 5000 - Foglio [392163] - PESCHE



CARTA TECNICA REGIONALE 1: 5000 - Foglio [379164] - CAPRACOTTA

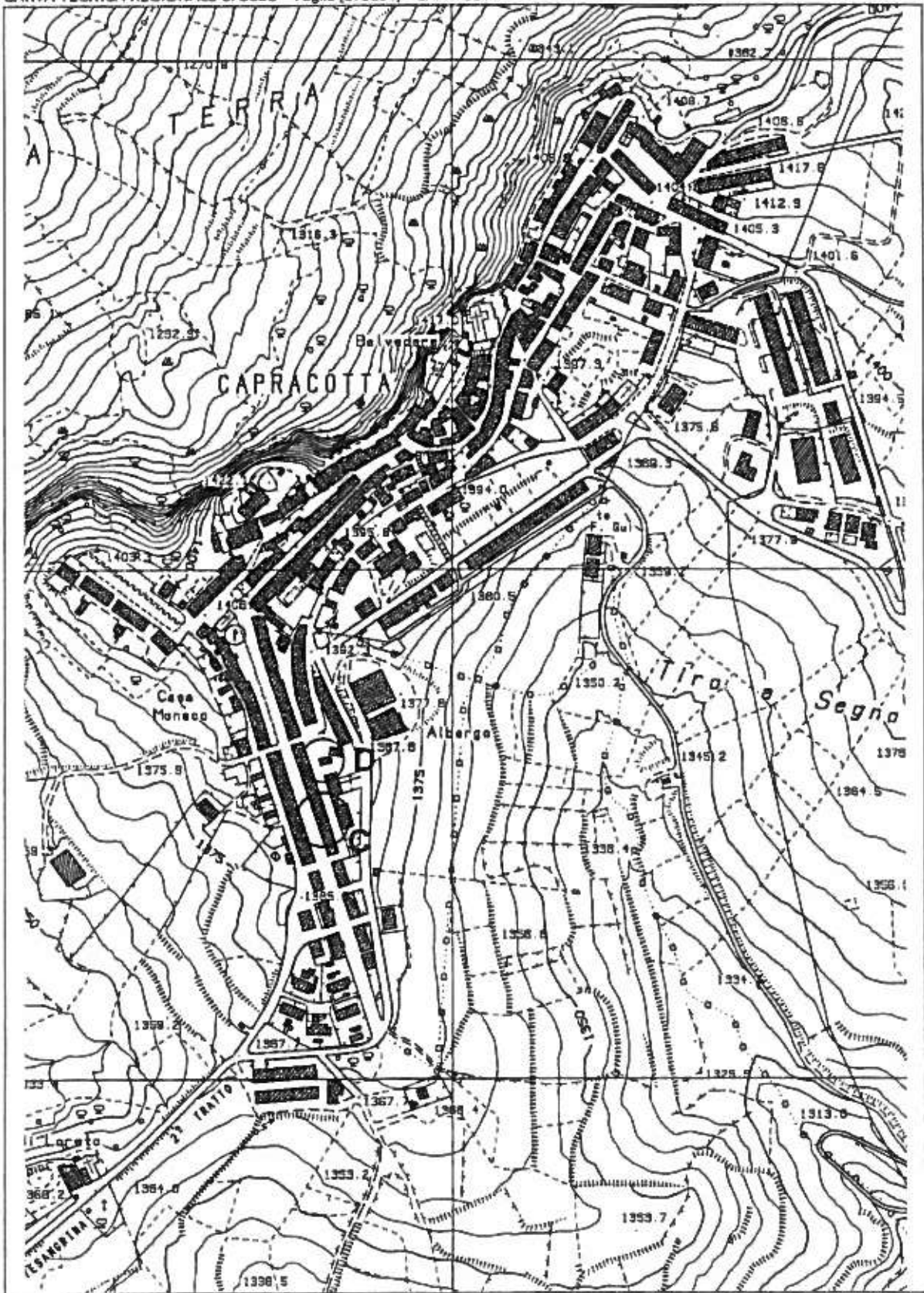
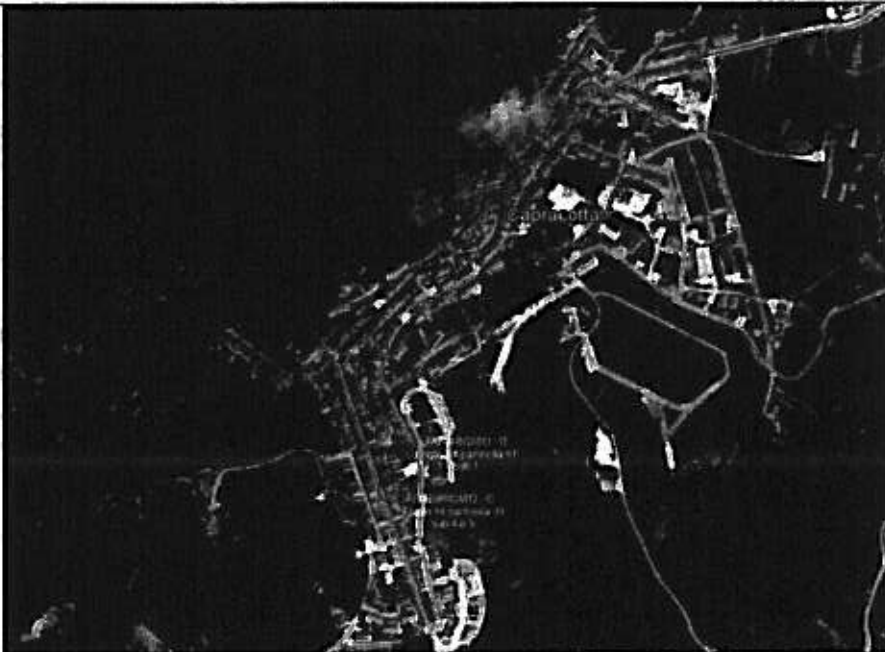


IMMAGINE SATELLITARE – Localizzazione generale rispetto al centro abitato del comune di Pesche (IS).



Dal punto di vista della localizzazione rispetto al nucleo abitato del comune di Pesche (IS) l'immobile è stato individuato, infatti lo stesso è ubicato in Via Corte Parole ed è stato rilevato dal sottoscritto C.T.U. (vedi verbale di sopralluogo n°1 (ALLEGATO 13). Pertanto possiamo dedurre che dal punto di vista della localizzazione rispetto alla geo-morfologia del territorio e dell'accessibilità il fabbricato, di cui al foglio 23 p.la 589 sub 1 e 2, gode di una buona localizzazione sul territorio.

IMMAGINE SATELLITARE – Localizzazione generale rispetto al centro abitato del comune di Capracotta (IS).



Dal punto di vista della localizzazione rispetto al nucleo abitato del comune di Capracotta (IS) gli immobili sono stati individuati, infatti gli stessi sono ubicati rispettivamente in Via Santa Maria di Loreto n. 89 (foglio 14 particella 39 sub 4 e 5) ed in via Monte Capraro (foglio 14 particella 81 sub 1) e sono stati rilevati dal sottoscritto C.T.U. (vedi verbale di sopralluogo n°2 (ALLEGATO 15). Pertanto possiamo dedurre che dal punto di vista della localizzazione rispetto alla geo-morfologia del territorio e dell'accessibilità dei luoghi, i fabbricati di cui sopra godono di una buona localizzazione sul territorio.

SCHEDA (FABBRICATI "A e B") – Sovrapposizione cartografica dello stralcio catastale con l'immagine satellitare.



<b>CATASTO FABBRICATI</b>		Comune di PESCHE (codice: G486) - Provincia di ISERNIA Foglio: 21 - Particella 589 sub 1 e 2									
Unità Immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
1	-	21	589	1 2	-	-	D/7 A/2	U	10 vani	-	7145,00 800,51
<b>Indirizzo</b>		Via Corte Parole n. s.n.c. – piano: T - 1;									

- Il FABBRICATO (A e B), distinto in catasto al Foglio 21 p.lla n. 589 sub 1 (piano T) e 2 (piano 1) inoltre vi è una corte esclusiva annessa al Foglio 21 p.lla 589 sub 1, ubicato in Via Corte Parole n. s.n.c. a ridosso della frazione di "Murelle", ubicata a valle rispetto al nucleo urbano del comune di Pesche in un contesto urbano di espansione sia residenziale che produttiva, infatti a pochi metri dall'immobile in oggetto vi sono altri insediamenti produttivi legati ad attività commerciali e artigianali. In quella zona del territorio comunale si sono insediati negli ultimi anni importanti edifici universitari, struttura periferica del ramo isernino dell'università degli studi del Molise.

SCHEDA (FABBRICATI "C e D") – Sovrapposizione cartografica dello stralcio catastale con l'immagine satellitare.



<b>CATASTO FABBRICATI</b>		Comune di <b>CAPRACOTTA</b> (codice: B682) - Provincia di <b>ISERNIA</b> Foglio: 14 - Particella 39 sub 4 e 5 - Particella 81 sub 1									
Unità Immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
1	-	14	39	4 5	-	-	C/2	3	38 m <sup>2</sup>	-	157,00
			81	1			A/4	3	3 vani		154,94
<b>Indirizzo</b>			Foglio 14 P.lla 39 sub 4 e 5 Via Santa Maria di Loreto – piano: T – 1 – 2 (sottotetto); Foglio 14 P.lla 81 sub 1 Via Monte Capraro – piano: T.								

- Il FABBRICATO (C), distinto in catasto al Foglio 14 p.lla n. 39 sub 4 e 5, ubicato in Via Santa Maria di Loreto n. 89, una via di accesso principale al paese e si trova a ridosso del nucleo antico del comune di Capracotta in un contesto urbano di natura semantica con forte prevalenza di edifici storici, infatti a pochi metri vi è l'ingresso all'antico borgo medievale con l'antica Chiesa di Santa Maria di Loreto posizionata all'incrocio tra via S. Maria di Loreto e Corso S. Antonio che conduce verso l'interno del borgo.
- Il FABBRICATO (D), distinto in catasto al Foglio 14 p.lla n. 81 sub 1, ubicato in Via Monte Capraro, via secondaria, parallela a Via Santa Maria di Loreto. Il fabbricato si trova a poche decine di metri dal fabbricato (C), anche questo a ridosso del nucleo antico del comune di Capracotta in un contesto urbano di natura semantica con forte prevalenza di edifici storici, a pochi metri da Corso S. Antonio.

**DIRE SE È POSSIBILE VENDERE ..., IN UNO O PIÙ LOTTI ...**

*(Risposta al punto 7, – Elenca quesiti e disposizioni)*

**FABBRICATO (A e B), distinto in catasto al Foglio 21 p.lla n. 589 sub 1 e 2 – COMUNE DI PESCHE (IS)**  
**PIENA TITOLARITÀ IN CAPO ALL'ESECUTATO, SIG. ...**

*Lo scrivente vista la situazione di individuazione catastale dei beni relativamente alla particella 589 del foglio n. 21, dove risultano censiti due sub (1 e 2), che fanno riferimento alla procedura esecutiva, ritiene che ai fini della valutazione ed individuazione dei singoli lotti è opportuno stimare singolarmente i due sub considerata che tale condizione potrebbe risultare commercialmente più appetibile e quindi suscettibile di interesse da parte di eventuali acquirenti, ritiene inoltre di considerare due lotti distinti il n.1 e n.2. Considerazione suffragata anche dal fatto che i due sub hanno un classamento diverso, una destinazione d'uso diversa l'eventuale accorpamento in un'unica unità non rispetterebbe i requisiti e le esigenze di mercato. Pertanto si procederà alla stima considerando:*

- **Lotto 1** – Immobile censito al foglio 21 p.lla 589 sub 1 (Opificio con annessa officina, uffici, servizi e corte esterna esclusiva);
- **Lotto 2** – Immobile censito al foglio 21 p.lla 589 sub 2 (Appartamento).

**FABBRICATO (C), distinto in catasto al Foglio 14 p.lla n. 39 sub 4 e 5 – COMUNE DI CAPRACOTTA (IS)**  
**PIENA TITOLARITÀ IN CAPO ALL'ESECUTATO, SIG. ...**

*Lo scrivente vista la situazione di individuazione catastale dei beni relativamente alla particella 589 del foglio n. 21, dove risultano censiti due sub (4 e 5), che fanno riferimento alla procedura esecutiva, ritiene che ai fini della valutazione ed individuazione dei singoli lotti è opportuno stimare accorpendo i due sub considerato che tale condizione potrebbe risultare commercialmente più appetibile e quindi suscettibile di interesse da parte di eventuali acquirenti, ritiene inoltre di considerare, per la valutazione, un unico lotto il n.3. Considerazione suffragata anche dal fatto che i due sub sono parte integrante dello stesso fabbricato, e anche se hanno un classamento diverso e una destinazione d'uso diversa, l'eventuale accorpamento risulterebbe più appetibile sul mercato. Pertanto si procederà alla stima considerando:*

- **Lotto 3** – Immobile censito al foglio 14 p.lla 39 sub 4 e 5, come unità facenti parte di un unico immobile.

**FABBRICATO (D), distinto in catasto al Foglio 14 p.lla n. 81 sub 1 – COMUNE DI CAPRACOTTA (IS)**  
**TITOLARITÀ PER 1/2 IN CAPO ALL'ESECUTATO, SIG. ...**

*Lo scrivente vista la situazione di individuazione catastale del bene relativamente alla particella 81 del foglio n. 14, sub 1, che fanno riferimento alla procedura esecutiva, ritiene che ai fini della valutazione ed individuazione dei singoli lotti è opportuno stimare considerando l'immobile così come individuata, tale condizione potrebbe risultare commercialmente più appetibile e quindi suscettibile di interesse da parte di eventuali acquirenti, ritiene inoltre di considerare, per la valutazione, un unico lotto il n.4. Considerazione suffragata anche dal fatto che il sub interessato corrisponde con il piano terra del fabbricato avente classamento e destinazione d'uso corrispondenti. Pertanto si procederà alla stima considerando:*

- **Lotto 4** – Immobile censito al foglio 14 p.lla 39 sub 4 e 5, come unità facenti parte di un unico immobile.

**INDICARE UTILIZZAZIONE PREVISTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI ... LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI ...**

**(Risposta ai punti 5 e 6, – Elenca quesiti e disposizioni)**

**FABBRICATO (A), distinto in catasto al Foglio 21 p.lla 589 sub 1 del Comune di Pesche (IS)**

La costruzione dell'immobile sopra descritto risale al 2002 come risulta dall'indagine effettuata presso il comune di Pesche (IS) e così come confermato dalla risposta del Responsabile dell'area Tecnica prot. n. 2983 del 12.08.2015, infatti per l'immobile risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Pratica edilizia 31/2001 [concessione originaria] – Concessione Edilizia n. 29 del 29.10.2002, con la quale è stata autorizzata la costruzione di un fabbricato per attività produttive ed abitazione (Fabbricato B) in località "Corte Parole", sull'area censita in catasto al foglio di mappa n. 21, particelle nn. 140, 214, 215, 216, 217, 218, 374 e 375 del Comune di Pesche;
- Pratica edilizia n. 47 /2004 [condono] – Permesso di Costruire n. 17 del 05.06.2006, con il quale è stata autorizzata la sanatoria per illeciti edilizi al fabbricato ad uso produttivo e residenziale (Fabbricato B) in località "Corte Parole", sull'area censita in catasto al foglio di mappa n. 21, particelle nn. 140, 214, 215, 216, 217, 218, 374 e 375 del Comune di Pesche;
- Pratica edilizia n.44/2005 [proc. SUAP n.65/05] – Permesso di Costruire n. 41 del 07.12.2006 e autorizzazione SUAP di Isernia in data 11.12.2006, con i quali sono stati autorizzati lavori di variante e completamento del fabbricato ad uso produttivo ed abitazione (Fabbricato B) innanzi specificato;
- Pratica edilizia n. 26/2008 [proc. SUAP n.58/08] – Permesso di Costruire n. 36 del 21.10.2008 e autorizzazione SUAP di Isernia in data 05.12.2008, per la sanatoria delle opere edilizie di un fabbricato a destinazione produttiva ed annessa abitazione (Fabbricato B) sito in località "Corte Parole", censito in catasto al foglio di mappa n. 21, particella 589 del Comune di Pesche;

L'immobile è ubicato in zona D1 "Piccole Industrie" del vigente P.R.G. (vedi cartografia e copia dell'art. 11 delle N.T.A., ALLEGATO 8). Dagli atti risulta che l'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità e non è stato oggetto di pratiche inerenti le leggi di ricostruzione post sisma. L'area in cui è ubicato il fabbricato in parola è sottoposto al solo vincolo paesaggistico, di cui al Decreto 17.10.1996 del Ministero dei BB.CC.AA di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Pesche, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 ed in applicazione dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1997, n. 616.

*Dal rilievo effettuato sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare, congiuntamente all'esame della scheda planimetrica catastale (estratta catastale vedi ALLEGATO 6), risulta che il bene è regolarmente accatastrato e conforme allo stato di fatto riscontrato con il rilievo metrico (vedi ALLEGATO 18), dalle foto si può dedurre che allo stato attuale gli immobili possiedono tutte le caratteristiche per essere fruiti, salva l'acquisizione dei requisiti richiesti dalle vigenti norme in materia edilizia (vedi artt. 24, 25 e 26 del D.P.R. 380/2001).*

**FABBRICATO (B), distinto in catasto al Foglio 21 p.lla 589 sub 2 del Comune di Pesche (IS)**

**QUANTO SOPRA DETTO PER IL FABBRICATO "A" VALE IN TOTO ANCHE PER IL FABBRICATO "B".**

**FABBRICATO (C), distinto in catasto al Foglio 14 p.la 39 sub 4 e 5 del Comune di Capracotta (IS)**

La costruzione dell'immobile sopra descritto risulta essere antecedente al 1 settembre 1967, quindi privo di licenza edilizia originaria, come risulta dall'indagine effettuata presso il comune di Capracotta (IS) congiuntamente al Responsabile dell'area Tecnica, per l'immobile risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Pratica edilizia 26/1987 [concessione edilizia] – Concessione Edilizia n. 33 del 22.12.1987, con la quale è stata autorizzata la trasformazione di due portoni a finestra sull'immobile distinto in catasto al foglio n. 14, particella n.39, ubicato in Via S. Maria di Loreto nel Comune di Capracotta.

L'immobile è ubicato in zona B1 "Ristrutturazione e completamento con conservazione del tessuto viario" del vigente P.R.G. (vedi cartografia e copia dell'art. 7 delle N.T.A., ALLEGATO 8). Dagli atti risulta che l'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità e non è stato oggetto di pratiche inerenti le leggi di ricostruzione post sisma. L'area in cui è ubicato il fabbricato in parola ricade nel P.T.P.A.A.V. n. 8 ed è sottoposto al solo vincolo paesaggistico- ambientale - (ex D.Lgs n. 490/99, ex Legge n. 1497/39).

*Dal rilievo effettuato sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare, congiuntamente all'esame della scheda planimetrica catastale (estratta catastale vedi ALLEGATO 6), risulta che il bene è stato oggetto di interventi edilizi di cui non risultano autorizzazioni alcune e pertanto la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto riscontrato con il rilievo metrico (vedi ALLEGATO 19). Possiamo dedurre però, da quanto innanzi detto, che gli interventi non autorizzati sono ad avviso dello scrivente tutti sanabili, pertanto prima di procedere alle variazioni catastali inerenti l'aggiornamento delle planimetrie si consiglia di sanare prima gli illeciti urbanistico-edilizi e strutturali, acquisendo tutte le autorizzazioni presso gli enti preposti.*

**FABBRICATO (D), distinto in catasto al Foglio 14 p.la 39 sub 1 del Comune di Capracotta (IS)**

La costruzione dell'immobile sopra descritto risulta essere antecedente al 1 settembre 1967, quindi priva di licenza edilizia originaria, anche se, come risulta dall'indagine effettuata presso il comune di Capracotta (IS) congiuntamente al Responsabile dell'area Tecnica, per l'immobile risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Nulla osta alla costruzione [forse concessione originaria] – n. 2805 del 04.08.1961, licenza edilizia per il completamento del fabbricato di proprietà, sito in Via II<sup>a</sup> S. Maria di Loreto;
- Pratica edilizia 1/1980 [concessione edilizia] – Concessione Edilizia n. 123 del 19.09.1980, con la quale sono stati autorizzati i lavori di modifica parziale del prospetto del fabbricato distinto in catasto al foglio n. 14, particella n.81, ubicato in Via Monte Capraro nel Comune di Capracotta.
- Provvedimento Conclusivo n.399/2003 [proc. SUAP n.399/03] – autorizzazione SUAP di San salvo comprensorio Trigno-Sinello in data 06.08.2003, con il quale sono stati autorizzati lavori di Modifica prospetto e ristrutturazione di un fabbricato per la realizzazione di un piccolo caseificio, distinto in catasto al foglio n. 14, particella n.81, nel Comune di Capracotta.

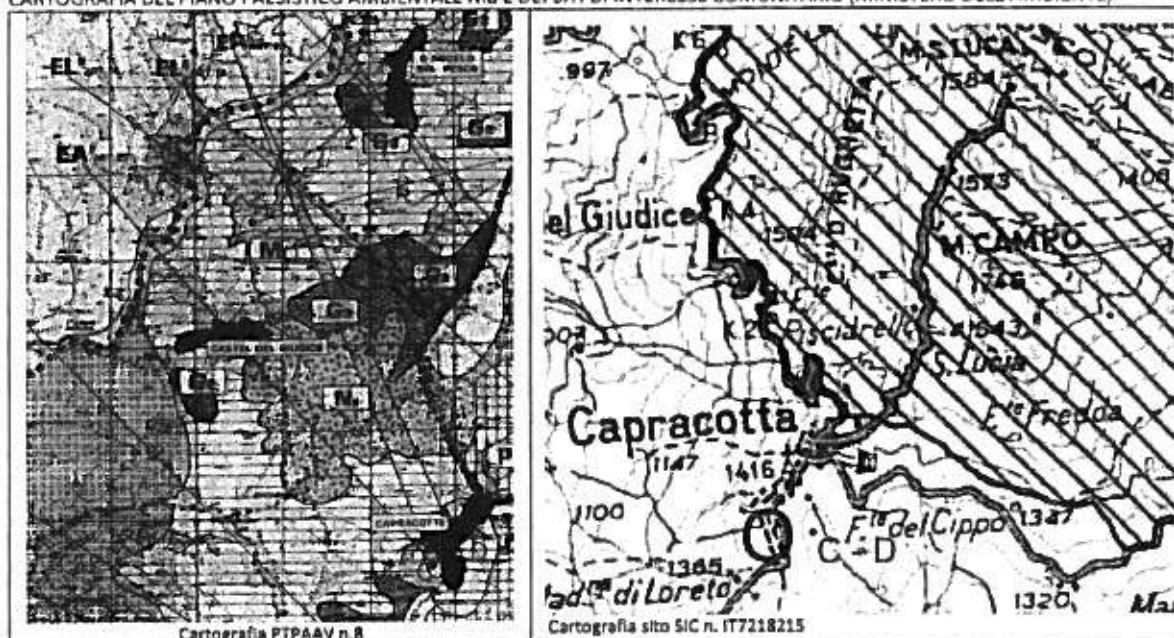
L'immobile è ubicato in zona B2 "Ristrutturazione e completamento con ridimensionamento del tessuto viario" del vigente P.R.G. (vedi cartografia e copia dell'art. 8 delle N.T.A., ALLEGATO 16). Dagli atti risulta che l'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità e non è stato oggetto di pratiche inerenti le leggi di ricostruzione post sisma. L'area in cui è ubicato il fabbricato in parola ricade nel P.T.P.A.A.V. n. 8 ed è sottoposta al solo vincolo paesaggistico- ambientale - ex D.Lgs n. 490/99, ex Legge n. 1497/39.

