

**TRIBUNALE DI ISERNIA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**STIMA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

PROC. N. 26/2024 R.G.EI

PROMOSSO DA:

FALL.TO [REDACTED]

IN QUALITA' DI CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO:

[REDACTED] (Persona fisica)

IN QUALITA' DI DEBITORE ESECUTATO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Tecnico incaricato: ing. Claudio Fera*  
*Iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Isernia al n. 266*  
*C.F. FRECLD70T20E335F - P.IVA 00401560941*

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

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

## 1. PREMESSA

Con decreto del 05.02.2025, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, nella procedura esecutiva R.G.E. 26/2024 promossa da [REDACTED] ai danni della [REDACTED] nominava il sottoscritto, dott. Ing. Claudio Fera nato ad Isernia il 20.12.1970, C.F. FRECLD70T20E335F, P.IVA n°00401560941 iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Isernia sez. A-B-C col n° d'ordine 266 ed all'Albo C.T.U. del Tribunale di Isernia, con studio tecnico in Isernia alla Via Piemonte n° 9, quale perito estimatore per la valutazione del valore del compendio pignorato e conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta.

Quindi, in data 10.02.2025, il sottoscritto prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Isernia, e, in quella occasione gli venivano sottoposti i seguenti quesiti:

## 2. QUESITI

1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi e all'Immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante eventuali lacune; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento): **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P. R. 6 giugno 2001. n. 380), dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59 convertito in legge 18 maggio 1978 n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione nel pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). In particolare ai sensi dell'**art. 568 secondo comma c.p.c.** l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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

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

17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19) **segnalare** tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;

20) **provvedere** a redigere, quale allegato alla relazione, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.

### **3. OPERAZIONI PRELIMINARI**

Dopo aver esaminato gli atti contenuti nel fascicolo, lo scrivente CTU in data **10.02.2025** acquisiva le **visure planimetriche di due unità immobiliari** oggetto di valutazione, **non allegata al fascicolo**, riscontrando altresì che la planimetria della u.i. censita al Foglio 24 p.IIa 1548 sub. 2 non era rilasciabile poiché non presente nell'archivio della Agenzia del Territorio. (Cfr. Allegato 6.1 - Foglio 24 particella 1705, Foglio 24 p.IIa 1548 sub. 1).

in data **11.02.2025** richiedeva all'ufficio tecnico del Comune di Filignano a mezzo PEC copia di verificare la presenza in archivio di eventuali dichiarazioni di agibilità titoli edilizi, istanze di condono o sanatoria, e progetti a qualsiasi titolo presentati per i fabbricati oggetto di valutazione. (Cfr. Allegato 2).

Con nota PEC, indirizzata in data **11.02.2025** all'Agenzia delle Entrate, assunta al registro ufficiale al n. 4652/2025, lo scrivente CTU chiedeva di estrarre copia di eventuali contratti di affitto, in corso di validità, registrati presso l'ufficio del Registro Immobiliare, sugli immobili indicati nella nota di trascrizione *Registro generale n. 2147, Registro particolare n. 1896 Presentazione n. 1 del 18/06/2024* di cui al verbale di pignoramento in oggetto. (Cfr. Allegato 2).

In data **10.03.2025** iniziava le operazioni di sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento alla presenza del Custode Giudiziario; effettuava una ispezione visiva completa degli immobili in via Immersa, corredata dal rilievo metrico e fotografico.

In data **17.03.2025** lo scrivente otteneva il rilascio di documentazione in copia degli atti progettuali disponibili presso l'ufficio tecnico del Comune di Filignano. (Cfr. Allegati 3-4).

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

In data **30.04.2025** eseguiva una ispezione ipotecaria on-line per dati anagrafici del debitore sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare - accertando l'assenza di ulteriori formalità pregiudizievoli sui beni pignorati. (Cfr. Allegato 10).

In data **08.05.2025** il valutatore inviava a mezzo posta elettronica certificata la bozza del presente elaborato di stima ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore ed al custode.