*Dal rilievo effettuato, congiuntamente all'esame della scheda planimetrica catastale (estratta catastale vedi ALLEGATO 6), risulta che il bene è regolarmente accatastrato e conforme allo stato di fatto riscontrato con il rilievo metrico (vedi ALLEGATO 19), dalle foto si può dedurre che allo stato attuale gli immobili possiedono tutte le caratteristiche per essere fruiti, salvo l'acquisizione dei requisiti richiesti dalle vigenti norme in materia edilizia (vedi artt. 24, 25 e 26 del D.P.R. 380/2001).*

Relativamente a tutti gli immobili (A, B, C e D), è stato possibile individuare sulla cartografia<sup>14</sup> che le aree di ubicazione degli stessi non ricadono in siti soggetti a passibili fenomeni franosi e idrogeologici, e tantomeno risultano inseriti in Siti di Interesse Comunitario. Per tutti gli immobili (A, B, C e D) così come in tutto il territorio del comune di Pesche è sottoposto a vincolo paesaggistico (Decreto 17.10.1996 del Ministero del BB.CCAA di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Pesche, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 ed in applicazione dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1997, n. 616), così come per il comune di Capracotta vi è il vincolo Paesaggistico-Ambientale perché risulta ricompreso nel Piano Territoriale Paesistico-Ambientale di Area Vasta (P.T.P.A.A.V.) – Area n°8: "Alta Molise" adottato con L.R. 1 dicembre 1989 n. 24 a seguito di delibera D.G.R. n. 3279 del 22.07.1991. Gli interventi per entrambi i comuni sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Di seguito, si riporta per ogni immobile l'individuazione cartografica P.T.P.A.A.V. n.7, SIC, rischio idrogeologico e frane con le relative disposizioni in base alla classificazione areale del sito dove ricade il singolo immobile.

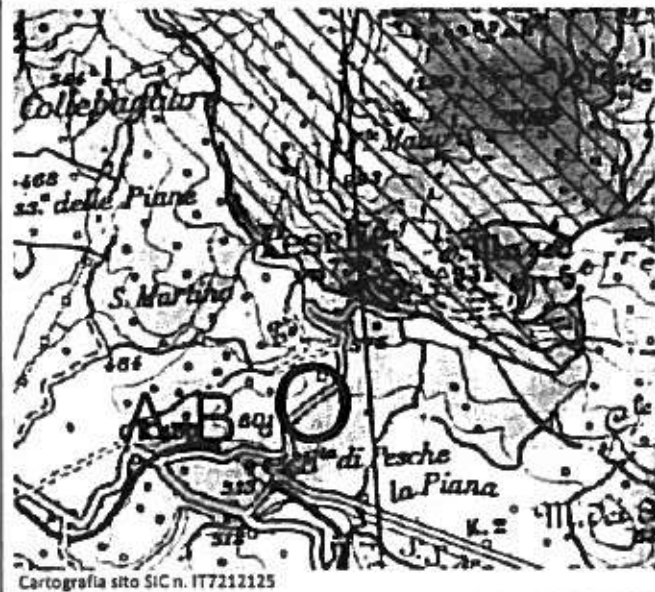
**CARTOGRAFIA DEL PIANO PAESISTICO AMBIENTALE N.8 E DEI SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (MINISTERO DELL'AMBIENTE)**



14 – Fonte cartografica: Ufficio Tecnico Comunale, Portale cartografico regione Molise, Portale cartografico regione Molise Beni Ambientali, Geoportale Nazionale, Portale cartografico Ministero dell'Ambiente.

## VINCOLO PAESISTICO AMBIENTALE E SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (MINISTERO DELL'AMBIENTE)

**Decreto 17.10.1996 del Ministero dei BB.CC.AA di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Pesche, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 ed in applicazione dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1997, n. 616**

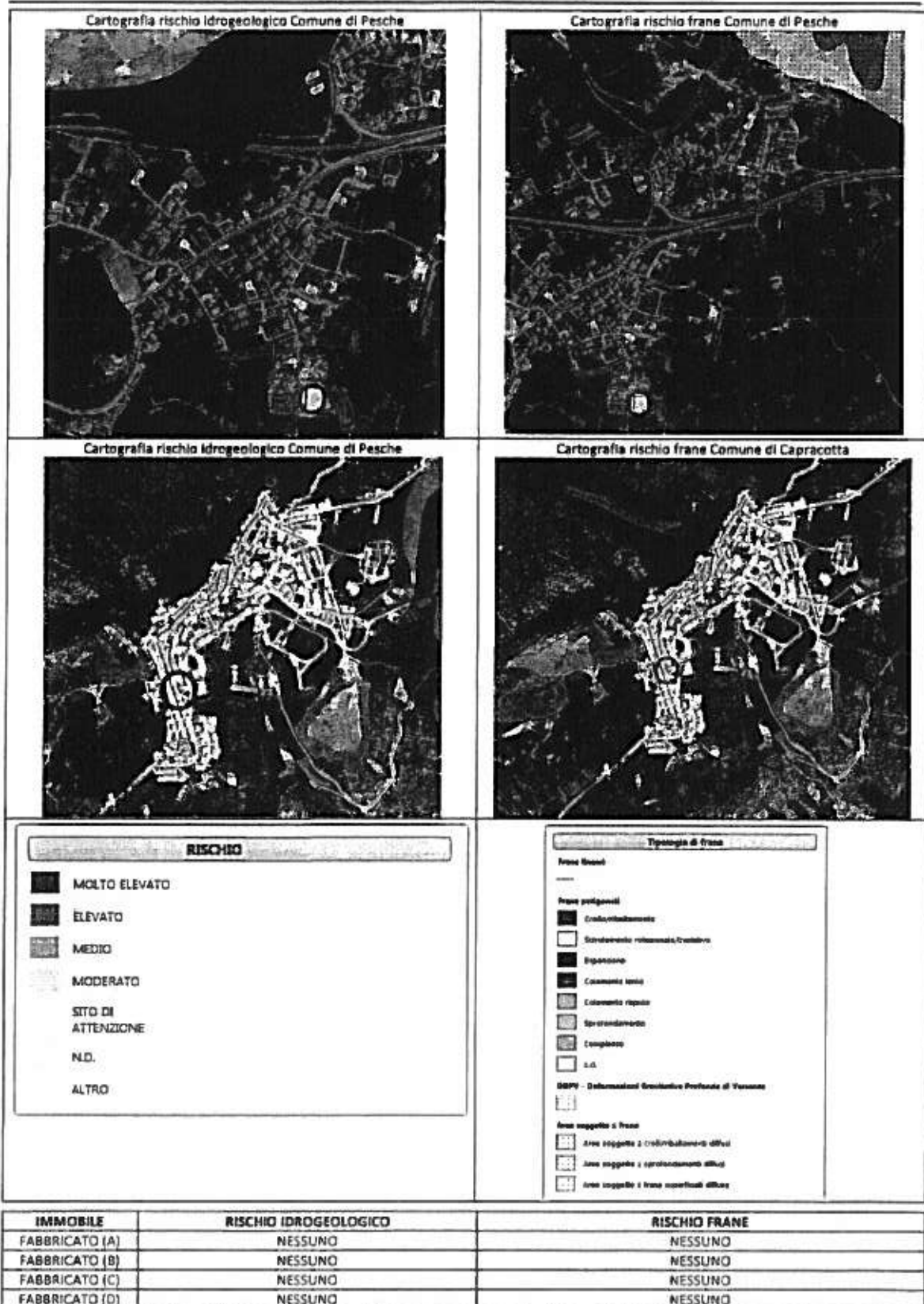


IMMOBILE	P.T.P.A.A.V. tipo vincolo	CLASSIFICAZIONE AREALE	USO ANTROPICO AMMESSO	MODALITÀ DI TUTELA
FABBRICATO (A)	Decreto 17.10.1996 del Ministero dei BB.CC.AA dichiarazione di notevole interesse pubblico Comune di Pesche	dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Pesche		
FABBRICATO (B)				
FABBRICATO (C)	Area n°8	<b>Zona Bianca - Prevalenza di elementi areali di interesse percettivo e visivo di valore eccezionale</b>  EA" – art. 23 Normativa Area n.8 EA" – art. 23 Normativa Area n.8 EL" – art. 26 Normativa Area n.8		<b>A1 - A2</b> Delibera Giunta Regione Molise n° 4252 del 11/11/1993: "Qualora si tratti di interventi di ampliamento e ristrutturazione di attività o manufatti esistenti, fuori dalle aree definite di pericolosità geologica nelle tavole di analisi, si applica la modalità "VA" al posto delle modalità "A1" o "A2" e le modalità "TC1" al posto delle modalità "VA", mentre restano invariate le modalità "TC1" e "TC2".
FABBRICATO (D)				Culturale ricreativo Insediativo Infrastrutturale Agro-silvo pastorale Estrattivo

## Modalità di tutela

<b>A1</b>	conservazione, miglioramento e ripristino delle caratteristiche costitutive degli elementi, con mantenimento dei soli usi attuali compatibili.
<b>A2</b>	conservazione, miglioramento e ripristino delle caratteristiche costitutive degli elementi, con mantenimento dei soli usi attuali compatibili e con parziale trasformazione con l'introduzione di nuovi usi compatibili.
<b>VA</b>	trasformazione da sottoposte a verifica di ammissibilità in sede di formazione dello strumento urbanistico.
<b>TC1</b>	trasformazione condizionata a requisiti progettuali da verificarsi in sede di rilascio del N.O. ai sensi della Legge 1497/39.
<b>TC2</b>	trasformazione condizionata a requisiti progettuali da verificarsi in sede di rilascio della concessione o autorizzazione ai sensi della Legge 10/77 e delle successive modifiche ed integrazioni.

## CARTOGRAFIA RISCHIO IDROGEOLOGICO E RISCHIO FRANE (GEOPORTALE NAZIONALE)



Dall'analisi cartografica del rischio idrogeologico e rischio frane si evince che gli immobili (A, B, C e D) risultano ubicati in aree NON soggette a fenomeni franosi e di rischio idrogeologico.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, ...***(Risposta al punto 3 - Elenco quesiti e disposizioni)***FABBRICATO (A e B)<sup>15</sup>**

CATASTO FABBRICATI		Comune di PESCHE (codice: G486) - Provincia di ISERNIA									
Unità Immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
1	-	21	589	1 2	-	-	D/7 A/2	U	10 vani	-	7145,00 800,51
Indirizzo		Sub 1 - Via Corte Parole snc - piano: T; Sub 2 - Via Corte Parole snc - piano: 1;									
Riserve											

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Proprietà del fabbricato n° 44/05/1904	00000000000000000000	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/10/2009 n.12433.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. IS0095704) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE.		

*Dal sopralluogo, dall'analisi effettuata e dalla scheda planimetrica (vedi ALLEGATO 6) risulta che il bene è regolarmente accatastato. La proprietà in capo all'esecutato risulta essere di 1000/1000 come quella risultante da atto di pignoramento.*

**FABBRICATO (C)**

CATASTO FABBRICATI		Comune di CAPRACOTTA (codice: B682) - Provincia di ISERNIA									
Unità Immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
1	-	14	39	4 5	-	-	C/2 A/4	3 3	38 m <sup>2</sup> 3 vani	-	157,00 154,94
Indirizzo		Sub 4 - Via Santa Maria di Loreto n. U - piano: T; Sub 5 - Via Santa Maria di Loreto n. 89 - piano: T-1-2;									
Riserve											

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Proprietà del fabbricato n° 21/05/1934	00000000000000000000	Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 06/03/1987 n. 404/A.1/1987 in atti dal 29/03/1991		

*Dal sopralluogo, dall'analisi effettuata e dalla scheda planimetrica (vedi ALLEGATO 6) risulta che il bene è difforme rispetto alla planimetria catastale, infatti durante il sopralluogo si è accertato che il piano terra del fabbricato (sub 4) non è un deposito/ripostiglio come risulta dalla visura catastale ma bensì un ambiente ad uso residenziale destinato a cucina e zona pranzo, inoltre la scala individuata al piano T-1°-2° dell'elaborata planimetrica del sub 4 e 5 è stata demolita e ricostruita nella zona giama prima descritta, lì dove esisteva un vuoto all'interno del solaio del piano prima del sub 5. Il piano prima del sub 5 è variato in funzione dei cambiamenti sopra descritti, attualmente la scala è ubicata in posizione centrale rispetto alle due camere come risulta dal rilievo effettuato (vedi ALLEGATO 6), inoltre il piano secondo individuata nella planimetria catastale del sub 5 destinata a soffitta e ripostiglio non è più accessibile in quanto è stato rifatto il solaio di sottotetto e come detto è stata demolita la scala ubicata in posizione laterale. In sostanza risulta che il bene è stato oggetto di interventi di cui non risultano autorizzazioni edilizie e pertanto la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto riscontrata con il rilievo metrico e fotografico (vedi ALLEGATO 19). Possiamo dedurre però, da quanto innanzi detto, che gli interventi non autorizzati sono ad avviso della scrivente tutti sanabili, pertanto prima di procedere alle variazioni catastali inerenti l'aggiornamento delle planimetrie si consiglia di sanare gli illeciti urbanistico-edilizi e strutturali, acquisendo prime tutte le autorizzazioni presso gli enti preposti per fugare ogni dubbio sulla effettiva fattibilità delle opere realizzate, solo a quel punto si procederà alla variazione catastale, tale onere rimarrebbe a carico dell'acquirente. La proprietà in capo all'esecutato risulta essere di 1000/1000.*

15 - Come risulta da visura catastale

**FABBRICATO (D)**

<b>CATASTO FABBRICATI</b>		Comune di CAPRACOTTA (codice: B682) - Provincia di ISERNIA									
Unità Immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
1	-	14	81	1	-	-	C/1	1	21 m <sup>2</sup>	-	329,71
<b>Indirizzo</b>		Via Monte Capraro snc – piano: T;									
<b>Riserve</b>											

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	..... a Capracotta n. 64/03/1954	.....	Proprietà per 1/2
2	..... a Capracotta il 26/01/1910	.....	Usufrutto per 1/4
3	..... a Capracotta il 28/12/1956	.....	Proprietà per 1/2
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/09/2003 n. 1965.1/2003 in atti dal 30/09/2003 (protocollo n. 67056) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO		

*Dal sopralluogo, dall'analisi effettuata e dalla scheda planimetrica (vedi ALLEGATO 6) risulta che il bene è regolarmente accatastato. La proprietà in capo all'esecutato risulta essere di 1/2 come quella risultante da atto di pignoramento.*

**REDAZIONE IN FASCICOLI SEPARATI, LIMITATAMENTE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO...**

**(Risposta al punto 13 – Elenca quesiti e disposizioni)**

Di seguito si procede ad evadere le disposizioni di cui al punto 8 e seguenti, ... procedendo ... alla formazione dei singoli lotti ...

**LOTTO 1 - FASCICOLO A**

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE – FABBRICATO (A)**

**RELAZIONE DESCRITTIVO - ESTIMATIVA**

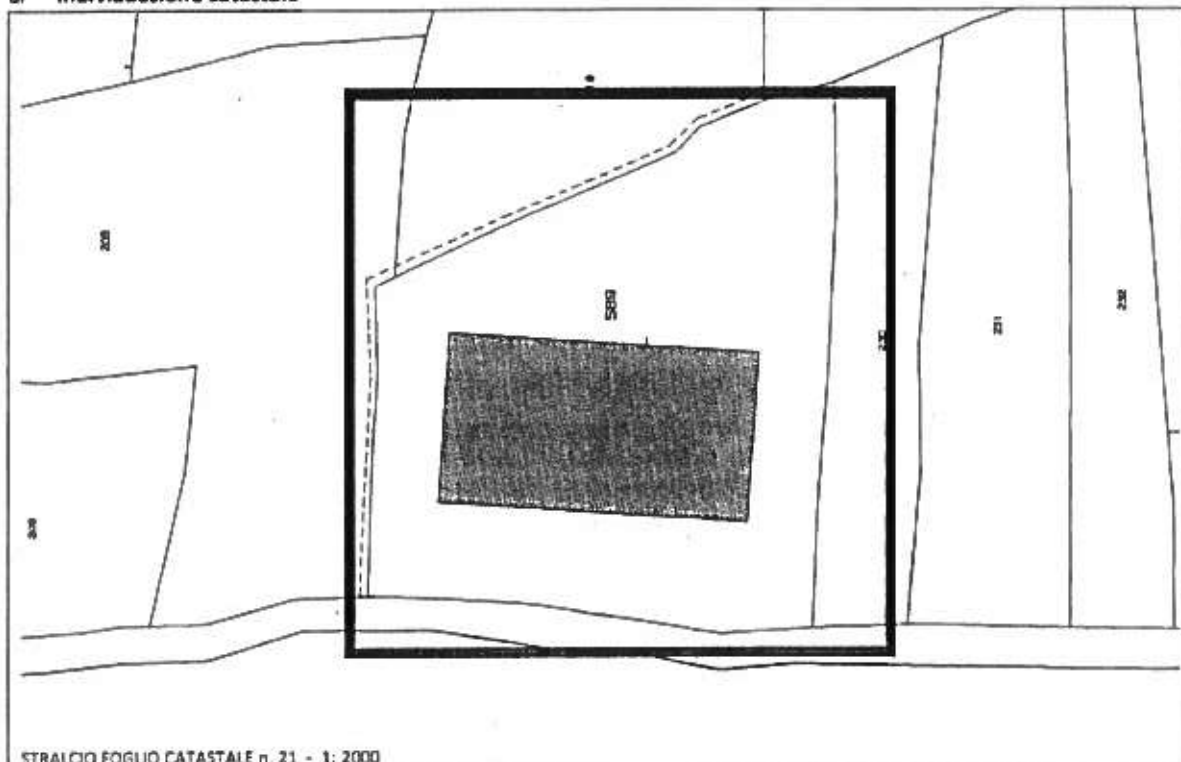
**1. Premessa**

Il sottoscritto arch. AULITANO Angelo, con studio in Monteroduni, Via Colle delle Api, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia con il numero 180, ha ricevuto incarico dall'Ill.mo in modo da definire un valore di mercato da sottoporre ad un possibile acquirente e all'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile censito al foglio n. 21 particella n. 589 sub 1 e antistante corte esclusiva legata alla stessa particella, ubicato in Via Corte Parole del comune di Pesche (IS).

**2. Scopo e criterio di stima**

Lo scopo della stima è quello di determinare un equo prezzo che ordinari operatori sarebbero disposti a corrispondere. Trattandosi di un immobile identificato catastalmente in diversi sub corrispondenti ad altrettanti piani di cui solo due sono oggetto di questa procedura, il sub 1 e il sub 2. **Nel caso specifico in questo fascicolo faremo riferimento al sub 1 del foglio n. 21 particella 589.** Vista la particolarità dell'immobile, si applicherà il metodo di stima del valore di mercato (procedimento analitico diretto) del fabbricato oggetto di stima.

**3. Individuazione catastale**



STRALCIO FOGGIO CATASTALE n. 21 - 1:2000

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pesche con i seguenti dati:

**FABBRICATO (A)**

CATASTO FABBRICATI		Comune di PESCHE (codice: G486) - Provincia di ISERNIA									
Unità Immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
1	-	21	589	1	-	-	D/7	-	-	-	7145,00
Indirizzo		Sub 1 - Via Corte Parole snc - piano: T;									
Riserve											

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/10/2009 n.12433.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. IS0095704) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE.		

**4 Descrizione dell'Immobile****4.1 Ubicazione**

L'immobile di cui trattasi (**FABBRICATO A**) è ubicato nel comune di Pesche (IS) in Via Corte Parole snc, al piano T di un immobile adibito ad opificio a ridosso della frazione di "Murelle", ubicata a valle rispetto al nucleo urbano del comune di Pesche in un contesto urbano di espansione sia residenziale che produttiva, infatti a pochi metri dall'immobile in oggetto vi sono altri insediamenti produttivi legati ad attività commerciali e artigianali. In quella zona del territorio comunale si sono insediati negli ultimi anni importanti edifici universitari, struttura periferica del ramo isernino dell'università degli studi del Molise. In questa area, vi è la presenza di altre piccole attività commerciali e artigianali che caratterizzano gli aspetti commerciali dei paesi della provincia.

L'immobile è accessibile dalla strada comunale, infatti la proprietà confina direttamente con la strada, disposta in modo parallela alla stessa, delimitata da una recinzione esterna costituita da un muretto realizzato con elementi in cls prefabbricato e sovrastante ringhiera metallica, ai due estremi sono posizionati due grossi cancelli carrabili.

L'immobile (A) è parte integrante di un fabbricato a destinazione produttiva con annessa abitazione, lo stesso è adibito al piano seminterrato (foglio 21 p.la 589 sub 3) ad opificio industriale, al piano terra (foglio 21 p.la 589 sub 1) ad opificio industriale con relativi uffici e servizi, il piano primo (foglio 21 p.la 589 sub 2) è adibito ad appartamento. In questo fascicolo, relativo al lotto 1 ci limiteremo a stimare il fabbricato (A), inoltre si fa presente che il sub 3 non fa parte di questa procedura, pertanto nel prosieguo non verrà considerato. Entrando dal portone principale (vedi foto 2 in basso) ci si trova all'interno di dell'area antistante l'immobile (individuata come corte esclusiva), si evince immediatamente che lo stesso è diviso in due blocchi separati da una copertura piana ribassata non accessibile, a sinistra è ubicato l'opificio che è a tutta altezza (vedi foto 1 in basso) e lo stesso opificio continua, dopo una zona filtro, occupando anche la parte bassa del blocco di destra adibito ad uffici, servizi e ad officina. Invece la parte alta del blocco di destra (piano 1°) è adibito ad appartamento (fabbricato B) che verrà descritto nel prosieguo al fascicolo 2. (vedi planimetria di rilievo ALLEGATO 18).



Foto 1 - Vista da nord-ovest



Foto 2 - Vista da sud-ovest

FOTOGRAFIE ESTERNE DELL'IMMOBILE

#### 4.3 Utilizzazione dell'immobile

Attualmente l'immobile oggetto di stima è composto catastalmente, come sopra detto, da tre diversi sub di cui solo due (sub 1 e 2) fanno parte di questa procedura. L'opificio non è attualmente utilizzato e sgombero da attrezzature e/o suppellettili varie. *Il sottoscritto CTU ha potuto verificare di persona gli ambienti durante il sopralluogo, constatando che l'edificio viene così utilizzato da anni.*

#### 4.4 Identificazione dei confini, accessori e parti comuni

Si fa presente che l'immobile inteso come costruzione è ubicato al centro del lotto di terreno, quindi non ha nessun lato a confine, in ogni caso si riportano i confinanti del lotto di terreno, i confini sono stati desunti dalla planimetria catastale e dalle visure degli immobili confinanti:

- a **NORD** confina con il terreno la p.lla n. 209 del Foglio 21, gli intestatari sono di seguito elencati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SIPAF S.R.L. con sede in PESCHE (IS)	00039510946	Proprietà per 1/1

- a **EST** confina con il terreno la p.lla n. 219 del Foglio 21, gli intestatari sono di seguito elencati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GENTILE PASQUALE nato a PESCHE (IS) il 23/01/1947	GNTPL47A23G486I	Livellario
2	MENSA ARCIPRETALE DI PESCHE	/	Diritto del concedente

- a **SUD** confina con il terreno la p.lla n. 230 del Foglio 21, gli intestatari sono di seguito elencati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CINELLI ANNA RITA nata a FOLIGNANO (AP) il 18/08/1953	CNLNRT53M58D652S	Proprietà per 1/10
2	D'ALESSANDRO ROCCO nato a PESCHE (IS) il 08/10/1938	DLSRCC38R08G486E	Proprietà per 1/10
3	D'ANGELO CHIARINA nata a PESCHE (IS) il 15/11/1949	DNGCRN49S55G486O	Proprietà per 1/10
4	FRARACCIO BENITO nato a ISERNIA (IS) il 23/07/1957	FRRBNT57L23E335I	Proprietà per 1/10
5	FRARACCIO CARLO nato a PESCHE (IS) il 02/05/1951	FRRCLS1E02G486V	Proprietà per 1/10
6	FRARACCIO DOMENICO nato a SORIANO NEL CIMINO (VT) il 20/11/1947	FRRDNC47S20I855J	Proprietà per 1/10
7	FRARACCIO GIOVANNA ROSA nata a PESCHE (IS) il 28/02/1944	FRRGNN44B68G486X	Proprietà per 1/10
8	FRARACCIO LUCIANO nato a PESCHE (IS) il 07/04/1949	FRRLCN49D07G486R	Proprietà per 2/10

- a **OVEST** con la strada comunale nel tratto di Via Corte Parole.

Fa parte dello stesso fabbricato lo spazio antistante ad uso esclusivo **corte esclusiva**, che nel prosieguo chiameremo "PERTINENZA ESCLUSIVA A.1", che verrà presa in considerazione nella presente stima.

Inoltre vi è altro spazio perimetralmente al fabbricato, ma lo stesso non risulta fare parte del fabbricato A e nè tantomeno risultano suddivisioni in millesimi.

*(Risposta al punto 2 – ... accessori e millesimi di parti comuni ... ) - Il sottoscritto CTU si è accertato che l'intero immobile non è un condominio, non risultano dotazioni condominiali e non risulta nessuna regola sull'utilizzo delle parti comuni. In questo caso le parti comuni, in quanto indivisibili verranno considerate nel valore unitario attribuito a ciascun immobile, nel caso specifico non vi sono parti comuni aggiuntive alla superficie dell'immobile esecutato.*

*(Risposta al punto 2 – ... descrivere ... caratteristiche interne ed esterne ... )*

#### 4.5 Caratteristiche e finiture dell'immobile

L'immobile, come detto, è composto da due blocchi principali (vedi rilievo ALLEGATO 18). L'immobile (A) dispone di diversi ingressi, tre solo per l'opificio, uno nella zona filtro centrale, uno per la zona uffici, due per l'officina e uno per l'accesso anche al piano 1° (Immobilie - B). La struttura portante dell'edificio e le pareti sono in elementi di cemento armato prefabbricato, ci sono tramezzature interne nella zona uffici e servizi; non è stato possibile accertarsi della tipologia delle fondazioni, i solai e la copertura sono in elementi di calcestruzzo armato precompressi, la copertura del tipo piano con impermeabilizzazione tradizionale; sono presenti scale interne di collegamento con il piano 1°; l'opificio dispone: di finestre in alluminio e porte in alluminio con apertura anche a scorrimento automatico tutte di buona fattura così pure per la porta esterna della zona filtro; porte interne in legno di buona fattura nella zona servizi e uffici; gli infissi esterni della zona uffici e servizi compresa l'officina sono in legno a taglio termico con persiane esterne in alluminio sempre color legno; le due porte esterne di ingresso agli uffici e quella posizionata sulla facciata a sud sono in legno massello di ottima fattura. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti interni all'opificio sono del tipo Industriale ben fatti, quelli della zona uffici, servizi ed officina sono in gres. Gli impianti (elettrico, termico e idrico/sanitario) sono tutti funzionanti, inoltre il fabbricato dispone di impianto antincendio di rivelazione fumi e gas e di impianto allarme e di video sorveglianza esterno. Il tutto è specificato nella planimetria di rilievo (ALLEGATO 18).

*Dal sopralluogo si riscontra un buono stato di fattura delle finiture sia interne che esterne, con possibilità, allo stato attuale, di utilizzo immediato dell'immobile. Si evince che il fabbricato è in buono stato, dispone di ogni requisito edilizio, urbanistico, sismico e impiantistico ma sprovvisto del certificato di agibilità così come dichiarato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Pesche (vedi ALLEGATO 8).*

#### 4.6 Stato di manutenzione

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato è in ottime condizioni allo stato attuale non ha bisogno di alcuna manutenzione così come si evince dalla documentazione fotografica di seguito allegata.

#### Murature e solai (vedi ALLEGATO 33)



Foto 3 – Vano (ufficio industriale)



Foto 4 – Vano (ufficio industriale)



Foto 4 – Vano (ufficio industriale)

#### Infissi e intonaci



Foto 5 – Vano (ufficio industriale)

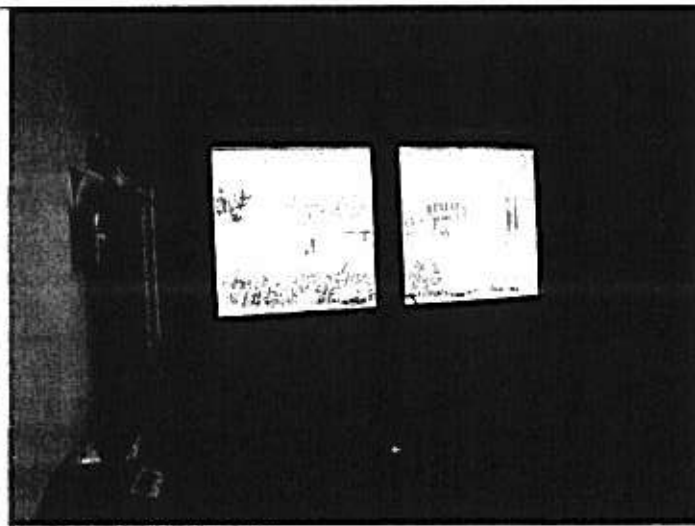


Foto 5 – Vano (ufficio industriale)

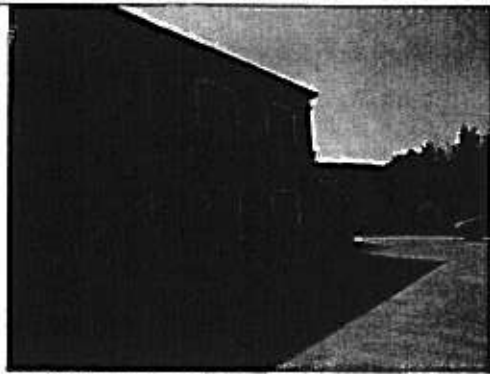


Foto 7 - facciata esterna lato ovest uffici



Foto 8 - facciata esterna lato sud uffici e officina



Foto 9 - Vano (interno officina)



Foto 10 - Area esterna (corte esclusiva)

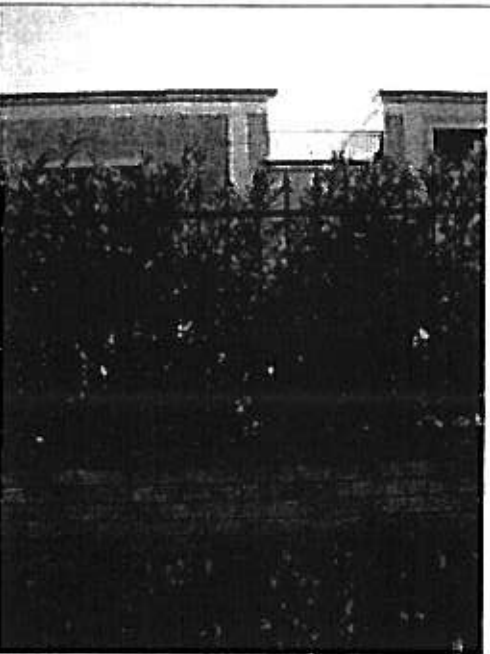


Foto 11 - Recinzione esterna (mura perimetrale)

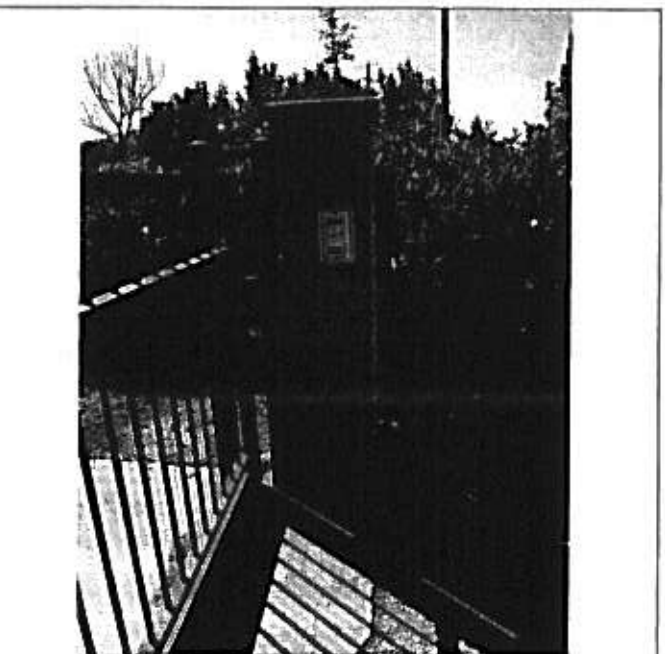


Foto 12 - Recinzione esterna (colonnine cancelli)

(Risposta al punto 9 – ... possesso o la detenzione del bene... )

#### 5. Possesso dei beni

Il bene attualmente risulta non essere utilizzato, né gravato da alcun contratto di locazione. Il sottoscritto CTU si è accertata di persona durante il sopralluogo ed inoltre presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia tramite istanza scritta la quale ha avuto esito negativo (vedi ALLEGATO 11).

(Risposta al punto 11 – ... vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ... )

#### 5.1 Pesi gravanti sull'immobile (vedi ALLEGATI 10 e 17)

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile esecutato:

N.	VINCOLI E PASSAGGI PRESENTI	Già cancellati	Che restano a carico dell'acquirente	Che saranno cancellati dalla procedura
1	ISCRIZIONE del 11/07/2013 – Registro Particolare 207 Registro Generale 2773 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 6746/2012 del 20/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO			X
2	TRASCRIZIONE del 04/11/2013 – Registro Particolare 3731 Registro Generale 4406 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 746 del 04/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			X

Altre informazioni importanti per l'acquirente.

Alla stato attuale non si sono riscontrate altre informazioni riguardanti oneri e spese:

- non risultano spese di gestione o manutenzione di natura condominiale, in quanto l'immobile non è un condominio;
- non ci sono spese di natura straordinaria in scadenza;
- non ci sono spese scadute e non ancora pagate;
- non sussistono altre cause in corso.

Il bene risulta in piena disponibilità del proprietario, libero da ogni gravame per la quota di 1000/1000.

#### 6. Previsioni piano di fabbricazione (P.R.G.)

L'area dove ricade l'immobile oggetto di stima è situata in una zona a valle rispetto parte alta del comune di Pesche, precisamente nella frazione di "Murelle" in Via corte Parole, in zona ampiamente urbanizzata, in un contesto con forte prevalenza di residenziali e produttivi, infatti nelle vicinanze ci sono diverse attività produttive che caratterizzano l'attività produttiva e commerciale del comune di Pesche.

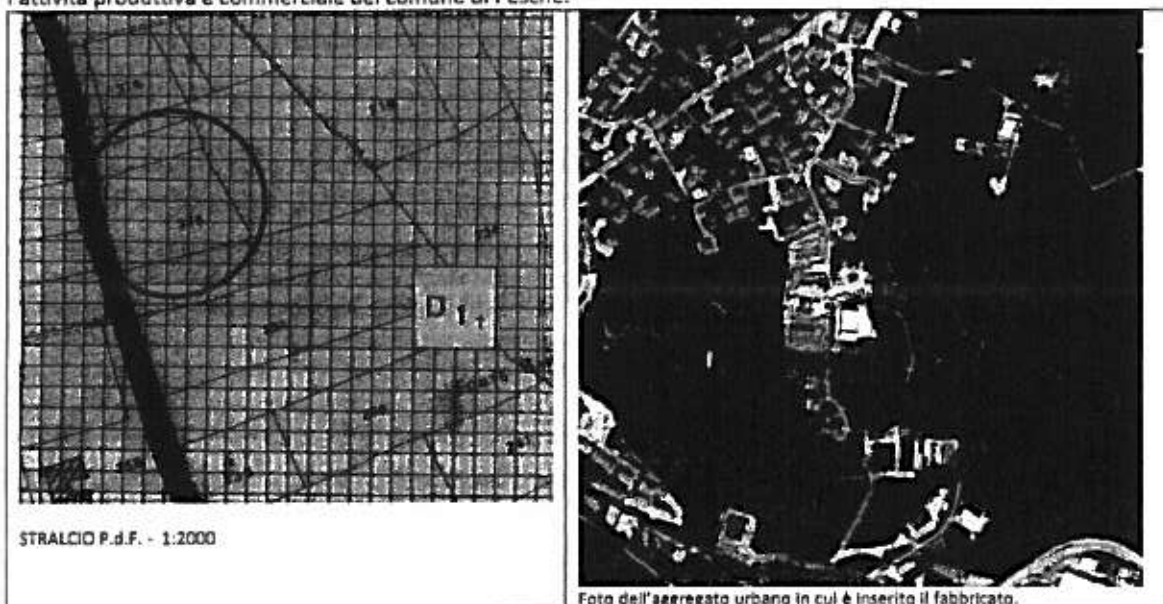


Foto dell'aggregato urbano in cui è inserito il fabbricato.

L'immobile è ubicato in zona D1 "Piccole Industrie" del vigente P.R.G., in questa zona le norme tecniche di attuazione all'art. 11 prevedono costruzioni di tipo produttivo e abitazioni del proprietario o del personale addetto alla custodia o di uffici pertinenti con la conduzione dell'azienda.

Le Norme di Attuazione sempre all'art. 11 prevedono per tale zona D1 le seguenti disposizioni urbanistiche ed i seguenti indici urbanistici:

- $ift = 1.00 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ ;
- $iff = 2.00 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ ;
- distacco dalle strade = 10 mt;
- distacco dai confini = 10 mt;
- distacco dai fabbricati = 10 mt;
- numero dei piani = 2;
- altezza massima fuori terra = 8 mt;
- lotto minimo =  $1500 \text{ m}^2$ .

*Dal punto di vista delle norme urbanistiche, a parere del sottoscritto CTU, sembra che il lotto sia saturo per qualsiasi tipo di intervento, gli interventi eventualmente ammissibili sul Fabbricato (A) sono quelli assimilabili alle premialità offerte dalla L.R. n. 30 del 11.12.2009 e s.m.e.l. (cosiddetta Piano Casa Regione Molise) da approfondire in altra sede.*

## 7. Consistenza

Tenendo presente come riferimento il "Manuale Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" – OMI, si è proceduto a determinare la superficie commerciale pari alla somma dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed inoltre della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.l. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavei, etc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

*N.B.: Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.*

La superficie commerciale dell'immobile è stata misurata in base alle seguenti voci:

### a) vani principali e accessori diretti

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% (fino ad uno spessore massimo di 30 cm) ed i muri in comunione al 50% della superficie effettiva (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

**b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso.

**c) pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Oltre alla superficie commerciale è necessario definire la **superficie omogeneizzata**, cioè la superficie di ragguaglio ottenuta moltiplicando le superfici non residenziali per opportuni coefficienti di ragguaglio.

**Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare****Superficie scoperta**

la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile si calcola:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

**Balconi, terrazze e similari**

Va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

**Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

(Risposta al punto 12 – ... valore dell'immobile ... )

**B. RELAZIONE DI STIMA**

In relazione a quanto detto precedentemente, lo scopo della stima è quello di determinare attraverso un procedimento sintetico o analitico un equo prezzo (valore di mercato) dell'immobile esecutato (Foglio 21 P.IIa n. 589 sub 1) ubicato al piano terra.

Vista la particolarità del caso in oggetto, per quanto riguarda il fabbricato si procederà con il criterio del "valore di mercato" ovvero applicando il *procedimento analitico diretto*, in quanto lo stesso non ha un proprio mercato di riferimento in considerazione della specifica condizione non ordinaria.

Attraverso dati tabellari messi a disposizione da enti e istituti accreditati (OMI, borsini immobiliari, etc.) si ricava un primo dato relativo al valore di mercato per un fabbricato in condizioni ordinarie, relativamente a quella zona ed aree commercialmente contigue.

**RICERCA PARAMETRICA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (riferimento €/m<sup>2</sup>)**

Fonti acquisite per tipologie di immobili assimilabili nel comune di Pesche e in località contigue aventi un mercato attivo.

FONTE	LUOGO	COD. ZONA	DESTIN./STATO		VALORE DI MERCATO (€/m <sup>2</sup> )	
					Min	Max
OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) 2° semestre 2014 per immobili di tipo produttivo	Pesche	D1	Produttiva	N	390,00	590,00
			Capannoni tipici			
					390,00	590,00

N = NORMALE; S = SCADENTE;

Nella zona non vi è un mercato attivo per la tipologia di immobile da stimare, però dalle informazioni acquisite si evince che per tipologie di immobili assimilabili a quelli della stima (in condizioni ordinarie), in aree commercialmente contigue, si ha un valore medio di mercato pari a:  $\text{€/m}^2 \ 390 + 590 = 980 / 2 = 490,00 \text{ €/m}^2$ ,

il precedente valore si approssima a **490 €/m<sup>2</sup>** (probabile valore di mercato per la zona di interesse).

Innanzitutto bisogna determinare la consistenza dell'immobile così come indicato al precedente punto 7, calcolando la superficie commerciale e fare delle considerazioni preliminari in merito al metodo utilizzato.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE – FABBRICATO (A) (vedi rilievo con individuazione delle superfici ALLEGATO 18)

PIANO	UTILIZZAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	H (m)	VOLUME (mc)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO <sup>16</sup>	RAGGUAGLIO	
						SUPERFICIE (Sc)	VOLUME
Piano Terra	Opificio Industriale	752,06	5,6	4211,536	1,00	752,06	4211,536
	Zona filtro	88,99	3,55	315,9145	1,00	88,99	315,9145
	mensa	15,21	2,7	41,067	1,00	15,21	41,067
	Ufficio1	16,17	2,7	43,659	1,00	16,17	43,659
	Disimpegno1	29,98	2,7	80,946	1,00	29,98	80,946
	Disimpegno2	19,84	2,7	53,568	1,00	19,84	53,568
	Ufficio2	20,08	2,7	54,216	1,00	20,08	54,216
	Anti WC h	4,81	2,7	12,987	1,00	4,81	12,987
	WC h	4,39	2,7	11,853	1,00	4,39	11,853
	WC1	2,03	2,7	5,481	1,00	2,03	5,481
	WC2	2,13	2,7	5,751	1,00	2,13	5,751
	Cavedio	5,53	2,7	14,931	1,00	5,53	14,931
	B.C.N.C.	8,87	2,7	23,949	1,00	8,87	23,949
	Officina	118,96	2,7	321,192	1,00	118,96	321,192
	<b>TOTALE netto Fabbricato (A)</b>	<b>1089,05</b>	<b>3,95</b>	<b>4301,75</b>	<b>1,00</b>	<b>1089,05</b>	<b>4301,75</b>
	Incidenza della superficie di pareti e tramezzi	1089,05			0,05	54,45	
	<b>TOTALE lordo Fabbricato (A)</b>					<b>1143,50</b>	
Area esterna scoperta	Corte esclusiva A.1	691,95	-	-	0,10	69,20	-
	<b>TOTALE</b>			<b>4301,75</b>		<b>1212,70</b>	<b>4301,75</b>

### 8.1 Stima del fabbricato

In relazione alla scelta del criterio di ricerca del valore di mercato dell'immobile da stimare si procederà, come detto, con il metodo di stima analitico diretto del fabbricato oggetto di stima, attraverso i coefficienti attribuibili alle caratteristiche attuali dell'edificio.

Dalle precedenti considerazioni fatte e dai dati rilevati si procederà alla stima del valore di mercato attraverso il: **METODO ANALITICO DIRETTO (ATTRAVERSO I COEFFICIENTI ATTRIBUITI ALLE CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'EDIFICIO).**

**METODO ANALITICO DIRETTO (IN BASE AI COEFFICIENTI ATTRIBUITI ALLE CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'EDIFICIO).**

Il metodo si basa sull'analisi di tre fattori principali, la *zona*, l'*edificio* e l'*unità immobiliare*. Per esplicitare il valore dell'immobile si fa riferimento al criterio di stima diretto approfondendo le caratteristiche di ubicazione, della tipologia di edificio e delle peculiarità dell'unità immobiliare. In particolare si basa sullo standard di vetusta, qualità dei servizi e sullo stato di manutenzione.

In sostanza il metodo consiste nell'assegnare dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento all'immobile da stimare, considerando i parametri di cui sopra. Quindi possiamo dire che il valore finale dell'immobile sarà dato dal prodotto del valore medio della zona (valore di mercato) per i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento:

$$V_i = V_m \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c = V_m \times k_t \times S_c$$

<sup>16</sup> - Per la determinazione delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio si fa riferimento al "Manuale Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio (vedi punto 7).

dove:

$V_i$  = valore dell'unità immobiliare oggetto di stima;

$V_m$  = valore medio della zona;

$k_1$  = esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli della zona;

$k_2$  = esprime un apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari;

$k_3$  = esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare;

$k_t$  = è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali.

#### IDENTIFICAZIONE E DISCUSSIONE DEI COEFFICIENTI

Gli adeguamenti correttivi per lo stato di uso e manutenzione vengono determinati attraverso dei coefficienti e di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni immobiliari. Il valore economico attribuito può essere soggetto ad aggiunte e/o detrazioni per effetto di un coefficiente  $k_t$  che verrà calcolato come segue:

Coefficiente correttivo		1-10 anni	10-20 anni	21-40 anni	41-60 anni	Oltre 60 anni
$k_1$	Età	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
Coefficiente correttivo		ottimo	buona	medio	scarso	fatiscente
$k_2$	Qualità edificio	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
$k_3$	Stato manutenzione	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80

Riassumendo tutto metodo si evince la seguente situazione:

COEFFICIENTI Moltiplicatori di APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO		
coefficiente $k_1$	ETÀ	1,10
coefficiente $k_2$	QUALITÀ DELL'EDIFICIO	1,20
coefficiente $k_3$	STATO DI MANUTENZIONE DELL'INTERO EDIFICIO	1,20
$K_t = k_1 \times k_2 \times k_3 = 1,584$		

#### CONCLUSIONI RELATIVE AL METODO ANALITICO DIRETTO (IN BASE AI COEFFICIENTI ATTRIBUITI ALLE CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'EDIFICIO)

Abbiamo visto:

- che l'edificio ha valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di tre fattori: età, qualità dell'edificio e necessità di opere di manutenzione esprimendo queste differenze di valori tramite i coefficienti:  $K_1$ ,  $K_2$ ,  $K_3$ ;

Quindi il valore finale degli immobili sarà dato dal prodotto di tutti e sette i coefficienti moltiplicato per il valore medio di mercato, ovvero, in formule:

$$V_i = V_m \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c = V_m \times k_t \times S_c$$

dove:

$V_m$  = valore di mercato ricavato dalla tabella dati OMI pari alla media dei prezzi ed pari a :

FONTE	LUOGO	COD. ZONA	DESTIN./STATO		VALORE DI MERCATO (€/m <sup>2</sup> )	
			Produttiva	N	Min	Max
OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) 2° semestre 2014 per immobili di tipo produttivo	Pesche	D1	Capannoni	N	390,00	590,00
			tipici		390,00	590,00

N = NORMALE; S = SCADENTE;

$$V_m = 390,00 \text{ €/m}^2 + 590,00 \text{ €/m}^2 = 980,00 \text{ €/m}^2 / 2 = 490,00 \text{ €/m}^2 \text{ approssimato a } \underline{490,00 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{dove } S_c = 1212,70 \text{ m}^2 \text{ approssimata a } 1213,00 \text{ m}^2$$

$$\text{si ha: } V_i = V_m \times k_t \times S_c = 490,00 \times 1,584 \times 1213,00 = 941'482,08 \text{ € approssimato a } \underline{941'000,00 \text{ €}}$$

Considerando che l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità possiamo stimare i costi per una eventuale regolarizzazione di tale difformità facendo riferimento a quanto di seguito riportato.