#### 4. RISPOSTA AI QUESITI

##### a) Risposta al quesito 1

1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi e all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante eventuali lacune; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento): **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P. R. 6 giugno 2001. n. 380), dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Dall'esame della documentazione in atti e dell'ispezione ipotecaria n. T94896 del 30.04.2025, lo scrivente ha verificato la completezza della stessa, costituita da:

**Certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale**, ultraventennale, redatto in data 20 settembre 2024 a firma del notaio dott. Vincenzo Calderini, delle trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili elencati di seguito:

##### Filignano (IS), Loc. Selvone, Via Immersa

- N.C.E.U. Foglio 24 p.lla 1705, cat. A/4 cl. 2, piani T-1, consistenza 6.5 vani, sup. cat. 165 m<sup>2</sup>, rendita € 259,83
- N.C.E.U. Foglio 24 p.lla 1548 sub. 1, Piano Terra, cat. C/6, consistenza 14 m<sup>2</sup>, rendita € 49,17
- N.C.E.U. Foglio 24 p.lla 1548 sub. 2, Piano Terra, cat. C/6, consistenza 12 m<sup>2</sup>, rendita € 42,14

##### Provenienze:

La provenienza ventennale degli immobili oggetto di pignoramento è documentata dalla certificazione notarile sostitutiva redatta dal dott. Calderini in data 20.09.2024 ed è conforme a quanto si rileva dalle visure catastali storiche. (Cfr. Allegato 6.1).

##### Intestazione catastale:

1. [REDACTED] (\*)  
deceduto in [REDACTED]

Diritto di: usufrutto\* (deriva dall'atto A)

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

(A) TESTAMENTO PUBBLICO del 14/03/1998 Pubblico ufficiale ANTONIO VENTRIGLIA Sede VENAFAO (IS) Repertorio n. 34770 - UR Sede ISERNIA (IS) Registrazione n. 812 registrato in data 25/05/1998 - SUCC. [REDACTED] Voltura n. 2179.1/1998 in atti dal 21/04/1999

2 [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

**Formalità pregiudizievoli:**

- TRASCRIZIONE n. 2147/1896 del 18.06.2024 di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Isernia – UNEP sede Isernia in data 21.05.2024 rep. 442/2024 a favore di Fallimento [REDACTED]
- IPOTECA GIUDIZIALE n. 618/31 DEL 15.02.2024 derivante da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Cassino in data 21.02.2023 rep. 346/2023 a favore di Fallimento [REDACTED];

**Completezza della documentazione ipocatastale:**

In merito si è rilevato che **non è presente agli atti dell’Agenzia del Territorio la visura planimetrica dell’immobile censito al F. 24 mapp.le 1548 sub. 2.**

La planimetria catastale dell’abitazione censita al F.24 p.lla 1705 **non è conforme allo stato di fatto.** (cfr. Allegato n. 6.1 e 6.2), poiché non sono rappresentati i servizi igienici presenti ai due piani, vi è una diversa distribuzione interna dei vani (cucina), e diversa posizione di alcune aperture.

Ciò premesso, lo scrivente CTU ha provveduto ad aggiornare la documentazione ipocatastale (cfr. Allegati n. 7.1 e 7.2).

**a) Risposta al quesito 2**

2) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Nel Comune di Filignano (IS) Loc. Selvone, con accesso da Via Immersa, sono situati i seguenti immobili oggetto di stima, ricadenti in **zona “A” - Zone residenziali soggette a**

**completamento edilizio e ristrutturazione** del Programma di Fabbricazione – (cfr. allegati 4.1 e 4.2), ad una altitudine di circa 600 m slm:

➤ *N.C.E.U. Foglio 24 p.lla 1705 , abitazione, Via Immersa n. 29, Piano T-1;*

*Lat. 41°34'05.78" N, Long. 14°03'08,97" E*

Il fabbricato ad uso residenziale sito in via Immersa n. 29 e censito alla part. n. 1705 è situato nella frazione Selvone del Comune di Filignano; si raggiunge tramite una stretta via comunale lastricata di pietra, di larghezza inferiore a 2 metri, e dista circa 90 metri dalla strada Provinciale n. 3 "Atinense".

E' delimitato sulla parete cieca a Est da un'area privata pavimentata in cemento di altra ditta e sugli altri lati da pubbliche vie.

L'edificio isolato ha una forma a "L", si sviluppa su due livelli di altezza netta pari a circa 2,80 m ed occupa una superficie coperta lorda in pianta di circa 109 mq.

L'edificio è realizzato in in muratura portante di pietrame e malta.

Al piano terra si accede dall'esterno all'ingresso comunicante con il vano scala, con due locali destinati a cantina, e con un altro vano suddiviso in due ambienti, un ripostiglio ed un bagno con sanitari non rifinito e privo di acqua calda sanitaria. Inoltre è presente un altro vano accessibile solo dall'esterno, destinato a deposito.

I solai sono a volta in pietra, intonacati, ed in ferro e tavelloni.

Tramite una scala esterna di 5 gradini, si accede dal vicolo di via Immersa al primo piano abitabile che comprende una cucina, un bagno con vasca da bagno, 2 camere, un disimpegno e un locale con vano scala di collegamento con il piano terra, un balcone di circa 7 mq con orientamento a Nord.

Il fabbricato è rifinito con intonaco rustico a base cemento; la copertura è costituita da un modesto terrazzo ispezionabile e da due tetti a falda inclinata con manto di copertura in tegole e coppi in laterizio. Sono presenti serramenti di diversa tipologia e materiale.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento a rete; due vani, uno al piano terra ed uno al primo piano, sono dotati di camino a legna.

Gli ingressi al piano terra sono costituite da portoni in ferro ad eccezione di una porta in PVC e vetro. I serramenti al primo piano sono generalmente in PVC di colore bianco, privi di sistema oscurante; il portone d'ingresso del primo piano è in legno massello cieco.

I pavimenti del primo piano sono in gres ceramico, mentre al piano terra sono presenti diversi materiali. Il vano scala è rifinito con gradini in pietra.

Sul soffitto di alcuni locali del primo piano sono presenti infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla copertura e macchie di umidità diffusa. Sulle pareti esterne delle cantine sono visibili segni di umidità con conseguente ammaloramento dell'intonaco. Non si segnalano problematiche di tipo statico. Le condizioni generali di manutenzione dell'edificio ed in particolare dell'involucro esterno sono scadenti.

-----o-----

- *N.C.E.U. Foglio 24 p.IIIa 1548 Sub. 1, stalla, cat. C/6 classe 1 , Rendita: Euro 49,17, Consistenza 14 m<sup>2</sup>, Indirizzo: Via Immersa n. 188 Piano T;*
- *N.C.E.U. Foglio 24 p.IIIa 1548 Sub. 2, stalla, cat. C/6 classe 1 , Rendita: Euro 42,14, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Indirizzo: Via Immersa Piano T.*  
*Lat. 41°34'06.45" N, Long. 14°03'07,92" E*

A circa 30 metri dal fabbricato in parola, un vicolo della Via Immersa conduce all'ingresso di due locali adiacenti e comunicanti, censiti alla part. n. 1458 sub. 1 e 2, di forma pressoché rettangolare, adibiti a stalla. Ciascun locale è illuminato solo da una feritoia svasata orizzontale. L'altezza utile interna è di circa 2,20 m per il vano sub. 2 e di m. 2,68 m per il vano sub. 1.

I due vani sono semplicemente intonacati, con pavimento in battuto di cemento, privi di impianti.

Le porte d'ingresso hanno altezza inferiore a 2,00 m.

Gli immobili ad uso stalla sono in condizioni scadenti di conservazione e manutenzione.

#### **a) Risposta al quesito 3**

3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Si attesta che la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento consentono di individuare univocamente gli stessi.

**a) Risposta al quesito 4**

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

Si è constatato che la **planimetria catastale del fabbricato ad uso abitazione censito al F.24 P.IIa 1705**, la cui costituzione in Catasto risale alla data del 08/08/1991, in atti dal 21/04/1999, **non è stata redatta in conformità allo stato dei luoghi**.