Stima dei costi per regolarizzazione difformità:

- Sanzioni amministrative per certificato di agibilità mancante	€.	1'000,00
- Spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità	€.	3'000,00
- Spese varie per consulenze e/o certificazioni	€.	2'000,00
<b><u>Totale detrazioni per la regolarizzazione delle difformità</u></b>	<b>€.</b>	<b>6'000,00</b>

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 1 – Fabbricato (A) al netto delle detrazioni (Dt) è:

$$V_i = V_m - Dt = 941'000,00 \text{ €} - 6'000,00 \text{ €} = \underline{\underline{935'000,00 \text{ €}}}$$

#### B.2 Conclusioni del processo estimativo relativo al FABBRICATO (A)

La stima dell'immobile è stata eseguita, a vantaggio di risultato, applicando i coefficienti correttivi di apprezzamento o deprezzamento, tutti applicabili alla tipologia del caso in questione, il risultato è molto omogeneo infatti a suffragare l'intero procedimento sono i valori numerici estimativi finali.

In conclusione il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerato come lotto unico, è il seguente:

**Valore di mercato LOTTO 1 - FABBRICATO (A): 935'000,00 €**

#### (Risposta al punto B – Elenco quesiti e disposizioni)

La scrivente vista la situazione di intestazione, visto che l'esecutata S. [REDACTED] possiede la quota pari a 1000/1000 come da dati catastali, considerato che un bene in queste condizioni potrebbe risultare commercialmente abbastanza appetibile e quindi suscettibile di interesse da parte di eventuali acquirenti, ritiene di considerare un unico lotto. Considerazione suffragata anche dal fatto che una eventuale suddivisione dell'unità immobiliare in più unità non rispetterebbe le esigenze di mercato.

Tenendo presente quanto detto sopra e considerando le opportune detrazioni, il sottoscritto CTU riporta il valore dell'immobile esecutato:

**Valore di mercato LOTTO 1 - FABBRICATO (A): 935'000,00 €**

Tale valore rappresenta la quotazione per colui che immette i beni sul mercato in uno scenario dove una pluralità di operatori economici sulla base di una libera contrattazione, determinano il libero mercato delle compravendite.

#### **CONGEDO ESPERTO**

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto 1 (FABBRICATO - A) così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Monteroduni lì settembre 2015

Con Osservanza Il C.T.U. Dott. Arch. AULITANO Angelo

**REDAZIONE IN FASCICOLI SEPARATI, LIMITATAMENTE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO...**

(Risposta al punto 13 - *Elenco quesiti e disposizioni*)

Di seguito si procede ad evadere le disposizioni di cui al punto 8 e seguenti, ... procedendo ... alla formazione dei singoli lotti...

**LOTTO 2 - FASCICOLO B**

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE - FABBRICATO (B)**

**RELAZIONE DESCRITTIVO - ESTIMATIVA**

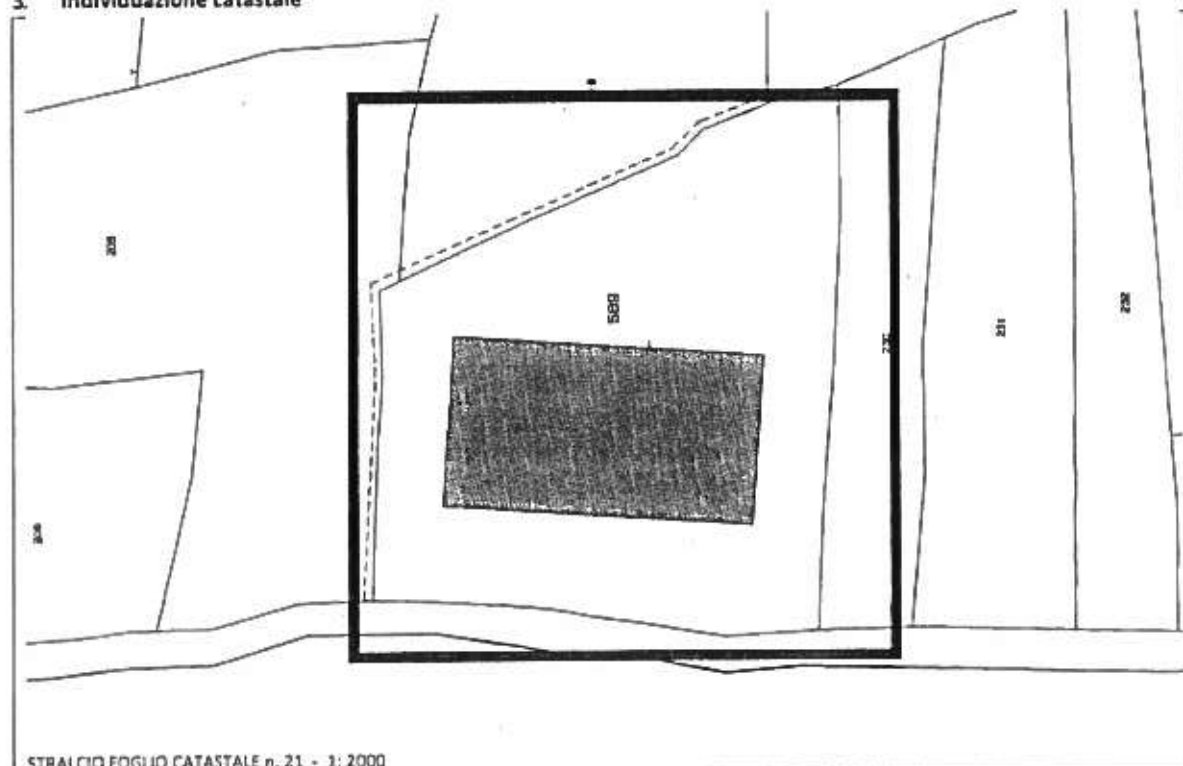
**2. Premessa**

Il sottoscritto arch. AULITANO Angelo, con studio in Monteroduni, Via Colle delle Api, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia con il numero 180, ha ricevuto incarico dall'ill.mo C. ... EMILIANO di valutare i beni immobili esecutati di proprietà del Sig. ... in modo da definire un valore di mercato da sottoporre ad un possibile acquirente e all'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile censito al foglio n. 21 particella n. 589 sub 2, ubicato in Via Corte Parole del comune di Pesche (IS).

**2. Scopo e criterio di stima**

Lo scopo della stima è quello di determinare un equo prezzo che ordinari operatori sarebbero disposti a corrispondere. Trattandosi di un immobile identificato catastalmente in diversi sub corrispondenti ad altrettanti piani di cui solo due sono oggetto di questa procedura, il sub 1 e il sub 2. **Nel caso specifico in questo fascicolo faremo riferimento al sub 2 del foglio n. 21 particella 589.** Vista la particolarità dell'immobile, si applicherà il metodo di stima del valore di mercato (procedimento analitico diretto) del fabbricato oggetto di stima.

**3. Individuazione catastale**



L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pesche con i seguenti dati:

**FABBRICATO (B)**

CATASTO FABBRICATI		Comune di PESCHE (codice: G486) - Provincia di ISERNIA									
Unità Immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
1	-	21	589	2	-	-	A/2	U	10 vani	-	800,51
<b>Indirizzo</b>		Sub 1 - Via Corte Parole snc – piano: 1;									
<b>Riserve</b>											

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	L		Proprietà per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/10/2009 n.12433.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. IS0095704) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE.		

**4 Descrizione dell'immobile****4.1 Ubicazione**

L'immobile di cui trattasi (**FABBRICATO B**) è ubicato nel comune di Pesche (IS) in Via Corte Parole snc, al piano 1° di un immobile adibito ad opificio (**FABBRICATO A**) a ridosso della frazione di "Murelle", ubicata a valle rispetto al nucleo urbano del comune di Pesche in un contesto urbano di espansione sia residenziale che produttiva, infatti a pochi metri dall'immobile in oggetto vi sono altri insediamenti produttivi legati ad attività commerciali e artigianali e molti fabbricati residenziali tra cui ville e villini. In quella zona del territorio comunale si sono insediati negli ultimi anni importanti edifici universitari, struttura periferica del ramo Isernino dell'università degli studi del Molise. In questa area, vi è la presenza di altre piccole attività commerciali e artigianali e di un'area ampiamente urbanizzata a destinazione residenziale.

L'immobile è accessibile dalla strada comunale, infatti la proprietà confina direttamente con la strada, disposta in modo parallela alla stessa.

L'immobile (B) è parte integrante di un fabbricato a destinazione produttiva con annessa abitazione, lo stesso è adibito al piano seminterrato (foglio 21 p.la 589 sub 3) ad opificio industriale, al piano terra (foglio 21 p.la 589 sub 1) ad opificio industriale con relativi uffici e servizi, il piano primo (foglio 21 p.la 589 sub 2) è adibito ad appartamento. In questo fascicolo, relativo al lotto 2 ci limiteremo a stimare il fabbricato (B), inoltre si fa presente che il sub 3 non fa parte di questa procedura, pertanto nel prosieguo non verrà considerato. Entrando dal portone principale (vedi foto 2 in basso) posizionato in mezz'aria della facciata a sud, ci si trova all'interno di un disimpegno (ingresso) dal quale si può accedere direttamente al piano 1° tramite la scala interna. L'appartamento posizionato proprio sopra al blocco uffici e servizi dell'unità immobiliare ubicata a piano terra, è ben distribuito appare di ottima fattura. (vedi planimetria di rilievo ALLEGATO 18).



Foto 1 - Vista da nord-ovest



Foto 2 - Vista da sud-ovest

FOTOGRAFIE ESTERNE DELL'IMMOBILE

#### 4.3 Utilizzazione dell'immobile

Attualmente l'immobile oggetto di stima è composto catastalmente, come sopra detto, da tre diversi sub di cui solo due (sub 1 e 2) fanno parte di questa procedura. L'appartamento è attualmente utilizzato dal proprietario come abitazione. *Il sottoscritto CTU ha potuto verificare di persona gli ambienti durante il sopralluogo, constatando che l'edificio rispetta quanto detto.*

#### 4.4 Identificazione dei confini, accessori e parti comuni

Si fa presente che l'immobile inteso come costruzione è ubicato al centro del lotto di terreno, quindi non ha nessun lato a confine, in ogni caso si riportano i confinanti del lotto di terreno di sedime dell'intero fabbricato, i confini sono stati desunti dalla planimetria catastale e dalle visure degli immobili confinanti:

- a NORD confina con il terreno la p.lla n. 209 del Foglio 21, gli intestatari sono di seguito elencati:



- a OVEST con la strada comunale nel tratto di Via Corte Parole.

Inoltre vi è altro spazio perimetralmente al fabbricato, ma lo stesso non risulta fare parte del fabbricato B e ne tantomeno risultano suddivisioni in millesimi.

*(Risposta al punto 2 – ... accessori e millesimi di parti comuni ... ) - Il sottoscritto CTU si è accertato che l'intero immobile non è un condominio, non risultano dotazioni condominiali e non risulta nessuna regola sull'utilizzo delle parti comuni. In questo caso le parti comuni, in quanto indivisibili verranno considerate nel valore unitario attribuito a ciascun immobile, nel caso specifico non vi sono parti comuni aggiuntive alla superficie dell'immobile eseguito.*

*(Risposta al punto 2 – ... descrivere ... caratteristiche interne ed esterne ... )*

#### 4.5 Caratteristiche e finiture dell'immobile

L'immobile inteso come intero fabbricato, come detto, è composto da due blocchi principali (vedi rilievo ALLEGATO 18). L'immobile (B) dispone di accesso principale al piano terra confinato in posizione baricentrica rispetto al corpo uffici. La struttura portante dell'edificio e le pareti sono in elementi di cemento armato prefabbricato, ci sono tramezzature interne; non è stato possibile accertarsi della tipologia delle fondazioni, i solai e la copertura sono in elementi di calcestruzzo armato precompressi, la copertura del tipo piana con impermeabilizzazione tradizionale; sono presenti scale interne di collegamento con il piano Terra; l'appartamento dispone: di finestre in legno a taglio termico tutte di buona fattura con persiane esterne in alluminio sempre color legno; porte interne in legno di buona fattura. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti interni all'appartamento sono in gres. Gli impianti (elettrico, termico e idrico/sanitario) sono tutti funzionanti. Il tutto è specificato nella planimetria di rilievo (ALLEGATO 18).

*Dal sopralluogo si riscontra un buono stato di fattura delle finiture sia interne che esterne, con possibilità, allo stato attuale, di utilizzo immediato dell'immobile. Si evince che il fabbricato è in ottimo stato, dispone di ogni requisito edilizio, urbanistico, sismico e impiantistico ma sprovvisto del certificato di agibilità così come dichiarato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Pesche (vedi ALLEGATO 8).*

#### 4.6 Stato di manutenzione

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato è in ottime condizioni allo stato attuale non ha bisogno di alcuna manutenzione così come si evince dalla documentazione fotografica di seguito allegata.

*Murature e solai (vedi ALLEGATO 33)*

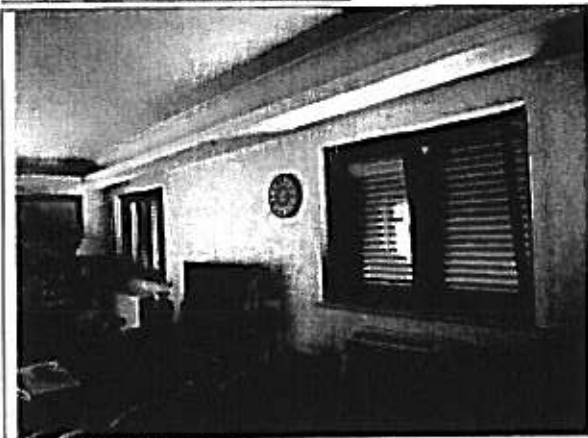


Foto 3 - Vano interno (soggiorno)

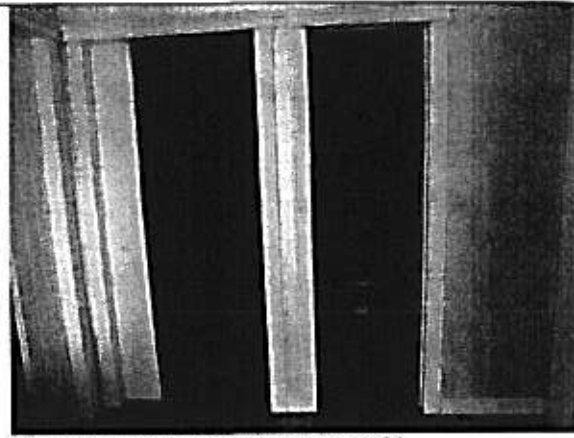


Foto 4 - Vano interno (Disimpegno sul vano scala)



Foto 4 - Facciata esterna lato sud (l'appartamento è ubicato al piano 1°)

Infissi e intonaci

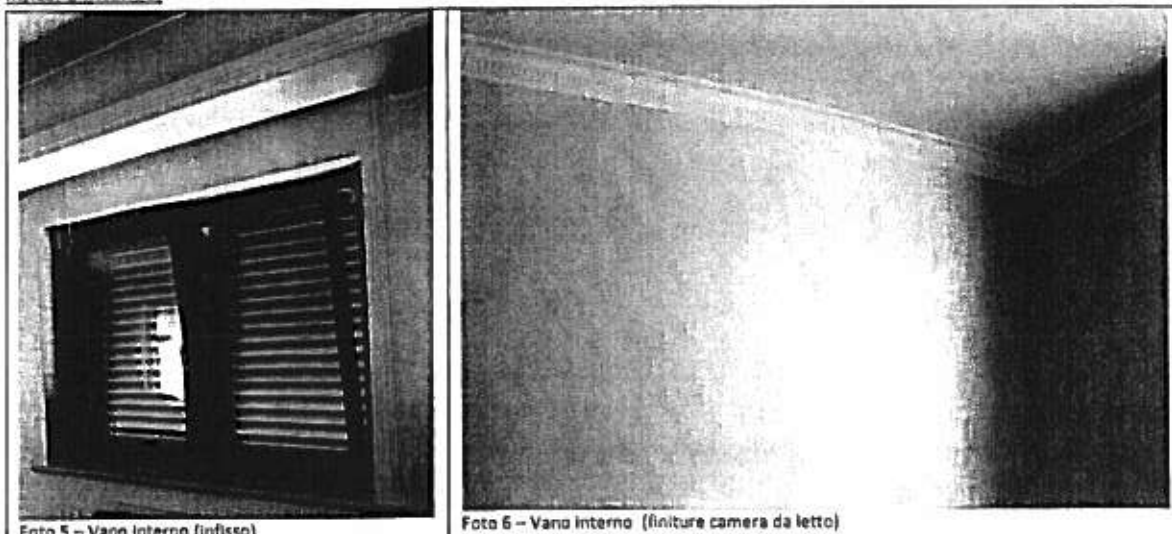


Foto 5 – Vano interno (infisso)

Foto 6 – Vano interno (finiture camera da letto)

**(Risposta al punto 9 – ... possesso o la detenzione del bene... )**

**5. Possesso dei beni**

Il bene attualmente risulta non essere utilizzato, né gravato da alcun contratto di locazione. Il sottoscritto CTU si è accertata di persona durante il sopralluogo ed inoltre presso l’Agenzia delle Entrate di Isernia tramite istanza scritta la quale ha avuto esito negativo (vedi ALLEGATO 11).

**(Risposta al punto 11 – ... vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ... )**

**5.1 Pesi gravanti sull’immobile (vedi ALLEGATI 10 e 17)**

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, in ordine cronologico, in cui è presente l’immobile eseguito:

N.	VINCOLI E PASSAGGI PRESENTI	Già cancellati	Che restano a carico dell’acquirente	Che saranno cancellati dalla procedura
1	ISCRIZIONE del 09/09/2009 – Registro Particolare 442 Registro Generale 4186 Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 19154/3724 del 08/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO			X
2	ISCRIZIONE del 11/07/2013 – Registro Particolare 207 Registro Generale 2773 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 6746/2012 del 20/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO			X
3	TRASCRIZIONE del 04/11/2013 – Registro Particolare 3731 Registro Generale 4406 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 746 del 04/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		X	

Altre informazioni importanti per l’acquirente.

*Alla stata attuale non si sono riscontrate altre informazioni riguardanti oneri e spese:*

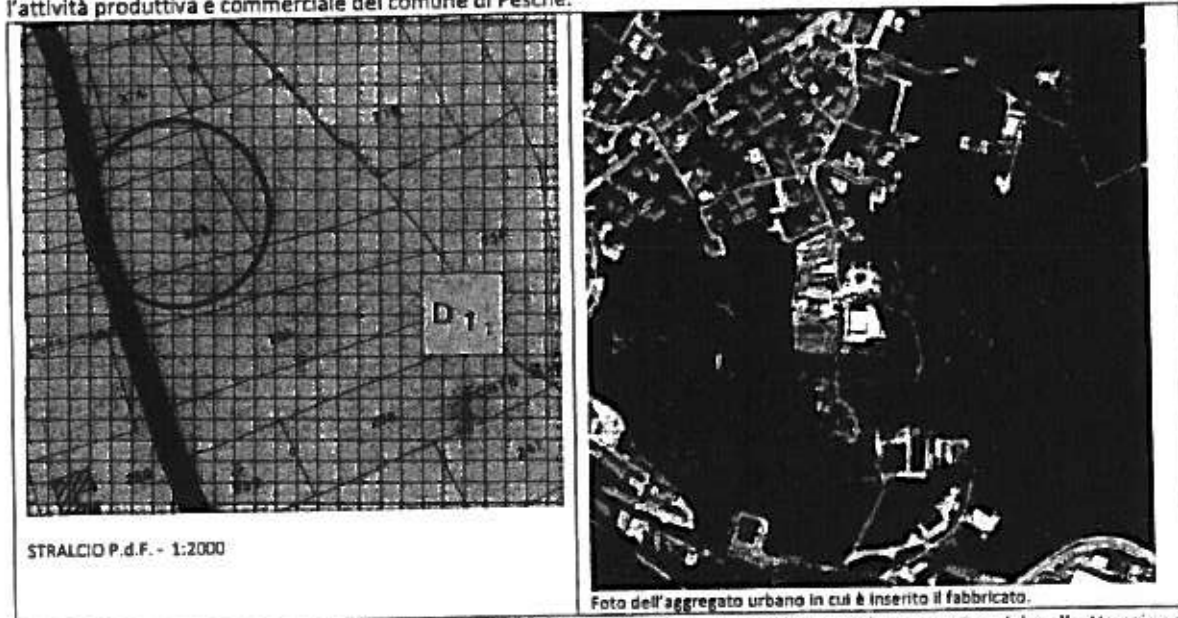
- non risultano spese di gestione o manutenzione di natura condominiale, in quanto l’immobile non è un condominio;
- non ci sono spese di natura straordinaria in scadenza;
- non ci sono spese scadute e non ancora pagate;
- non sussistono altre cause in corso.

**Il bene risulta in piena disponibilità del proprietario per la quota di 1000/1000.**

**N.B.:** l’immobile è gravata da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

## 6. Previsioni piano di fabbricazione (P.R.G.)

L'area dove ricade l'immobile oggetto di stima è situata in una zona a valle rispetto parte alta del comune di Pesche, precisamente nella frazione di "Murelle" in Via corte Parole, in zona ampiamente urbanizzata, in un contesto con forte prevalenza di residenziali e produttivi, infatti nelle vicinanze ci sono diverse attività produttive che caratterizzano l'attività produttiva e commerciale del comune di Pesche.



L'immobile è ubicato in zona D1 "Piccole Industrie" del vigente P.R.G., in questa zona le norme tecniche di attuazione all'art. 11 prevedono costruzioni di tipo produttivo e abitazioni del proprietario o del personale addetto alla custodia o di uffici pertinenti con la conduzione dell'azienda.

Le Norme di Attuazione sempre all'art. 11 prevedono per tale zona D1 le seguenti disposizioni urbanistiche ed i seguenti indici urbanistici:

- ift =  $1.00 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ ;
- iff =  $2.00 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ ;
- distacco dalle strade = 10 mt;
- distacco dai confini = 10 mt;
- distacco dai fabbricati = 10 mt;
- numero dei piani = 2;
- altezza massima fuori terra = 8 mt;
- lotto minimo =  $1500 \text{ m}^2$ .

*Dal punto di vista delle norme urbanistiche, a parere del sottoscritto CTU, sembra che il lotto sia saturo per qualsiasi tipo di intervento, gli interventi eventualmente ammissibili sul Fabbricato (B) sono quelli assimilabili alle premialità offerte dalla L.R. n. 30 del 11.12.2009 e s.m.e.l. (cosiddetta Piano Casa Regione Molise) da approfondire in altra sede.*

## 7. Consistenza

Tenendo presente come riferimento il "Manuale Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" – OMI, si è proceduto a determinare la superficie commerciale pari alla somma dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed inoltre della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.l. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, etc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

**N.B.:** Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale dell'immobile è stata misurata in base alle seguenti voci:

**d) vani principali e accessori diretti**

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ed i muri in comunione al 50% della superficie effettiva (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

**e) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

**f) pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Oltre alla superficie commerciale è necessario definire la **superficie omogeneizzata**, cioè la superficie di ragguaglio ottenuta moltiplicando le superfici non residenziali per opportuni coefficienti di ragguaglio.

**Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

**Superficie scoperta**

la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile si calcola:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

**Balconi, terrazzi e similari**

Va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

**Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

(Risposta al punto 12 - ... valore dell'immobile ... )

**B. RELAZIONE DI STIMA**

In relazione a quanto detto precedentemente, lo scopo della stima è quello di determinare attraverso un procedimento sintetico o analitico un equo prezzo (valore di mercato) dell'immobile esecutato (Foglia 21 P.IIa n. 589 sub 2 - A/2 abitazioni di tipo civile) ubicato al piano primo.

Vista la particolarità del caso in oggetto, per quanto riguarda il fabbricato si procederà con il criterio del "valore di mercato" ovvero applicando il *procedimento analitico diretto*, in quanto lo stesso non ha un proprio mercato di riferimento in considerazione della specifica condizione non ordinaria.

Attraverso dati tabellari messi a disposizione da enti e Istituti accreditati (OMI, borsini immobiliari, etc.) si ricava un primo dato relativo al valore di mercato per un fabbricato in condizioni ordinarie, relativamente a quella zona ed aree commercialmente contigue.

**RICERCA PARAMETRICA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (riferimento €/m<sup>2</sup>)**

Fonti acquisite per tipologie di immobili assimilabili nel comune di Pesche e in località contigue aventi un mercato attivo.

FONTE	LUOGO	COD. ZONA	DESTIN./STATO		VALORE DI MERCATO (€/m <sup>2</sup> )	
					Min	Max
OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) 2° semestre 2014 per immobili di tipo produttivo	Pesche	B2	Residenziale	N	630,00	930,00
			Abitazioni civili			
			Ville e Villini			
valori di riferimento					<b>630,00</b>	<b>930,00</b>

N = NORMALE; S = SCADENTE;

Nella zona non vi è un mercato molto attivo per la tipologia di immobile da stimare, però dalle informazioni acquisite si evince che per tipologie di immobili assimilabili a quelli della stima (in condizioni ordinarie), in aree commercialmente contigue, si ha un valore medio di mercato pari a:  $\text{€/m}^2 \frac{630 + 930}{2} = 780,00 \text{ €/m}^2$ , il precedente valore si approssima a **780 €/m<sup>2</sup>** (probabile valore di mercato per la zona di interesse).

Innanzitutto bisogna determinare la consistenza dell'immobile così come indicato al precedente punto 7, calcolando la superficie commerciale e fare delle considerazioni preliminari in merito al metodo utilizzato.

**CONSISTENZA DELL'IMMOBILE - FABBRICATO (B) (vedi rilievo con individuazione delle superfici ALLEGATO 18)**

PIANO	UTILIZZAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	H (m)	VOLUME (mc)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO <sup>17</sup>	RAGGUAGLIO	
						SUPERFICIE (Sc)	VOLUME
Piano Primo	Disimpegno 1	12,60	2,70	34,02	1,00	12,60	34,02
	Vano scala	6,92	2,70	18,68	1,00	6,92	18,68
	WC3	5,83	2,70	15,74	1,00	5,83	15,74
	WC4	2,21	2,70	5,97	1,00	2,21	5,97
	Disimpegno 2	14,19	2,70	38,31	1,00	14,19	38,31
	Camera 1	18,36	2,70	49,57	1,00	18,36	49,57
	Camera 2	17,94	2,70	48,44	1,00	17,94	48,44
	WC2	4,93	2,70	13,31	1,00	4,93	13,31
	Camera 3	12,57	2,70	33,94	1,00	12,57	33,94
	Disimpegno 3	5,07	2,70	13,69	1,00	5,07	13,69
	WC1	6,58	2,70	17,77	1,00	6,58	17,77
	Camera 4	14,85	2,70	40,10	1,00	14,85	40,10
	Camera 5	16,89	2,70	45,60	1,00	16,89	45,60

17 - Per la determinazione delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio si fa riferimento al "Manuale Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio (vedi punto 7).

	Cucina	19,23	2,70	51,92	1,00	19,23	51,92
	Ripostiglio	5,89	2,70	15,90	1,00	5,89	15,90
	Soggiorno	71,33	2,70	192,59	1,00	71,33	192,59
	Veranda esterna	17,03	3,70	63,01	1,00	17,03	63,01
	TOTALE netto Fabbricato (B)	252,42	2,70	681,53	1,00	252,42	681,53
	Incidenza della superficie di pareti e tramezzi	252,42			0,05	12,62	
	TOTALE lordo Fabbricato (B)					265,04	
	TOTALE			681,53		265,04	681,53

### 8.1 Stima del fabbricato

In relazione alla scelta del criterio di ricerca del valore di mercato dell'immobile da stimare si procederà, come detto, con il metodo di stima analitico diretto del fabbricato oggetto di stima, attraverso i coefficienti attribuibili alle caratteristiche attuali dell'edificio.

Dalle precedenti considerazioni fatte e dai dati rilevati si procederà alla stima del valore di mercato attraverso il: **METODO ANALITICO DIRETTO (ATTRAVERSO I COEFFICIENTI ATTRIBUITI ALLE CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'EDIFICIO).**

**METODO ANALITICO DIRETTO (IN BASE AI COEFFICIENTI ATTRIBUITI ALLE CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'EDIFICIO).**

Il metodo si basa sull'analisi di tre fattori principali, la *zona*, l'*edificio* e l'*unità immobiliare*. Per esplicitare il valore dell'immobile si fa riferimento al criterio di stima diretto approfondendo le caratteristiche di ubicazione, della tipologia di edificio e delle peculiarità dell'unità immobiliare. In particolare si basa sullo standard sociale, dei servizi e sullo stato di manutenzione.

In sostanza il metodo consiste nell'assegnare dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento all'immobile da stimare, considerando i parametri di cui sopra. Quindi possiamo dire che il valore finale dell'immobile sarà dato dal prodotto del valore medio della zona (valore di mercato) per i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento:

$$V_i = V_m \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times k_t = V_m \times k_t \times S_c$$

dove:

$V_i$  = valore dell'unità immobiliare oggetto di stima;

$V_m$  = valore medio della zona;

$k_1$  = esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli della zona;

$k_2$  = esprime un apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari;

$k_3$  = esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare;

$k_4$  = esprime un apprezzamento per la presenza nell'edificio di beni condominiali a reddito;

$k_5$  = esprime apprezzamento per le unità immobiliari a taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande;

$k_6$  = è un coefficiente di deprezzamento o apprezzamento che tiene conto della posizione dell'unità immobiliare (a piano, la vista, l'esposizione, rumore, etc.);

$k_7$  = è un coefficiente di deprezzamento o apprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di manutenzione;

$k_t$  = è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali.

#### IDENTIFICAZIONE E DISCUSSIONE DEI COEFFICIENTI

I coefficienti sono stati identificati applicando una percentuale di apprezzamento/deprezzamento tenendo conto dei fattori che possono incidere in maniera percentuale determinando o meno lo scostamento rispetto ai valori medi.

La percentuale assegnata viene trasformata in coefficiente attraverso la formula generale:  $k = 1 + (p / 100)$

dove:

$k$  è il coefficiente

$p$  è la percentuale

#### COEFFICIENTE $k_1$ – APPETIBILITÀ DELLA ZONA

La valutazione della zona è stata operata sul posto analizzando che il fabbricato dove è ubicato l'immobile in esame è sito a ridosso della frazione di "Murelle", ubicata a valle rispetto al nucleo urbano del comune di Pesche in un contesto urbano di espansione sia residenziale che produttiva, infatti a pochi metri dall'immobile in oggetto vi sono altri insediamenti produttivi legati ad attività commerciali e artigianali e molti fabbricati residenziali tra cui ville e villini. In

quella zona del territorio comunale si sono insediati negli ultimi anni importanti edifici universitari, struttura periferica del ramo isernino dell'università degli studi del Molise. In questa area, vi è la presenza di altre piccole attività commerciali e artigianali e di un'area ampiamente urbanizzata a destinazione residenziale.

L'immobile è accessibile dalla strada comunale, infatti la proprietà confina direttamente con la strada, disposta in modo parallela alla stessa. Si trova in un'area abitata, con caratteristiche socio-economiche tipiche dei centri urbani della provincia di Isernia, è servito nelle vicinanze, da scuole primarie, uffici pubblici, farmacie, negozi, ed altro. L'ubicazione all'interno dell'area è buona, ci si arriva facilmente con l'auto. Possiamo affermare che gli standard dell'edificio sono al di sopra della media per quella zona, pertanto possiamo ponderare una percentuale di apprezzamento del 10% che equivale al coefficiente  $k_1 = 1 + (p / 100) = 1 + (+10/100) = 1,10$ .

#### COEFFICIENTE $k_2$ – PRESENZA DI SERVIZI NON ORDINARI

L'immobile è di facile accesso, ricordiamo che il l'area dove è ubicato il fabbricato confina direttamente con la strada comunale nel tratto di Via Corte Parole, quasi sempre è possibile parcheggiare a pochi metri dall'ingresso principale, inoltre non esiste nessuna forma di gestione di tipo condominiale e tantomeno ci sono regole per le parti comuni.

Possiamo affermare che l'edificio è decisamente al di sopra della media per quella zona, pertanto possiamo ponderare una percentuale di apprezzamento del 15% che equivale al coefficiente  $k_2 = 1 + (p / 100) = 1 + (+15/100) = 1,15$ .

#### COEFFICIENTE $k_3$ – STATO DI MANUTENZIONE DELL'INTERO EDIFICIO

Lo stato del bene in esame, come ampiamente detto è di buona qualità, e in ottimo stato di conservazione, le facciate interne ed esterne sono di buona fattura, gli impianti sono nuovi e l'edificio per quanto si è potuto vedere non presenta nessun segno di affaticamento strutturale e non necessità di interventi mirati.

Tale coefficiente ( $k_3$ ) viene espresso attraverso la formula:

$$P = (aS + bT + cF + dI + eC) \cdot z$$

dove:

a, b, c, d, e = fattori parametrici da 0 a 1 e variano in relazione dello stato degli elementi edilizi (0=nessun intervento; 1=intervento radicale)

S = 2% percentuale interventi sulle finiture;

T = 1% percentuale ripristino terrazzo;

F = 3-4 % ripristino facciate;

I = 2% percentuale costo rinnovamento impianti;

C = 10 % percentuale costo consolidamento;

z = coefficienti da 1 a 2 che tiene conto del disagio psicologico;

P = percentuale di deprezzamento dell'unità immobiliare.

Nel caso specifico abbiamo che i coefficienti a, b, c, d, e hanno tutti valore uguale a 0 e anche il coefficiente "b" in quanto non c'è terrazzo e le finiture, le facciate, gli impianti e alcune strutture portanti non necessitano di interventi, pertanto si ha:

$$P = (0 \cdot 2\% + 0 \cdot 1\% + 0 \cdot 3\% + 0 \cdot 2\% + 0 \cdot 10\%) \cdot 1 = 0\%$$

Possiamo affermare che l'edificio è molto al di sopra della media per quella zona, pertanto possiamo ponderare una percentuale di deprezzamento nulla 0% che equivale al coefficiente  $k_3 = 1 + (p / 100) = 1 + (0/100) = 1,00$ .

#### COEFFICIENTE $k_4$ – PRESENZA NELL'EDIFICIO DI BENI CONDOMINIALI A REDDITO

L'edificio non si configura come condominio, pertanto abbiamo una percentuale di deprezzamento nulla 0%, quindi il coefficiente  $k_4 = 1 + (p / 100) = 1 + (0/100) = 1,00$ .

#### COEFFICIENTE $k_5$ – LA DIMENSIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La dimensione dell'unità immobiliare fa riferimento alla superficie utile netta calcolata in precedenza, che risulta essere pari a 252,42 m<sup>2</sup> approssimata a 252,00 m<sup>2</sup>. L'incidenza risultante perviene dalla tabella di seguito illustrata.

Incidenza della superficie rispetto al prezzo medio

Sino a 40 m <sup>2</sup>	+ 30%
da 40 m <sup>2</sup> a 60 m <sup>2</sup>	+ 20%
da 60 m <sup>2</sup> a 80 m <sup>2</sup>	+ 10%
da 80 m <sup>2</sup> a 120 m <sup>2</sup>	0%
da 120 m <sup>2</sup> a 150 m <sup>2</sup>	- 5%
da 150 m <sup>2</sup> a 180 m <sup>2</sup>	- 7,5%
Oltre 180 m <sup>2</sup>	- 10%

Pertanto possiamo dire che l'incidenza della superficie dell'unità immobiliare rispetto alla media per quella zona, produce una percentuale di deprezzamento del -10%, quindi il coefficiente  $k_5 = 1 + (p / 100) = 1 + (-10/100) = 0,90$ .

#### COEFFICIENTE $k_6$ – LA POSIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Dal sopralluogo effettuato si è constatato quanto segue:

- si trova al piano primo;
- affaccia in pratica su tre facciate;
- ha una buona esposizione (longitudinalmente a sud);
- è sito in una zona particolarmente silenziosa.

Pertanto possiamo dire che l'incidenza della posizione dell'unità immobiliare rispetto alla media per quella zona è buona assegnando un apprezzamento del 10%, quindi il coefficiente  $k_6 = 1 + (p / 100) = 1 + (10/100) = 1,10$ .

#### COEFFICIENTE $k_7$ – CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL SUO STATO DI MANUTENZIONE

Dal rilievo a vista effettuato durante il sopralluogo si è potuto valutare le caratteristiche intrinseche e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare. L'involucro edilizio, come detto, è composto da strutture portanti e di tamponamento in cemento armato precompresso ben rifinito. I vani hanno un'altezza media di 2,70 m, sono presenti impianti elettrici e idro-termo-sanitario, le porte interne così come quelle esterne sono in legno di buona fattura, gli infissi sono in legno a taglio termico, pavimenti e rivestimenti son in gres e ceramiche, inoltre è rifinito con intonaci e tinteggiature tradizionali ben fatte.

Pertanto possiamo dire che l'incidenza della qualità delle finiture dell'unità immobiliare, nonostante l'unità immobiliare sia inserita all'interno di un edificio avente altra destinazione, possiamo dire che lo standard si allinea alla media degli edifici presenti in quella zona, quindi ponderiamo un apprezzamento del +5% ( $p_1$ ), inoltre versa in un buono stato di manutenzione ponderabile in un apprezzamento del +5% ( $p_2$ ).

Il coefficiente  $k_7 = 1 + [(p_1+p_2) / 100] = 1 + [(+5+5)/100] = 1,10$ .

Riassumendo tutto metodo si evince la seguente situazione:

COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO		
coefficiente $k_1$	APPETIBILITÀ DELLA ZONA	1,10
coefficiente $k_2$	PRESENZA DI SERVIZI NON ORDINARI	1,15
coefficiente $k_3$	STATO DI MANUTENZIONE DELL'INTERO EDIFICIO	1,00
coefficiente $k_4$	PRESENZA NELL'EDIFICIO DI BENI CONDOMINIALI A REDDITO	1,00
coefficiente $k_5$	LA DIMENSIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	0,90
coefficiente $k_6$	LA POSIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	1,10
coefficiente $k_7$	CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL SUO STATO DI MANUTENZIONE	1,10
$K_t = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 = 1,377$		

#### CONCLUSIONI RELATIVE AL METODO ANALITICO DIRETTO (IN BASE AI COEFFICIENTI ATTRIBUITI ALLE CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'EDIFICIO)

Abbiamo visto:

- che l'edificio ha valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di tre fattori: aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, beni comuni e che è possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti:  $K_1$ ,  $K_2$ ,  $K_3$ ;

- che i valori dei locali variano in relazione: alla dimensione, alla posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio sia come qualità dei degli affacci, la qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione e che è possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti:  $K_4$ ,  $K_5$ ,  $K_6$  e  $K_7$ .

Quindi il valore finale degli immobili sarà dato dal prodotto di tutti e sette i coefficienti moltiplicato per il valore medio di mercato, ovvero, in formule:

$$V_i = V_m \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times S_c = V_m \times k_t \times S_c$$

dove:

$V_m$  = valore di mercato ricavato dalla tabella dati OMI pari alla media dei prezzi ed pari a :

FONTE	LUOGO	COD. ZONA	DESTIN./STATO	VALORE DI MERCATO (€/m <sup>2</sup> )	
				Min	Max
OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) 2° semestre 2014 per immobili di tipo produttivo	Pesche	B2	Residenziale	630,00	930,00
			Abitazioni civili		
			Ville e Villini		
N = NORMALE; S = SCADENTE;			valori di riferimento	630,00	930,00

$V_m = 630,00 \text{ €/m}^2 + 930,00 \text{ €/m}^2 = 1560,00 \text{ €/m}^2 / 2 = 780,00 \text{ €/m}^2$  approssimato a 780,00 €/m<sup>2</sup>,

dove  $S_c = 265,04 \text{ m}^2$  approssimata a  $265,00 \text{ m}^2$

si ha:  $V_i = V_m \times k_t \times S_c = 780,00 \times 1,377 \times 265,00 = 284'625,90 \text{ €}$  approssimato a 285'000,00 €

Considerando che l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità possiamo stimare i costi per una eventuale regolarizzazione di tale difformità facendo riferimento a quanto di seguito riportato.

Stima dei costi per regolarizzazione difformità:

- Sanzioni amministrative per certificato di agibilità mancante	€.	1'000,00
- Spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità	€.	2'500,00
- Spese varie per consulenze e/o certificazioni	€.	1'500,00
<b><u>Totale detrazioni per la regolarizzazione delle difformità</u></b>		<b>€.</b> <u>5'000,00</u>

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 2 – Fabbricato (B) al netto delle detrazioni (Dt) è:

$V_i = V_m - Dt = 285'000,00 \text{ €} - 5'000,00 \text{ €} = \underline{280'000,00 \text{ €}}$

## 8.2 Conclusioni del processo estimativo relativo al FABBRICATO (B)

La stima dell'immobile è stata eseguita, a vantaggio di risultato, applicando i coefficienti correttivi di apprezzamento o deprezzamento, tutti applicabili alla tipologia del caso in questione, il risultato è molto omogeneo infatti a suffragare l'intera procedura sono i valori numerici estimativi finali.

In conclusione il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerato come lotto unico, è il seguente:

**Valore di mercato LOTTO 2 - FABBRICATO (B): 280'000,00 €**

### (Risposta al punto B – Elenca quesiti e disposizioni)

La scrivente vista la situazione di intestazione, vista che l'esecutato possiede la quota pari a 1000/1000 come da dati catastali, considerato che un bene in queste condizioni potrebbe risultare commercialmente abbastanza appetibile e quindi suscettibile di interesse da parte di eventuali acquirenti, ritiene di considerare un unico lotto. Considerazione suffragata anche dal fatto che una eventuale suddivisione dell'unità immobiliare in più unità non rispetterebbe le esigenze di mercato.

Tenendo presente quanto detto sopra e considerando le opportune detrazioni, il sottoscritto CTU riporta il valore dell'immobile esecutato:

**Valore di mercato LOTTO 2 - FABBRICATO (B): 280'000,00 €**

Tale valore rappresenta la quotazione per colui che immette i beni sul mercato in uno scenario dove una pluralità di operatori economici sulla base di una libera contrattazione, determinano il libero mercato delle compravendite.

### CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto 2 (FABBRICATO - B) così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Monteroduni lì settembre 2015

Con Osservanza Il C.T.U. Dott. Arch. AULITANO Angelo

**REDAZIONE IN FASCICOLI SEPARATI, LIMITATAMENTE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO...**

**(Risposta al punto 13 – Elenco quesiti e disposizioni)**

Di seguito si procede ad evadere le disposizioni di cui al punto 8 e seguenti, ... procedendo ... alla formazione dei singoli lotti ...

**LOTTO 3 - FASCICOLO C**

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE – FABBRICATO (C)**

**RELAZIONE DESCRITTIVO - ESTIMATIVA**

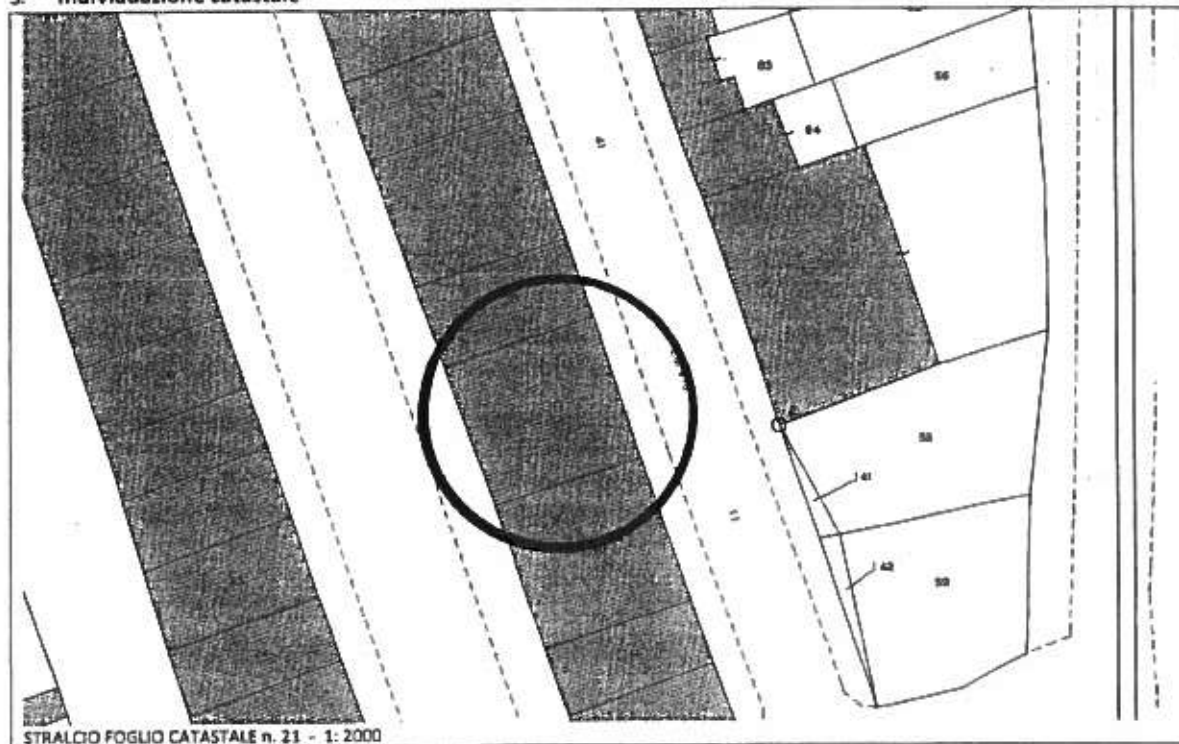
**3. Premessa**

Il sottoscritto arch. AULITANO Angelo, con studio in Monteroduni, Via Colle delle Api, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia con il numero 180, ha ricevuto incarico dall'Ill.mo Giudice di valutare i beni immobili esecutati di proprietà del ... in modo da definire un valore di mercato da sottoporre ad un possibile acquirente e all'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili censiti al foglio n. 14 particella n. 39 sub 4 e 5, ubicati in Via Santa Maria di Loreto n.89 del comune di Capracotta (IS).

**2. Scopo e criteri di stima**

Lo scopo della stima è quello di determinare un equo prezzo che ordinari operatori sarebbero disposti a corrispondere. Trattandosi di un immobile identificato catastalmente in due sub (4 e 5) corrispondenti ad altrettante unità immobiliari, verranno considerati, ai fini della stima e di una maggiore appetibilità commerciale, come un unico lotto (LOTTO 3). Nel caso specifico in questo fascicolo faremo riferimento al sub 4 e 5 del foglio n. 14 particella 39. Vista la particolarità dell'immobile, si applicherà il metodo di stima del valore di mercato (procedimento analitico diretto) del fabbricato oggetto di stima.

**3. Individuazione catastale**



L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Capracotta con i seguenti dati:

**FABBRICATO (C)**

<b>CATASTO FABBRICATI</b>		Comune di CAPRACOTTA (codice: B682) - Provincia di ISERNIA Foglio: 14 - Particella 39 sub 4 e 5									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
1	-	14	39	4 5	-	-	C/2 A/4	3 3	38 m <sup>2</sup> 3 vani	-	157,00 154,94
<b>Indirizzo</b>		Foglio 14 P.IIa 39 sub 4 e 5 Via Santa Maria di Loreto – piano: T – 1 – 2 (sottotetto);									

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	del 21/05/1954		Proprietà per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 21/08/2001 n. 8860.1/2009 in atti dal 24/11/2009 (protocollo n. IS0141875) Registrazione: Sede: SUCC. di DEL CASTELLO GEMMA.		

**4 Descrizione dell'immobile****4.1 Ubicazione**

L'immobile di cui trattasi (**FABBRICATO C**) ubicato in Via Santa Maria di Loreto n. 89, una via di accesso principale al paese e si trova a ridosso del nucleo antico del comune di Capracotta in un contesto urbano di natura semantica con forte prevalenza di edifici storici, infatti a pochi metri vi è l'ingresso all'antico borgo medievale con l'antica Chiesa di Santa Maria di Loreto posizionata all'incrocio tra via S. Maria di Loreto e Corso S. Antonio che conduce verso l'interno del borgo. L'immobile è accessibile dalla strada comunale, infatti la proprietà confina direttamente con la fascia stradale, disposta in modo parallela alla stessa.

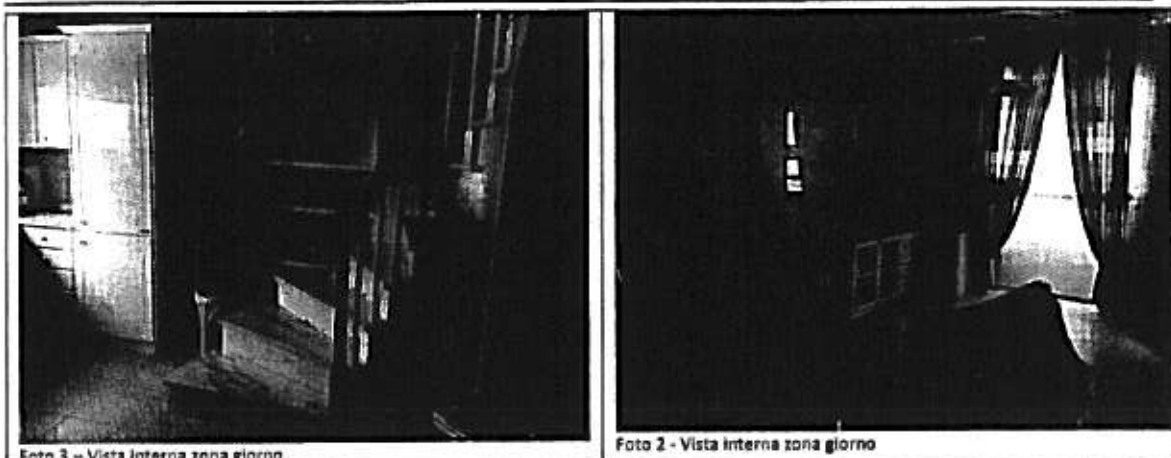
L'immobile (C), come detto per comodità commerciali, è stato individuato nel sub 4 e 5 del foglio 14 particella 39 è in riferimento alla categoria catastale ha destinazione d'uso per una parte (sub 4) magazzino e locale di deposito (C/2) e per l'altra (sub5) come abitazione di tipo popolare. In realtà i due sub sono utilizzati come ambienti di tipo residenziale, di fatto gran parte dell'immobile è stato trasformato con importanti interventi edilizi non autorizzati.

*In sostanza, dal rilievo effettuato sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare, congiuntamente all'esame della scheda planimetrica catastale (estratta catastale vedi ALLEGATO 6), risulta che il bene è stato oggetto di interventi edilizi di cui non risultano autorizzazioni alcune e pertanto la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto riscontrato con il rilievo metrico (vedi ALLEGATO 19). Possiamo dedurre però, da quanto innanzi detto, che gli interventi non autorizzati sono ad avviso dello scrivente tutti sanabili, pertanto prima di procedere alle variazioni catastali inerenti l'aggiornamento delle planimetrie si consiglia di sanare prima gli illeciti urbanistico-edilizi e strutturali, acquisendo tutte le autorizzazioni presso gli enti preposti.*

Entrando dal portone principale (vedi foto 1-2-3 in basso) posizionato in mezzeria della facciata, ci si trova all'interno di un disimpegno (ingresso) dal quale si può accedere direttamente alla zona giorno e al piano 1° tramite la scala interna. L'immobile nel suo insieme è ben distribuito e appare in buone condizioni.



Foto 1 – Vista da Via Santa Maria di Loreto (lato ovest)



#### 4.3 Utilizzazione dell'immobile

Attualmente l'immobile oggetto di stima è composto catastalmente, come sopra detto, da due diversi sub che ai fini della stima verranno fusi in un unico lotto (LOTTO 3). L'edificio è attualmente utilizzato come abitazione. Il sottoscritto CTU ha potuto verificare di persona gli ambienti durante il sopralluogo, constatando che l'edificio rispetta quanto sopra detto.

#### 4.4 Identificazione dei confini, accessori e parti comuni

Si fa presente che l'immobile inteso come lotto, confina su due lati con la via pubblica e su altri due con altri privati, di cui si riportano i confinanti, desunti dalla planimetria catastale e dalle visure degli immobili confinanti:

- a NORD confina con il fabbricato p.lia n. 39 sub 8 del Foglio 14, gli intestatari sono di seguito elencati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...	...	Proprietà

- a EST confina con la strada pubblica Via Monte Capraro

- a SUD confina con il fabbricato p.lia n. 40 sub 3-4-5 del Foglio 14, gli intestatari sono di seguito elencati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	...	...	Proprietà per 1/3
2	...	...	Proprietà per 1/3
3	...	...	Proprietà per 1/3

- a OVEST con la strada comunale nel tratto di Via Santa Maria di Loreto.

(Risposta al punto 2 – ... accessori e millesimi di parti comuni ... ) - Il sottoscritto CTU si è accertato che l'intero immobile non è un condominio, non risultano dotazioni condominiali e non risulta nessuna regola sull'utilizzo delle parti comuni. In questo caso le parti comuni, in quanto indivisibili verranno considerate nel valore unitario attribuito a ciascun immobile, nel caso specifico non vi sono parti comuni aggiuntive alla superficie dell'immobile esecutato.

(Risposta al punto 2 – ... descrivere ... caratteristiche interne ed esterne ... )

#### 4.5 Caratteristiche e finiture dell'immobile

L'immobile inteso come lotto 3, come detto, è composto da due sub come è possibile vedere nel confronto tra planimetria catastale e rilievo (vedi rilievo ALLEGATO 19). L'immobile (C) dispone di accesso principale al piano terra ubicato in posizione laterale sinistra al corpo di fabbrica, dal quale si accede alla zona giorno e ai servizi. La struttura portante dell'edificio e le pareti sono in elementi di muratura ordinaria in blocchi di pietra squadrati, ci sono tramezzature interne realizzate con laterizi forati; non è stato possibile accertarsi della tipologia delle fondazioni, i solai sono in maggioranza realizzati con elementi in acciaio e volte di mattoni, la copertura è in travetti in c.a.p. ed elementi di laterizio per alleggerimento, la stessa è del tipo a due falde con manto di tegole portoghesi; è presente una scala interna di collegamento con il piano primo; dove è ubicata la zona notte l'appartamento dispone: di finestre in legno a taglio termico tutte di buona fattura; porte interne in legno di buona fattura. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti interni all'immobile sono in gres. Gli impianti (elettrico, termico e idrico/sanitario) sono tutti funzionanti. Il tutto è specificato nella planimetria di rilievo (ALLEGATO 19).

Dal sopralluogo si riscontra un discreto stato di fattura delle finiture sia interne che esterne, con possibilità, allo stato attuale, di utilizzo immediato dell'immobile. Si evince che il fabbricato è in buona stato, inoltre risulta che il bene è stato oggetto di interventi edilizi di cui non risultano autorizzazioni alcune e pertanto la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, sprovvista dei titoli autorizzativi relativi agli ultimi interventi così come accertata congiuntamente nell'indagine effettuata insieme al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Capracotta (vedi ALLEGATO 19).

#### 4.6 Stato di manutenzione

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato è in discrete condizioni allo stato attuale non ha bisogno di alcuna manutenzione così come si evince dalle foto sopra allegate.

**(Risposta al punto 9 – ... possesso o la detenzione del bene... )**

#### 5. Possesso dei beni

Il bene attualmente risulta non essere utilizzato, né gravato da alcun contratto di locazione. *Il sottoscritto CTU si è accertato di persona durante il sopralluogo ed inoltre presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia tramite istanza scritta la quale ha avuto esito negativo (vedi ALLEGATO 11).*

**(Risposta al punto 11 – ... vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ... )**

#### 5.1 Pesì gravanti sull'immobile (vedi ALLEGATI 10 e 17)

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile eseguito:

N.	VINCOLI E PASSAGGI PRESENTI	Già cancellati	Che restano a carico dell'acquirente	Che saranno cancellati dalla procedura
1	ISCRIZIONE del 11/01/1997 – Registro Particolare 9 Registro Generale 181 Pubblica ufficiale SILVANA GOLIA Repertorio 18337 del 30/12/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO		X	
2	ISCRIZIONE del 11/01/1997 – Registro Particolare 49 Registro Generale 644 Pubblica ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 280/2001 del 08/02/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO 1. Annotazione n. 104 del 09/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 370 del 02/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)	X		
3	ISCRIZIONE del 11/07/2013 – Registro Particolare 207 Registro Generale 2773 Pubblica ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 6746/2012 del 20/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO			X
4	TRASCRIZIONE del 04/11/2013 – Registro Particolare 3731 Registro Generale 4406 Pubblica ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 746 del 04/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			X

Altre informazioni importanti per l'acquirente.

*Allo stato attuale non si sono riscontrate altre informazioni riguardanti oneri e spese:*

- non risultano spese di gestione o manutenzione di natura condominiale, in quanto l'immobile non è un condominio;
- non ci sono spese di natura straordinaria in scadenza;
- non ci sono spese scadute e non ancora pagate;
- non sussistono altre cause in corso.

**Il bene risulta in piena disponibilità del proprietario DEL CASTELLO DIODATO, per la quota di 1000/1000.**

**N.B.:** l'immobile è gravato da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutua.

#### 6. Previsioni piano di fabbricazione (P.R.G.)

L'area dove è ubicato l'immobile oggetto di stima si trova in Via Santa Maria di Loreto n. 89, una via di accesso principale al paese e si trova a ridosso del nucleo antico del comune di Capracotta in un contesto urbano di natura semantica con forte prevalenza di edifici storici, infatti a pochi metri vi è l'ingresso all'antico borgo medievale con l'antica Chiesa di Santa Maria di Loreto posizionata all'incrocio tra via S. Maria di Loreto e Corso S. Antonio che

conduce verso l'interno del borgo.

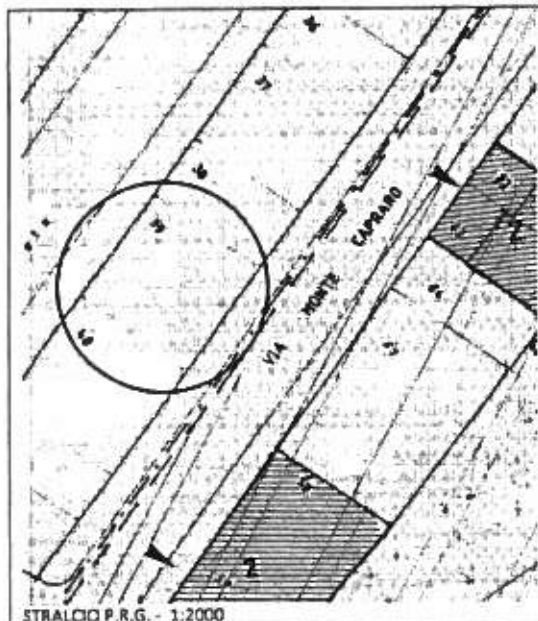


Foto dell'aggregato urbano in cui è inserito il fabbricato.

L'immobile è ubicato in zona B1 "Ristrutturazione e completamento con conservazione del tessuto viario" del vigente P.R.G. (vedi cartografia e copia dell'art. 7 delle N.T.A., ALLEGATO 16). Le Norme di Attuazione sempre all'art. 7 prevedono per tale zona B1 le disposizioni urbanistiche gli indici urbanistici riportati ALLEGATO 16 inerente le N.T.A.

*Dal punto di vista delle norme urbanistiche, a parere del sottoscritto CTU, sembra non sia possibile nessun tipo di intervento, gli interventi eventualmente ammissibili sul Fabbricato (C) sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione e quelli potenzialmente assimilabili alle premialità offerte dalla L.R. n. 30 del 11.12.2009 e s.m.e.l. (cosiddetto Piano Casa Regione Molise) da approfondire in altra sede.*

## 7. Consistenza

Tenendo presente come riferimento il "Manuale Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" – OMI, si è proceduto a determinare la superficie commerciale pari alla somma dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed inoltre della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditori, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.l. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, etc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B.: Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

La superficie commerciale dell'immobile è stata misurata in base alle seguenti voci:

**g) vani principali e accessori diretti**

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ed i muri in comunione al 50% della superficie effettiva (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

**h) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso.

**i) pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Oltre alla superficie commerciale è necessario definire la **superficie omogeneizzata**, cioè la superficie di ragguglio ottenuta moltiplicando le superfici non residenziali per opportuni coefficienti di ragguglio.

**Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

**Superficie scoperta**

la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile si calcola:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

**Balconi, terrazzi e similari**

Va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

**Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

(Risposta al punto 12 – ... valore dell'immobile ... )

## B. RELAZIONE DI STIMA

In relazione a quanto detto precedentemente, lo scopo della stima è quello di determinare attraverso un procedimento sintetico o analitico un equo prezzo (valore di mercato) dell'immobile esecutato (Foglio 14 P.II n. 39 sub 4 – C/2 *magazzini e depositi*, sub 5 - A/2 *abitazioni di tipo civile*).

Vista la particolarità del caso in oggetto, per quanto riguarda il fabbricato si procederà con il criterio del "valore di mercato" ovvero applicando il *procedimento analitico diretto*, in quanto lo stesso non ha un proprio mercato di riferimento in considerazione della specifica condizione non ordinaria.

Attraverso dati tabellari messi a disposizione da enti e Istituti accreditati (OMI, borsini immobiliari, etc.) si ricava un primo dato relativo al valore di mercato per un fabbricato in condizioni ordinarie, relativamente a quella zona ed aree commercialmente contigue.

RICERCA PARAMETRICA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (riferimento €/m<sup>2</sup>)

Fonti acquisite per tipologie di immobili assimilabili nel comune di Capracotta e in località contigue aventi un mercato attivo.

FONTE	LUOGO	CDD. ZONA	DESTIN./STATO	VALORE DI MERCATO (€/m <sup>2</sup> )		
				Min	Max	
OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) 2° semestre 2014 per immobili di tipo produttivo	Pesche	B2	Residenziale	N	790,00	1150,00
			Abitazioni di tipo economico			
			valori di riferimento			
N = NORMALE; S = SCADENTE;					550,00	820,00

Nella zona non vi è un mercato molto attivo per la tipologia di immobile da stimare, però dalle informazioni acquisite si evince che per tipologie di immobili assimilabili a quelli della stima (in condizioni ordinarie), in aree commercialmente contigue, si ha un valore medio di mercato pari a: €/m<sup>2</sup> 550 + 820 = 1370 / 2 = 685,00 €/m<sup>2</sup>, il precedente valore si approssima a **685 €/m<sup>2</sup>** (probabile valore di mercato per la zona di interesse).

Innanzitutto bisogna determinare la consistenza dell'immobile così come indicato al precedente punto 7, calcolando la superficie commerciale e fare delle considerazioni preliminari in merito al metodo utilizzato.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE – FABBRICATO (C) (vedi rilievo con individuazione delle superfici ALLEGATO 19)

PIANO	UTILIZZAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	H (m)	VOLUME (mc)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO <sup>18</sup>	RAGGUAGLIO	
						SUPERFICIE (Sc)	VOLUME
Piano Terra	Ingresso	3,91	3,05	11,93	1,00	3,91	11,93
	Soggiorno	17,83	3,05	54,38	1,00	17,83	54,38
	Cucina	14,16	3,05	43,19	1,00	14,16	43,19
	Ripostiglio	5,92	3,05	18,06	1,00	5,92	18,06
	Disimpegno	3,06	3,05	9,33	1,00	3,06	9,33
	WC	5,90	3,05	18,00	1,00	5,90	18,00
	Scala	3,43	3,05	10,46	1,00	3,43	10,46
Piano Primo	Camera 1	14,25	2,90	41,33	1,00	14,25	41,33
	Disimpegno	4,29	2,90	12,44	1,00	4,29	12,44
	Camera 2	14,25	2,90	41,33	1,00	14,25	41,33
	Scala	2,84	2,90	8,24	1,00	2,84	8,24
	TOTALE netto Fabbricato (C)	89,84	2,98	267,27	1,00	89,84	267,27
	incidenza della superficie di pareti e tramezzi	89,84			0,05	4,49	
	TOTALE lordo Fabbricato (C)					94,33	
	TOTALE			267,27		94,33	267,27

### 8.1 Stima del fabbricato

In relazione alla scelta del criterio di ricerca del valore di mercato dell'immobile da stimare si procederà, come detto, con il metodo di stima analitico diretto del fabbricato oggetto di stima, attraverso i coefficienti attribuibili alle caratteristiche attuali dell'edificio.

Dalle precedenti considerazioni fatte e dai dati rilevati si procederà alla stima del valore di mercato attraverso il: **METODO ANALITICO DIRETTO (ATTRAVERSO I COEFFICIENTI ATTRIBUIBILI ALLE CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'EDIFICIO).**

<sup>18</sup> - Per la determinazione delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio si fa riferimento al "Manuale Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio (vedi punto 7).

**METODO ANALITICO DIRETTO (IN BASE AI COEFFICIENTI ATTRIBUITI ALLE CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'EDIFICIO).**

Il metodo si basa sull'analisi di tre fattori principali, la *zona*, l'*edificio* e l'*unità immobiliare*. Per esplicitare il valore dell'immobile si fa riferimento al criterio di stima diretto approfondendo le caratteristiche di ubicazione, della tipologia di edificio e delle peculiarità dell'unità immobiliare. In particolare si basa sullo standard sociale, dei servizi e sullo stato di manutenzione.

In sostanza il metodo consiste nell'assegnare dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento all'immobile da stimare, considerando i parametri di cui sopra. Quindi possiamo dire che il valore finale dell'immobile sarà dato dal prodotto del valore medio della zona (valore di mercato) per i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento:

$$V_i = V_m \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times S_c = V_m \times k_t \times S_c$$

dove:

$V_i$  = valore dell'unità immobiliare oggetto di stima;

$V_m$  = valore medio della zona;

$k_1$  = esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli della zona;

$k_2$  = esprime un apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari;

$k_3$  = esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare;

$k_4$  = esprime un apprezzamento per la presenza nell'edificio di beni condominiali a reddito;

$k_5$  = esprime apprezzamento per le unità immobiliari a taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande;

$k_6$  = è un coefficiente di deprezzamento o apprezzamento che tiene conto della posizione dell'unità immobiliare (il piano, la vista, l'esposizione, rumore, etc.);

$k_7$  = è un coefficiente di deprezzamento o apprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di manutenzione;

$k_t$  = è un coefficiente sintetica che tiene conto di tutti i coefficienti parziali.

**IDENTIFICAZIONE E DISCUSSIONE DEI COEFFICIENTI**

I coefficienti sono stati identificati applicando una percentuale di apprezzamento/deprezzamento tenendo conto dei fattori che possono incidere in maniera percentuale determinando o meno lo scostamento rispetto ai valori medi.

La percentuale assegnata viene trasformata in coefficiente attraverso la formula generale:  $k = 1 + (p / 100)$

dove:

$k$  è il coefficiente

$p$  è la percentuale

**COEFFICIENTE  $k_1$  – APPETIBILITÀ DELLA ZONA**

La valutazione della zona è stata operata sul posto analizzando che il fabbricato dove è ubicato l'immobile in esame è si trova in Via Santa Maria di Loreto n. 89, una via di accesso principale al paese e si trova a ridosso del nucleo antico del comune di Capracotta in un contesto urbano di natura semantica con forte prevalenza di edifici storici. Infatti a pochi metri vi è l'ingresso all'antico borgo medievale con l'antica Chiesa di Santa Maria di Loreto posizionata all'incrocio tra via S. Maria di Loreto e Corso S. Antonio che conduce verso l'interno del borgo.

L'immobile è accessibile dalla strada comunale, infatti la proprietà confina direttamente con la strada, disposta in modo parallela alla stessa. Si trova in un'area abitata, con caratteristiche socio-economiche tipiche dei centri storici della provincia di Isernia, è servito nelle vicinanze, da scuole primarie, uffici pubblici, farmacie, negozi, ed altro. L'ubicazione all'interno dell'area è buona, ci si arriva facilmente con l'auto. Possiamo affermare che gli standard dell'edificio sono al di sopra della media per quella zona, pertanto possiamo ponderare una percentuale di apprezzamento del 5% che equivale al coefficiente  $k_1 = 1 + (p / 100) = 1 + (+5/100) = 1,05$ .

**COEFFICIENTE  $k_2$  – PRESENZA DI SERVIZI NON ORDINARI**

L'immobile è di facile accesso, ricordiamo che l'area dove è ubicato il fabbricato confina direttamente con la strada comunale nel tratto di Via Santa Maria di Loreto, quasi sempre è possibile parcheggiare a pochi metri dall'ingresso principale, inoltre non esiste nessuna forma di gestione di tipo condominiale e tantomeno ci sono regole per le parti comuni.

Possiamo affermare che l'edificio è decisamente al di sopra della media per quella zona, pertanto possiamo ponderare una percentuale di apprezzamento del 10% che equivale al coefficiente  $k_2 = 1 + (p / 100) = 1 + (+10/100) = 1,10$ .

**COEFFICIENTE  $k_3$  – STATO DI MANUTENZIONE DELL'INTERO EDIFICIO**

Lo stato del bene in esame, come ampiamente detto è di discreta qualità, e in ottimo stato di conservazione perché ristrutturato da qualche anno, le facciate interne ed esterne sono di buona fattura, gli impianti sono buoni e l'edificio

per quanto si è potuto vedere non presenta nessun segno di affaticamento strutturale e non necessità di interventi mirati.

Tale coefficiente ( $k_3$ ) viene espresso attraverso la formula:

$$P = (aS + bT + cF + dI + eC) \cdot z$$

dove:

a, b, c, d, e = fattori parametrici da 0 a 1 e variano in relazione dello stato degli elementi edilizi (0=nessun intervento; 1=intervento radicale)

S = 2% percentuale interventi sulle finiture;

T = 1% percentuale ripristino terrazzo;

F = 3-4 % ripristino facciate;

I = 2% percentuale costo rinnovamento impianti;

C = 10 % percentuale costo consolidamento;

z = coefficienti da 1 a 2 che tiene conto del disagio psicologico;

P = percentuale di deprezzamento dell'unità immobiliare.

Nel caso specifico abbiamo che i coefficienti a, b, c, d, e hanno tutti valore uguale a 0 e anche il coefficiente "b" in quanto non c'è terrazzo e le finiture, le facciate, gli impianti e alcune strutture portanti non necessitano di interventi, pertanto si ha:

$$P = (0 \cdot 2\% + 0 \cdot 1\% + 0 \cdot 3\% + 0 \cdot 2\% + 0 \cdot 10\%) \cdot 1 = 0\%$$

Possiamo affermare che l'edificio è molto al di sopra della media per quella zona, pertanto possiamo ponderare una percentuale di deprezzamento nulla 0% che equivale al coefficiente  $k_3 = 1 + (p / 100) = 1 + (0/100) = 1,00$ .

#### COEFFICIENTE $k_4$ – PRESENZA NELL'EDIFICIO DI BENI CONDOMINIALI A REDDITO

L'edificio non si configura come condominio, pertanto abbiamo una percentuale di deprezzamento nulla 0%, quindi il coefficiente  $k_4 = 1 + (p / 100) = 1 + (0/100) = 1,00$ .

#### COEFFICIENTE $k_5$ – LA DIMENSIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La dimensione dell'unità immobiliare fa riferimento alla superficie utile netta calcolata in precedenza, che risulta essere pari a 89,84 m<sup>2</sup> approssimata a 90,00 m<sup>2</sup>. L'incidenza risultante perviene dalla tabella di seguito illustrata.

Incidenza della superficie rispetto al prezzo medio

Sino a 40 m <sup>2</sup>	+ 30%
da 40 m <sup>2</sup> a 60 m <sup>2</sup>	+ 20%
da 60 m <sup>2</sup> a 80 m <sup>2</sup>	+ 10%
da 80 m <sup>2</sup> a 120 m <sup>2</sup>	0%
da 120 m <sup>2</sup> a 150 m <sup>2</sup>	- 5%
da 150 m <sup>2</sup> a 180 m <sup>2</sup>	- 7,5%
Oltre 180 m <sup>2</sup>	- 10%

Pertanto possiamo dire che l'incidenza della superficie dell'unità immobiliare rispetto alla media per quella zona, produce una percentuale pari allo 0%, quindi il coefficiente  $k_5 = 1 + (p / 100) = 1 + (0/100) = 1,00$ .

#### COEFFICIENTE $k_6$ – LA POSIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Dal sopralluogo effettuato si è constatato quanto segue:

- si trova al piano terra e primo;
- affaccia in pratica su due facciate, entrambe su strada pubblica;
- ha una buona esposizione (est-ovest);
- è sito in una zona abbastanza silenziosa.

Pertanto possiamo dire che l'incidenza della posizione dell'unità immobiliare rispetto alla media per quella zona è buona assegnando un apprezzamento del 5%, quindi il coefficiente  $k_6 = 1 + (p / 100) = 1 + (+5/100) = 1,05$ .

#### COEFFICIENTE $k_7$ – CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL SUO STATO DI MANUTENZIONE

Dal rilievo a vista effettuato durante il sopralluogo si è potuto valutare le caratteristiche intrinseche e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare. L'involucro edilizio, come detto, è composto da strutture portanti muratura ordinaria di blocchi in pietra squadrata ben rifinite. I vani hanno un'altezza media di 3,00 m, sono presenti impianti elettrici e idro-termo-sanitario, le porte interne così come quelle esterne sono in legno di buona fattura, gli infissi sono

in legno a taglio termico, pavimenti e rivestimenti son in gres e ceramiche, inoltre è rifinito con intonaci e tinteggiature tradizionali ben fatte.

Pertanto possiamo dire che l'incidenza della qualità delle finiture dell'unità immobiliare, nonostante l'unità immobiliare sia inserita all'interno di un edificio avente altra destinazione, possiamo dire che lo standard si allinea alla media degli edifici presenti in quella zona, quindi ponderiamo un apprezzamento del +5% (p1), inoltre versa in un buono stato di manutenzione ponderabile in un apprezzamento del +5% (p2).

Il coefficiente  $k7 = 1 + [(p1+p2) / 100] = 1 + [(+5+5)/100] = 1,10$ .

Riassumendo tutto metodo si evince la seguente situazione:

COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO		
coefficiente k1	APPETIBILITÀ DELLA ZONA	1,05
coefficiente k2	PRESENZA DI SERVIZI NON ORDINARI	1,10
coefficiente k3	STATO DI MANUTENZIONE DELL'INTERO EDIFICIO	1,00
coefficiente k4	PRESENZA NELL'EDIFICIO DI BENI CONDOMINIALI A REDDITO	1,00
coefficiente k5	LA DIMENSIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	1,00
coefficiente k6	LA POSIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	1,05
coefficiente k7	CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL SUO STATO DI MANUTENZIONE	1,10
$Kt = k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 = 1,334$		

CONCLUSIONI RELATIVE AL METODO ANALITICO DIRETTO (IN BASE AI COEFFICIENTI ATTRIBUITI ALLE CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'EDIFICIO)  
Abbiamo visto:

- che l'edificio ha valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di tre fattori: aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, beni comuni e che è possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti: K1, K2, K3;

- che i valori dei locali variano in relazione: alla dimensione, alla posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio sia come qualità dei degli affacci, la qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione e che è possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti: K4, K5, K6 e K7.

Quindi il valore finale degli immobili sarà dato dal prodotto di tutti e sette i coefficienti moltiplicato per il valore medio di mercato, ovvero, in formule:

$$V_i = V_m \times k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times S_c = V_m \times k_t \times S_c$$

dove:

$V_m$  = valore di mercato ricavato dalla tabella dati OMI pari alla media dei prezzi ed pari a :

FONTE	LUOGO	COD. ZONA	DESTIN./STATO	VALORE DI MERCATO (€/m <sup>2</sup> )	
				Min	Max
OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) 2° semestre 2014 per Immobili di tipo produttivo	Capracotta	82	Residenziale	750,00	1150,00
			Abitazioni civili		
			Abitazioni di tipo economico	550,00	820,00
valori di riferimento				550,00	820,00

N = NORMALE; S = SCADENTE;

$$V_m = 550,00 \text{ €/m}^2 + 820,00 \text{ €/m}^2 = 1370,00 \text{ €/m}^2 / 2 = 685,00 \text{ €/m}^2 \text{ approssimato a } \underline{685,00 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{dove } S_c = 94,33 \text{ m}^2 \text{ approssimata a } 94,00 \text{ m}^2$$

$$\text{si ha: } V_i = V_m \times k_t \times S_c = 685,00 \times 1,334 \times 94,00 = 85'896,26 \text{ € approssimato a } \underline{86'000,00 \text{ €}}$$

Considerando che l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità e di autorizzazioni edilizie, in quanto risulta che il bene è stato oggetto di interventi edilizi di cui non risultano autorizzazioni alcune. Possiamo dedurre però, da quanto innanzi detto, che gli interventi non autorizzati sono ad avviso dello scrivente tutti sanabili, possiamo stimare i costi per una eventuale regolarizzazione di tali difformità facendo riferimento a quanto di seguito riportato.

Stima dei costi per regolarizzazione difformità urbanistico-catastali:

- Sanzioni amministrative per certificato di agibilità mancante	€.	1'000,00
- Spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità	€.	2'500,00
- Spese varie per consulenze e/o certificazioni	€.	1'500,00
<b><u>Totale detrazioni per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali</u></b>	<b>€.</b>	<b>5'000,00</b>

Stima dei costi per regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie:

- Sanzioni amministrative per opere abusive	€.	1'000,00
- Spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità	€.	4'500,00
- Spese varie per consulenze	€.	1'500,00
<b><u>Totale detrazioni per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie</u></b>	<b>€.</b>	<b>7'000,00</b>

**Totale detrazioni per la regolarizzazione delle difformità** €. **12'000,00**

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 3 – Fabbricato (C) al netto delle detrazioni (Dt) è:

$$V_i = V_m - Dt = 86'000,00 \text{ €} - 12'000,00 \text{ €} = \underline{74'000,00 \text{ €}}$$

## 8.2 Conclusioni del processo estimativo relativo al FABBRICATO (C)

La stima dell'immobile è stata eseguita, a vantaggio di risultato, applicando i coefficienti correttivi di apprezzamento e deprezzamento, tutti applicabili alla tipologia del caso in questione, il risultato è molto omogeneo infatti a suffragare l'intero procedimento sono i valori numerici estimativi finali.

In conclusione il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerato come lotto unico, è il seguente:

**Valore di mercato LOTTO 3 - FABBRICATO (C): 74'000,00 €**

### **(Risposta al punto 8 – Elenco quesiti e disposizioni)**

*La scrivente vista la situazione di intestazione, visto che l'esecutato Sig. DEL ..... possiede la quota pari a 1000/1000 come da dati catastali, considerato che un bene in queste condizioni potrebbe risultare commercialmente abbastanza appetibile e quindi suscettibile di interesse da parte di eventuali acquirenti, ritiene di considerare un unico lotto. Considerazione suffragata anche dal fatto che una eventuale suddivisione dell'unità immobiliare in più unità non rispetterebbe le esigenze minime degli standard urbanistici e tantomeno quelle di mercato.*

*Tenendo presente quanto detto sopra e considerando le opportune detrazioni, il sottoscritto CTU riporta il valore dell'immobile esecutato:*

**Valore di mercato LOTTO 3 - FABBRICATO (C): 74'000,00 €**

Tale valore rappresenta la quotazione per colui che immette i beni sul mercato in uno scenario dove una pluralità di operatori economici sulla base di una libera contrattazione, determinano il libero mercato delle compravendite.

### **CONGEDO ESPERTO**

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto 3 (FABBRICATO - C) così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Monteroduni lì settembre 2015

Con Osservanza Il C.T.U. Dott. Arch. AULITANO Angelo

**REDAZIONE IN FASCICOLI SEPARATI, LIMITATAMENTE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO...**

(Risposta al punto 13 - *Elenco quesiti e disposizioni*)

Di seguito si procede ad evadere le disposizioni di cui al punto 8 e sequenti, ... procedendo ... alla formazione dei singoli lotti ...

**LOTTO 4 - FASCICOLO D**

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE - FABBRICATO (D)**

**RELAZIONE DESCRITTIVO - ESTIMATIVA**

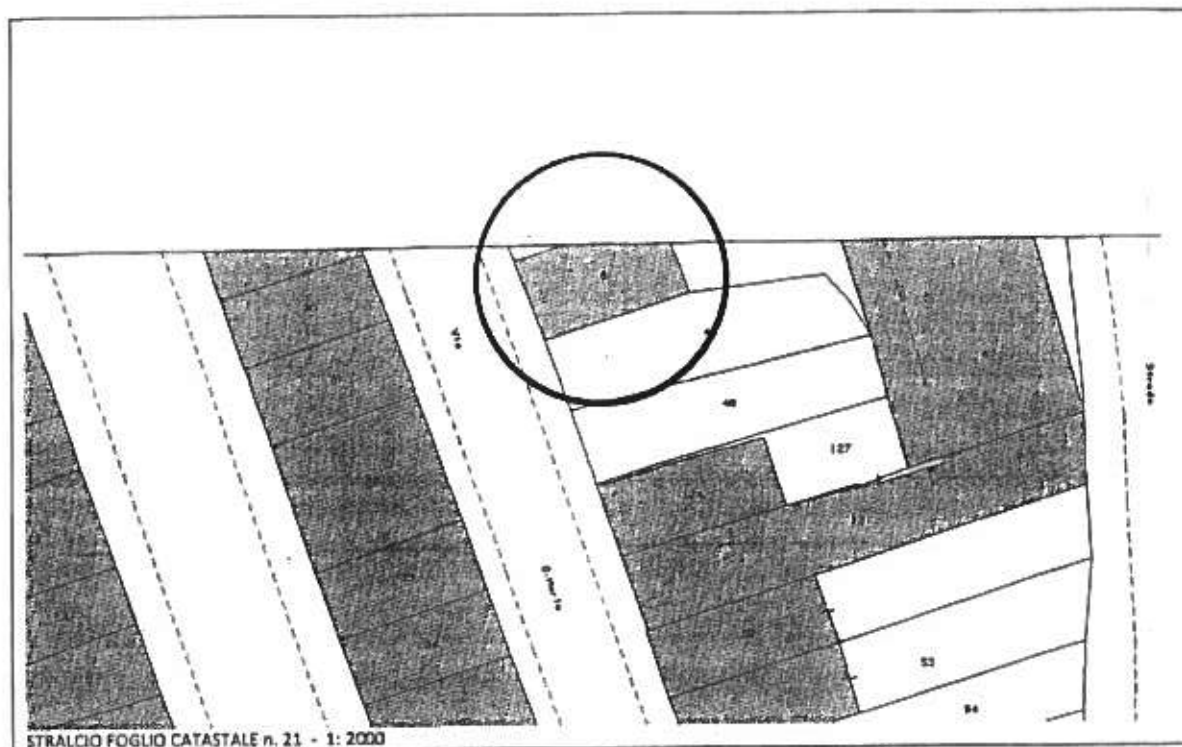
**4. Premessa**

Il sottoscritto arch. AULITANO Angelo, con studio in Monteroduni, Via Colle delle Api, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia con il numero 180, ha ricevuto incarico dall'ill.mo Dott. ... Emiliano di valutare i beni immobili esecutati di proprietà del Sig. ... in modo da definire un valore di mercato da sottoporre ad un possibile acquirente e all'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili censiti al foglio n. 14 particella n. 81 sub 1, ubicati in Via Monte Capraro del comune di Capracotta (IS).

**2. Scopo e criterio di stima**

Lo scopo della stima è quello di determinare un equo prezzo che ordinari operatori sarebbero disposti a corrispondere. Trattandosi di un immobile identificato catastalmente in un solo sub, verrà considerato, ai fini della stima e di una maggiore appetibilità commerciale, come un unico lotto (LOTTO 4). Vista la particolarità dell'immobile, si applicherà il metodo di stima del valore di mercato (procedimento analitico diretto) del fabbricato oggetto di stima.

**3. Individuazione catastale**



L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Capracotta con i seguenti dati:

<b>CATASTO FABBRICATI</b>		Comune di CAPRACOTTA (codice: B682) - Provincia di ISERNIA Foglio: 14 - Particella 81 sub 1									
Unità Immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
1	-	14	81	1	-	-	C/1	1	21 m <sup>2</sup>	-	329,71
<b>Indirizzo</b>		Foglio 14 P.la 81 sub 1 Via Monte Capraro - piano: T.									

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1
2			Usufrutto per 1/4
3			Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/09/2003 n. 1965.1/2003 in atti dal 30/09/2003 (protocollo n. 67056) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO		

**4 Descrizione dell'immobile****4.1 Ubicazione**

L'immobile di cui trattasi (**FABBRICATO D**) ubicato in Via Monte Capraro n. snc, traversa parallela alla via di accesso principale al paese e si trova a ridosso del nucleo antico del comune di Capracotta. Il fabbricato si trova a poche decine di metri dal fabbricato (C), anche questo a ridosso del nucleo antico del comune di Capracotta in un contesto urbano di natura semantica con forte prevalenza di edifici storici, a pochi metri da Corso S. Antonio.

L'immobile (D), come detto per comodità commerciali, è stato individuato con il LOTTO 4 corrispondente al sub 1 p.la 81 del foglio 14, lo stesso ha destinazione d'uso a negozi e botteghe (C/1).

*In sostanza, dal rilievo effettuato nell'unità immobiliare, congiuntamente all'esame della scheda planimetrica catastale (estratta catastale vedi ALLEGATO 6), risulta che il bene è regolarmente accatastato e conforme allo stato di fatto riscontrato con il rilievo metrico (vedi ALLEGATO 19), dalle foto si può dedurre che allo stato attuale gli immobili possiedono tutte le caratteristiche per essere fruiti, salva l'acquisizione dei requisiti richiesti dalle vigenti norme in materia edilizia (vedi artt. 24, 25 e 26 del D.P.R. 380/2001).*

Entrando dal portone principale (vedi foto 1-2-3 in basso) posizionato in mezzeria della facciata, ci si trova all'interno di un disimpegno (ingresso) dal quale si può accedere direttamente alla zona giorno e al piano 1° tramite la scala interna. L'immobile nel suo insieme è ben distribuito e appare in buone condizioni.

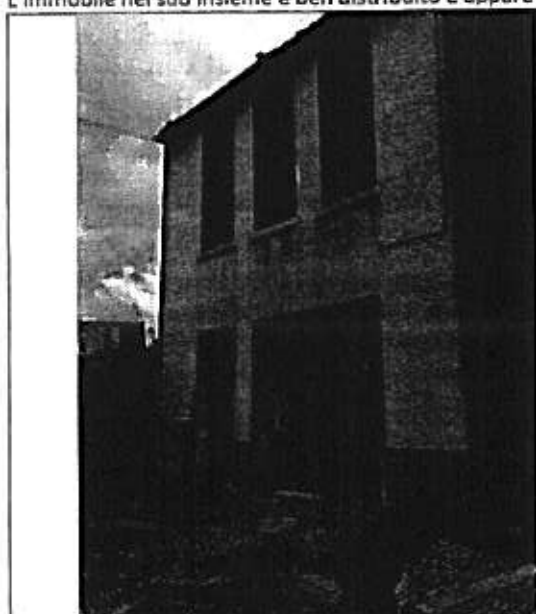


Foto 1 - Vista da Via Monte Capraro

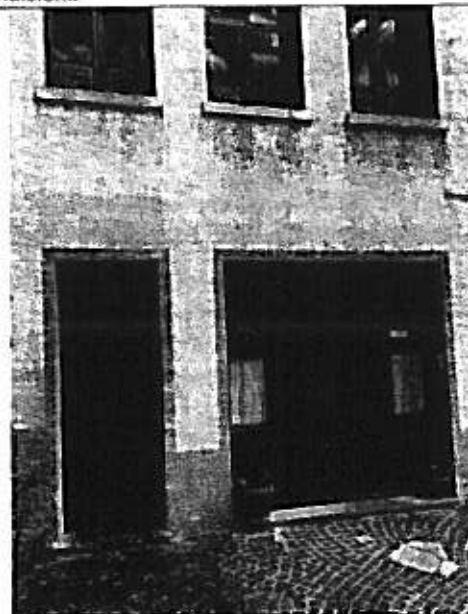


Foto 1 - Vista da Via Monte Capraro



Foto 3 – Vista da lato nord-ovest

#### 4.3 Utilizzazione dell'immobile

Attualmente l'immobile oggetto di stima è composto catastalmente, come sopra detto, da un solo sub che ai fini della stima verrà individuato con il LOTTO 4. L'unità immobiliare è utilizzata come laboratorio per la trasformazione di prodotti lattiero-caseari (piccolo caseificio) dal fratello dell'esecutato, il Sig. ... anch'esso proprietario di 1/2 dell'immobile. Il sottoscritto CTU ha potuto verificare di persona gli ambienti durante il sopralluogo, constatando che l'edificio rispetta quanto sopra detto.

#### 4.4 Identificazione dei confini, accessori e parti comuni

Si fa presente che l'immobile inteso, confina su due lati con la via pubblica e su altri due con altri privati, di cui si riportano i confinanti, desunti dalla planimetria catastale e dalle visure degli immobili confinanti:

- a NORD confina con la strada pubblica Via Monte Capraro
- a SUD confina con il terreno p.la n. 48 Foglio 14, gli intestatari sono di seguito elencati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BUCCIGROSSI GIUSEPPINA nata a CAPRACOTTA (IS) il 18/02/1940	BCCGPP408588682P	Proprietà per 3/9
2	SOZIO ADRIANA nata a CAPRACOTTA (IS) il 07/09/1974	SZODRN74P47B682Q	Proprietà per 2/9
3	SOZIO NADIA nata a CAPRACOTTA (IS) il 14/10/1969	SZONDA69R54B682N	Proprietà per 2/9
4	SOZIO ROSANNA nata a CAPRACOTTA (IS) il 06/12/1964	SZORNN64T46B682X	Proprietà per 2/9

- a OVEST con la strada comunale nel tratto di Via Monte Capraro.

(Risposta al punto 2 – ... accessori e millesimi di parti comuni ... ) - Il sottoscritto CTU si è accertata che l'intera immobile non è un condominio, non risultano dotazioni condominiali e non risulta nessuna regola sull'utilizzo delle parti comuni. In questo caso le parti comuni, in quanto indivisibili verranno considerate nel valore unitario attribuito a ciascun immobile, pertanto non verranno considerate aggiuntive alla superficie dell'immobile esecutato.

(Risposta al punto 2 – ... descrivere ... caratteristiche interne ed esterne ... )

#### 4.5 Caratteristiche e finiture dell'Immobilie

L'immobile (D) inteso come lotto 4, dispone di due accessi, uno per la zona delle lavorazioni e l'altro per il punto vendita in posizione centrale al corpo di fabbrica, dal quale si accede direttamente al punto vendita, da quello laterale si accede all'ingresso del laboratorio dove sulla sinistra troviamo un piccolo deposito e sulla destra vi è un accesso diretto al punto vendita. Proseguendo si accede al laboratorio il quale dispone di un piccolo bagno. La struttura portante dell'edificio e le pareti sono in elementi di muratura ordinaria in blocchi di pietra, ci sono tramezzature interne realizzate con laterizi forati; non è stato possibile accertarsi della tipologia delle fondazioni, i solai e la copertura sono in sono del tipo in c.a. con travetti in c.a.p. e blocchi interposti non collaboranti in laterizio completati

con un getto di c/s; la copertura è del tipo a due falde con manto di tegole; l'immobile dispone: di finestre in legno che necessiterebbero di manutenzione; porte interne in legno del tipo tamburate. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti interni all'immobile sono in gres. Gli impianti (elettrico e idrico-termo-sanitario) sono tutti funzionanti ma necessiterebbero di una revisione. Il tutto come specificato nella planimetria di rilievo (ALLEGATO 19).

Dal sopralluogo si riscontra una normale stato di fattura delle finiture sia interne che esterne, con possibilità, allo stato attuale, di utilizzo immediato dell'immobile per la quota di proprietà dell'esecutato (1/2), naturalmente dopo che l'intera unità immobiliare sarà frazionata.

#### 4.6 Stato di manutenzione

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato è in discrete condizioni allo stato attuale però necessiterebbe di una manutenzione ordinaria così come si evince dalle foto sopra allegate.

(Risposta al punto 9 – ... possesso o la detenzione del bene... )

#### 5. Possesso dei beni

Il bene attualmente risulta essere utilizzato, come detto, dal Sig. \_\_\_\_\_ fratello dell'esecutato, ma allo stato attuale sull'immobile non grava alcun contratto di locazione. Il sottoscritto CTU si è accertato di persona durante il sopralluogo ed inoltre presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia tramite istanza scritta la quale ha avuto esito negativo (vedi ALLEGATO 11).

(Risposta al punto 11 – ... vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ... )

#### 5.1 Pesì gravanti sull'immobile (vedi ALLEGATI 10 e 17)

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile esecutato:

N.	VINCOLI E PASSAGGI PRESENTI	Già cancellati	Che restano a carico dell'acquirente	Che saranno cancellati dalla procedura
1	ISCRIZIONE del 11/07/2013 – Registro Particolare 207 Registro Generale 2773 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 6746/2012 del 20/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO			X
2	TRASCRIZIONE del 04/11/2013 – Registro Particolare 3731 Registro Generale 4406 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 746 del 04/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			X

Altre informazioni importanti per l'acquirente.

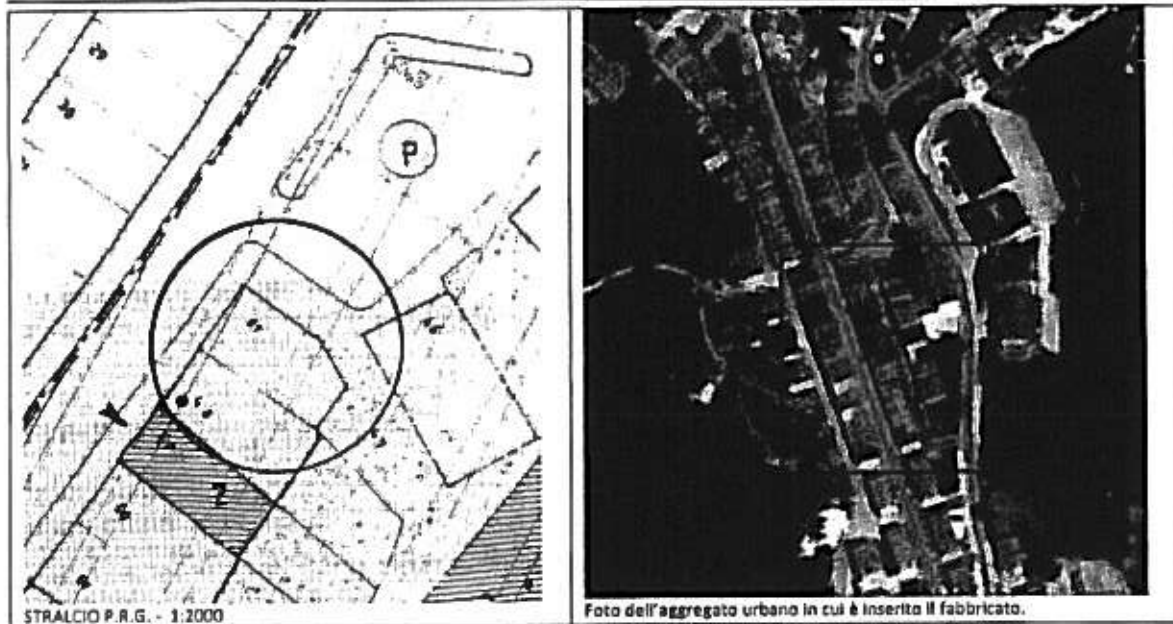
Alla stato attuale non si sono riscontrate altre informazioni riguardanti oneri e spese:

- non risultano spese di gestione o manutenzione di natura condominiale, in quanto l'immobile non è un condominio;
- non ci sono spese di natura straordinaria in scadenza;
- non ci sono spese scadute e non ancora pagate;
- non sussistono altre cause in corso.

Il bene risulta in piena disponibilità del proprietario DEL CASTELLO DIODATO, per la quota di 1000/1000.

#### 6. Previsioni piano di fabbricazione (P.R.G.)

L'area dove è ubicato l'immobile oggetto di stima si trova in Via Monte Capraro n. snc, traversa parallela alla via di accesso principale al paese e si trova a ridosso del nucleo antico del comune di Capracotta. Il fabbricato si trova a poche decine di metri dal fabbricato (C), anche questo a ridosso del nucleo antico del comune di Capracotta in un contesto urbano di natura semantica con forte prevalenza di edifici storici, a pochi metri da Corso S. Antonio.



L'immobile è ubicato in zona B2 "Ristrutturazione e completamento con ridimensionamento del tessuto viario ed edilizio" del vigente P.R.G. (vedi cartografia e copia dell'art. 7 delle N.T.A., ALLEGATO 16). Le Norme di Attuazione sempre all'art. 8 prevedono per tale zona B2 le disposizioni urbanistiche e gli indici urbanistici riportati ALLEGATO 16 inerente le N.T.A.

*Dal punto di vista delle norme urbanistiche, a parere del sottoscritto CTU, sembra non sia possibile nessun tipo di intervento, gli interventi eventualmente ammissibili sul Fabbricato (D) sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione e quelli potenzialmente assimilabili alle premialità offerte dalla L.R. n. 30 del 11.12.2009 e s.m.e.l. (cosiddetto Piano Casa Regione Molise) da approfondire in altra sede.*

## 7. Consistenza

Tenendo presente come riferimento il "Manuale Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" - OMI, si è proceduto a determinare la superficie commerciale pari alla somma dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed inoltre della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditori, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavei, etc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

*N.B.: Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.*

La superficie commerciale dell'immobile è stata misurata in base alle seguenti voci:

*j) vani principali e accessori diretti*

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ed i muri in comunione al 50% della superficie effettiva (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

*k) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

*l) pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Oltre alla superficie commerciale è necessario definire la superficie omogeneizzata, cioè la superficie di ragguaglio ottenuta moltiplicando le superfici non residenziali per opportuni coefficienti di ragguaglio.

**Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

*Superficie scoperta*

la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile si calcola:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

*Balconi, terrazzi e similari*

Va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

**Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

**(Risposta al punto 12 – ... valore dell'immobile ... )**

**B. RELAZIONE DI STIMA**

In relazione a quanto detto precedentemente, lo scopo della stima è quello di determinare attraverso un procedimento sintetico o analitico un equo prezzo (valore di mercato) dell'immobile esecutato (Foglio 14 P.II n. 84 sub 1 – C/1 *negozi e botteghe*).

Vista la particolarità del caso in oggetto, per quanto riguarda il fabbricato si procederà con il criterio del "valore di mercato" ovvero applicando il *procedimento analitico diretto*, in quanto lo stesso non ha un proprio mercato di riferimento in considerazione della specifica condizione non ordinaria.

Attraverso dati tabellari messi a disposizione da enti e istituti accreditati (OMI, borsini immobiliari, etc.) si ricava un primo dato relativo al valore di mercato per un fabbricato in condizioni ordinarie, relativamente a quella zona ed aree commercialmente contigue.

RICERCA PARAMETRICA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (riferimento €/m<sup>2</sup>)

Fonti acquisite per tipologie di immobili assimilabili nel comune di Capracotta e in località contigue aventi un mercato attivo.

FONTE	LUOGO	COD. ZONA	DESTIN./STATO	VALORE DI MERCATO (€/m <sup>2</sup> )		
				Min	Max	
OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) 2° semestre 2014 per immobili di tipo produttivo	Capracotta	82	Residenziale Abitazioni civili	N	760,00	1.150,00
			Abitazioni di tipo economica		550,00	820,00
N = NORMALE; S = SCADENTE;				valori di riferimento	550,00	820,00

Nella zona non vi è un mercato molto attivo per la tipologia di immobile da stimare, però dalle informazioni acquisite si evince che per tipologie di immobili assimilabili a quelli della stima (in condizioni ordinarie), in aree commercialmente contigue, si ha un valore medio di mercato pari a quello delle quotazioni dell' OMI per un fabbricato di tipo economico:  $\text{€/m}^2 550 + 820 = 1370 / 2 = 685,00 \text{ €/m}^2$ , il precedente valore si approssima a **685 €/m<sup>2</sup>** (probabile valore di mercato per la zona di interesse).

Innanzitutto bisogna determinare la consistenza dell'immobile così come indicato al precedente punto 7, calcolando la superficie commerciale e fare delle considerazioni preliminari in merito al metodo utilizzato.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE – FABBRICATO (D) (vedi rilievo con individuazione delle superfici ALLEGATO 19)

PIANO	UTILIZZAZIONE	SUPERFICIE LITALE (mq)	H (m)	VOLUME (mc)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	RAGGUAGLIO	
						SUPERFICIE (Sc)	VOLUME
Piano Terra	Ingresso	6,31	3,90	24,61	1,00	6,31	24,61
	Punto vendita	12,75	3,90	49,73	1,00	12,75	49,73
	Deposito	2,59	3,90	10,10	1,00	2,59	10,10
	Laboratorio	25,36	3,90	98,90	1,00	25,36	98,90
	WC	2,24	3,90	8,74	1,00	2,24	8,74
	TOTALE netto Fabbricato (D)	49,25	3,90	192,08	1,00	49,25	192,08
	Incidenza della superficie di pareti e tramezzi	49,25			0,05	2,46	
	TOTALE lordo Fabbricato (D)					51,71	
	TOTALE			192,08		51,71	192,08

## 8.1 Stima del fabbricato

In relazione alla scelta del criterio di ricerca del valore di mercato dell'immobile da stimare si procederà, come detto, con il metodo di stima analitico diretto del fabbricato oggetto di stima, attraverso i coefficienti attribuibili alle caratteristiche attuali dell'edificio.

Dalle precedenti considerazioni fatte e dai dati rilevati si procederà alla stima del valore di mercato attraverso il: **METODO ANALITICO DIRETTO (ATTRAVERSO I COEFFICIENTI ATTRIBUIBILI ALLE CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'EDIFICIO).**

**METODO ANALITICO DIRETTO (IN BASE AI COEFFICIENTI ATTRIBUIBILI ALLE CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'EDIFICIO).**

Il metodo si basa sull'analisi di tre fattori principali, la *zona*, l'*edificio* e l'*unità immobiliare*. Per esplicitare il valore dell'immobile si fa riferimento al criterio di stima diretto approfondendo le caratteristiche di ubicazione, della tipologia di edificio e delle peculiarità dell'unità immobiliare. In particolare si basa sullo standard sociale, dei servizi e sullo stato di manutenzione.

In sostanza il metodo consiste nell'assegnare dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento all'immobile da stimare, considerando i parametri di cui sopra. Quindi possiamo dire che il valore finale dell'immobile sarà dato dal prodotto del valore medio della zona (valore di mercato) per i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento:

$$V_i = V_m \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_6 \times k_7 \times S_c = V_m \times k_t \times S_c$$

dove:

$V_i$  = valore dell'unità immobiliare oggetto di stima;

$V_m$  = valore medio della zona;

$k_1$  = esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli della zona;

$k_2$  = esprime un apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari;

$k_3$  = esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare;

$k_4$  = esprime un apprezzamento per la presenza nell'edificio di beni condominiali a reddito;

$k_5$  = esprime apprezzamento per le unità immobiliari a taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande;

$k_6$  = è un coefficiente di deprezzamento o apprezzamento che tiene conto della posizione dell'unità immobiliare (il piano, la vista, l'esposizione, rumore, etc.);

$k_7$  = è un coefficiente di deprezzamento o apprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di manutenzione;

$k_t$  = è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali.

#### IDENTIFICAZIONE E DISCUSSIONE DEI COEFFICIENTI

I coefficienti sono stati identificati applicando una percentuale di apprezzamento/deprezzamento tenendo conto dei fattori che possono incidere in maniera percentuale determinando o meno lo scostamento rispetto ai valori medi.

La percentuale assegnata viene trasformata in coefficiente attraverso la formula generale:  $k = 1 + (p / 100)$

dove:

$k$  è il coefficiente

$p$  è la percentuale

#### COEFFICIENTE $k_1$ – APPETIBILITÀ DELLA ZONA

La valutazione della zona è stata operata sul posto analizzando che il fabbricato dove è ubicato l'immobile in esame, lo stesso è ubicato in Via Monte Capraro n. snc, traversa parallela alla via di accesso principale al paese e si trova a ridosso del nucleo antico del comune di Capracotta. Il fabbricato si trova a poche decine di metri dal fabbricato (C), anche questo a ridosso del nucleo antico del comune di Capracotta in un contesto urbano di natura semantica con forte prevalenza di edifici storici, a pochi metri da Corso S. Antonio che conduce verso l'interno del borgo.

L'immobile è accessibile dalla strada comunale, infatti la proprietà confina direttamente con la strada, disposta in modo parallela alla stessa. Si trova in un'area abitata, con caratteristiche socio-economiche tipiche dei centri storici della provincia di Isernia, è servito nelle vicinanze, da scuole primarie, uffici pubblici, farmacie, negozi, ed altro. L'ubicazione all'interno dell'area è buona, ci si arriva facilmente con l'auto. Possiamo affermare che gli standard dell'edificio sono nella media per quella zona, pertanto possiamo ponderare una percentuale pari allo 0% che equivale al coefficiente  $k_1 = 1 + (p / 100) = 1 + (0/100) = 1,00$ .

#### COEFFICIENTE $k_2$ – PRESENZA DI SERVIZI NON ORDINARI

L'immobile è di facile accesso, ricordiamo che l'area dove è ubicato il fabbricato confina direttamente con la strada comunale nel tratto di Via Monte Capraro n. snc, quasi sempre è possibile parcheggiare a pochi metri dall'ingresso principale, inoltre non esiste nessuna forma di gestione di tipo condominiale e tantomeno ci sono regole per le parti comuni.

Possiamo affermare che l'edificio è decisamente al di sotto della media per quella zona, pertanto possiamo ponderare una percentuale di deprezzamento del -10% che equivale al coefficiente  $k_2 = 1 + (p / 100) = 1 + (-10/100) = 0,90$ .

#### COEFFICIENTE $k_3$ – STATO DI MANUTENZIONE DELL'INTERO EDIFICIO

Lo stato del bene in esame, come ampiamente detto è di scarsa qualità, e non è in un buono stato di conservazione perché necessiterebbe di manutenzione, soprattutto per le facciate esterne e per gli infissi; l'edificio per quanto si è potuto accertare non presenta nessun segno di affaticamento strutturale e non necessità di interventi mirati.

Tale coefficiente ( $k_3$ ) viene espresso attraverso la formula:

$$P = (aS + bT + cF + dI + eC) \cdot z$$

dove:

$a, b, c, d, e$  = fattori parametrici da 0 a 1 e variano in relazione dello stato degli elementi edilizi (0=nessun intervento; 1=intervento radicale)

$S$  = 2% percentuale interventi sulle finiture;

$T$  = 1% percentuale ripristino terrazzo;

$F$  = 3-4 % ripristino facciate;

$I$  = 2% percentuale costo rinnovamento impianti;

$C$  = 10 % percentuale costo consolidamento;

z = coefficienti da 1 a 2 che tiene conto del disagio psicologico;  
 P = percentuale di deprezzamento dell'unità immobiliare.

Nel caso specifico abbiamo che i coefficienti a, b, c, d, hanno tutti valore uguale a 1 a meno dei coefficienti "b ed e" in quanto non c'è terrazzo e le strutture portanti necessitano di interventi, ma le finiture, le facciate, gli impianti necessitano di interventi, pertanto si ha:

$$P = (1 \cdot 2\% + 0 \cdot 1\% + 1 \cdot 3\% + 1 \cdot 2\% + 0 \cdot 10\%) \cdot 1 = 7\%$$

Possiamo affermare che l'edificio è molto al di sotto della media per quella zona, pertanto possiamo ponderare una percentuale di deprezzamento pari al -7% che equivale al coefficiente  $k_3 = 1 + (p / 100) = 1 + (-7/100) = 0,93$ .

#### COEFFICIENTE k4 – PRESENZA NELL'EDIFICIO DI BENI CONDOMINIALI A REDDITO

L'edificio non si configura come condominio, pertanto abbiamo una percentuale di deprezzamento nulla 0%, quindi il coefficiente  $k_4 = 1 + (p / 100) = 1 + (0/100) = 1,00$ .

#### COEFFICIENTE k5 – LA DIMENSIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La dimensione dell'unità immobiliare fa riferimento alla superficie utile netta calcolata in precedenza, che risulta essere pari a 49,25 m<sup>2</sup> approssimata a 50,00 m<sup>2</sup>. L'incidenza risultante perviene dalla tabella di seguito illustrata.

Incidenza della superficie rispetto al prezzo medio

Sino a 40 m <sup>2</sup>	+ 30%
da 40 m <sup>2</sup> a 60 m <sup>2</sup>	+ 20%
da 60 m <sup>2</sup> a 80 m <sup>2</sup>	+ 10%
da 80 m <sup>2</sup> a 120 m <sup>2</sup>	0%
da 120 m <sup>2</sup> a 150 m <sup>2</sup>	- 5%
da 150 m <sup>2</sup> a 180 m <sup>2</sup>	- 7,5%
Oltre 180 m <sup>2</sup>	- 10%

Pertanto possiamo dire che l'incidenza della superficie dell'unità immobiliare rispetto alla media per quella zona, produce una percentuale pari a +20%, quindi il coefficiente  $k_5 = 1 + (p / 100) = 1 + (+20/100) = 1,20$ .

#### COEFFICIENTE k6 – LA POSIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Dal sopralluogo effettuato si è constatato quanto segue:

- si trova al piano terra;
- affaccia in pratica su due facciate, una su strada pubblica;
- ha una discreta esposizione;
- è sito in una zona abbastanza silenziosa.

Pertanto possiamo dire che l'incidenza della posizione dell'unità immobiliare rispetto alla media per quella zona è scarsa assegnando un deprezzamento del 5%, quindi il coefficiente  $k_6 = 1 + (p / 100) = 1 + (-5/100) = 0,95$ .

#### COEFFICIENTE k7 – CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL SUO STATO DI MANUTENZIONE

Dal rilievo a vista effettuato durante il sopralluogo si è potuto valutare le caratteristiche intrinseche e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare. L'involucro edilizio, come detto, è composto da strutture portanti in muratura ordinaria. I vani hanno un'altezza media di 3,90 m, sono presenti impianti elettrici e idro-termo-sanitario, le porte interne così come quelle esterne sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno da revisionare e/o sostituire, pavimenti e rivestimenti son in gres e ceramiche, inoltre è rifinito con intonaci e tinteggiature tradizionali.

Pertanto possiamo dire che l'incidenza della qualità delle finiture dell'unità immobiliare rispetto allo standard è al di sotto della media degli edifici presenti in quella zona, quindi ponderiamo un deprezzamento del -5% (p1), inoltre necessita di una manutenzione ponderabile in un deprezzamento del -5% (p2).

Il coefficiente  $k_7 = 1 + [(p_1+p_2) / 100] = 1 + [(-5-5)/100] = 0,90$ .

Riassumendo tutto metodo si evince la seguente situazione:

COEFFICIENTI Moltiplicatori di APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO		
coefficiente k1	APPETIBILITÀ DELLA ZONA	1,00
coefficiente k2	PRESENZA DI SERVIZI NON ORDINARI	0,90
coefficiente k3	STATO DI MANUTENZIONE DELL'INTERO EDIFICIO	0,93
coefficiente k4	PRESENZA NELL'EDIFICIO DI BENI CONDOMINIALI A REDDITO	1,00
coefficiente k5	LA DIMENSIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	1,20
coefficiente k6	LA POSIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	0,95
coefficiente k7	CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL SUO STATO DI MANUTENZIONE	0,90
$K_t = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 = 0,859$		

CONCLUSIONI RELATIVE AL METODO ANALITICO DIRETTO (IN BASE AI COEFFICIENTI ATTRIBUITI ALLE CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'EDIFICIO)  
Abbiamo visto:

- che l'edificio ha valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di tre fattori: aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, beni comuni e che è possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti: K1, K2, K3;

- che i valori dei locali variano in relazione: alla dimensione, alla posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio sia come qualità dei degli affacci, la qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione e che è possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti: K4, K5, K6 e K7.

Quindi il valore finale degli immobili sarà data dal prodotto di tutti e sette i coefficienti moltiplicato per il valore medio di mercato, ovvero, in formule:

$$V_i = V_m \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times S_c = V_m \times K_t \times S_c$$

dove:

$V_m$  = valore di mercato ricavato dalla tabella dati OMI pari alla media dei prezzi ed pari a :

FONTE	LUOGO	COD. ZONA	DESTIN./STATO	VALORE DI MERCATO (€/m <sup>2</sup> )	
				Min	Max
OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) 2° semestre 2014 per immobili di tipo produttivo	Pesche	B2	Residenziale	760,00	1150,00
			Abitazioni civili		
			Abitazioni di tipo economico	550,00	820,00
valori di riferimento				550,00	820,00

N = NORMALE; S = SCADENTE;

$$V_m = 550,00 \text{ €/m}^2 + 820,00 \text{ €/m}^2 = 1370,00 \text{ €/m}^2 / 2 = 685,00 \text{ €/m}^2 \text{ approssimato a } \underline{685,00 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{dove } S_c = 49,25 \text{ m}^2 \text{ approssimata a } 50,00 \text{ m}^2$$

$$\text{si ha: } V_i = V_m \times K_t \times S_c = 685,00 \times 0,859 \times 50,00 = 29'420,75 \text{ € approssimato a } \underline{30'000,00 \text{ €}}$$

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 4 – Fabbricato (D) è: 30'000,00 €

## 8.2 Conclusioni del processo estimativo relativo al FABBRICATO (C)

La stima dell'immobile è stata eseguita, a vantaggio di risultato, applicando i coefficienti correttivi di apprezzamento o deprezzamento, tutti applicabili alla tipologia del caso in questione, il risultato è molto omogeneo infatti a suffragare l'intero procedimento sono i valori numerici estimativi finali.

**(Risposta al punto 8 – Elenco quesiti e disposizioni)**

La scrivente vista la situazione di intestazione, dove ad oggi risulta che l'esecutato il Sig. [ ] possiede la quota pari a 1/2 come da dati catastali, dell'intera indivisa considerata che un bene in queste condizioni potrebbe risultare commercialmente ben poco appetibile e quindi non suscettibile di interesse da parte di eventuali acquirenti, ritiene che sarebbe opportuno non andare a frazionare l'unità immobiliare in base alle rispettive titolarità del bene. Considerazione suffragata anche dal fatto che una eventuale suddivisione dell'unità abitativa in più unità abitative non rispetterebbe i requisiti normativi inerenti le dimensioni minime di carattere urbanistico-edilizio.

Tenendo presente quanto detto, e relativamente alla quota di proprietà del Sig. L. ... il sottoscritto CTU riporta il valore di parte della proprietà in capo all'esecutato:

**FABBRICATO (D)**

<b>CATASTO FABBRICATI</b>		Comune di CAPRACOTTA (codice: B682) - Provincia di ISERNIA Foglio: 14 - Particella 81 sub 1									
Unità Immobiliare											
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
1	-	14	81	1	-	-	C/1	1	21 m <sup>2</sup>	-	329,71
<b>Indirizzo</b>		Foglio 14 P.lia 81 sub 1 Via Monte Capraro - piano: T.									

**INTESTATI**

<b>N.</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b>	<b>CODICE FISCALE</b>	<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>
1		1954	Proprietà per 1/2
2			Usufrutto per 1/4
3		756	Proprietà per 1/2
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/09/2003 n. 1965.1/2003 in atti dal 30/09/2003 (protocollo n. 67056) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO		

- proprietà di 1/2 come da atto catastale e di pignoramento, corrispondente a: € 30'000 / 2 = 15'000,00 €

Tenendo presente quanto detto sopra e considerando le opportune detrazioni, il sottoscritto CTU riporta il valore dell'immobile esecutato:

**Valore di mercato LOTTO 4 - FABBRICATO (D): 15'000,00 €**

Tale valore rappresenta la quotazione per colui che immette i beni sul mercato in uno scenario dove una pluralità di operatori economici sulla base di una libera contrattazione, determinano il libero mercato delle compravendite.

**CONGEDO ESPERTO**

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto 4 (FABBRICATO - D) così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Monteroduni lì settembre 2015

Con Osservanza Il C.T.U. Dott. Arch. AULITANO Angelo

**RIEPILOGO GENERALE**

Di seguito si riporta il riepilogo generale dei più probabili valori di mercato degli immobili esegutati:

**Valore di mercato LOTTO 1 - FABBRICATO (A): 935.000,00 €**

- Titolarità per 1000/1000 del Sig.

**Valore di mercato LOTTO 2 - FABBRICATO (B): 280.000,00 €**

- Titolarità per 1000/1000 del Sig.

**Valore di mercato LOTTO 3 - FABBRICATO (C): 74.000,00 €**

- Titolarità per 1000/1000 del Sig.

**Valore di mercato LOTTO 4 - FABBRICATO (D): 30.000,00 €**

- Titolarità per 1/2 del Sig.

come atto di pignoramento, pertanto la corrispondente quota di

proprietà è pari a: € 30'000 / 2 = 15'000,00 €

Il valore dell'intero compendio stimato dal sottoscritto CTU ammonta a: **1.319.000,00 €**

**CONGEDO ESPERTO**

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore degli immobili così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Monteroduni lì settembre 2015

Con Osservanza Il C.T.U. Dott. Arch. AULITANO Angelo