Considerato che non sono stati eseguiti interventi successivi alla ristrutturazione edilizia nell'ambito dei lavori di riparazione denunciati con autorizzazione n. 11 del 04/07/1989 e successiva variante ed ultimati in data 13.09.1990, si evince che lo stato dell'immobile è legittimo e che la rappresentazione catastale DocFa è errata nella distribuzione e destinazione dei vani.

L'aggiornamento catastale, necessario per la diversa distribuzione interna dei vani e la inesatta rappresentazione grafica dell'immobile in parola, comporta anche l'obbligo di scorporare tecnicamente il vano deposito dall'abitazione con accesso unico esterno. Con la nota prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020, l' A.d.E. - Catasto ha confermato tale obbligo, con decorrenza dal 1° Luglio 2020, sia in sede di accatastamento, che nelle Variazioni catastali (Ved. Circolare n. 2/E del 1 feb. 2016).

In essa si precisa che: ***".. le cantine, i depositi e le autorimesse presenti in complessi con una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada, o da corte esclusiva, o da parti comuni, costituiscano di norma unità immobiliari a sé stanti"***.

Pertanto si costituiscono con variazione DocFa\* due unità immobiliari derivate dalla U.I.U. censita al F. 24 p.IIa 1705, la prima (Sub. 2) per l'abitazione al primo piano ed i locali del piano terra comunicanti con l'abitazione tramite scala interna, la seconda per il deposito non comunicante (Sub. 3).

(\*) La variazione catastale consiste nell'aggiornamento della planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Si presenta la planimetria mancante dell'immobile censito al F. 24 mapp.le 1548 sub. 2 tramite variazione DocFa.

**b) Risposta al quesito 5**

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

Gli immobili pignorati ricadono nella **Zona di Recupero equiparata a Zona "A" : Centro Storico** (cfr. allegati 4.1 e 4.2)

Si riporta di seguito l'estratto delle norme tecniche attuative previste dal Programma di fabbricazione del Comune di Filignano (IS)

*Per le operazioni di risanamento abitativo ed altre trasformazioni conservative le densità edilizie di zona e fondiaria non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.*

*Per le eventuali nuove costruzioni annesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq.*

*Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.*

*Per eventuali trasformazioni e nuove costruzioni, che risultano ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.*

*Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ricostruzioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.*

*E' possibile sopraelevare non oltre 1 (uno) piano dove i fabbricati sono più bassi di quelli circostanti, i distacchi tra fabbricati sono quelli esistenti.*

**c) Risposta al quesito 6**

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

In base alle indagini in sito ed agli accertamenti esperiti presso l'archivio comunale, non sono state riscontrate opere abusive sugli immobili oggetto di pignoramento.

**A – PORZIONE DI FABBRICATO – USO STALLA - F.24 P.IIa N.1548 SUB. 1 E 2**

Il fabbricato identificato al F. 24 p.IIa 1548 sub. 1 e 2 è stato oggetto di Autorizzazione Edilizia n.09 del 12.06.1990 per l'esecuzione dei lavori di "riparazione" post sisma 7 e 11 maggio 1984 Ord. Ministeriale n.905/1987 e successive integrazioni e modificazioni) - Unità Strutturale n.46 / Priorità "A".

Al termine dei lavori veniva rilasciato il certificato di regolare esecuzione. (Cfr. allegato n. 3). L'Ordinanza 905/FPC/ZA del 17.02.1987 stabiliva che non era necessario il rilascio del certificato di agibilità.

Gli immobili sono conformi all'autorizzazione sopra indicata.

Gli immobili sono registrati in Catasto dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Il Comune non ha fornito documenti per accertarne l'epoca di costruzione.

**B – FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE F.24 P.IIa n.1705**

Per il fabbricato adibito ad abitazione sono state individuate e recuperate le seguenti pratiche edilizie e/o titoli edilizi abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia n. 11 del 04.07.1989 per l'esecuzione dei lavori di "riparazione" post sisma 7 e 11 maggio 1984 (Ord. Ministeriale n.905/1987 e successive integrazioni e modificazioni) - Unità Strutturale n. 21 / Priorità "A".

Al termine dei lavori veniva rilasciato il certificato di regolare esecuzione. In data 13-09-1990 veniva rilasciato il certificato di agibilità. (Cfr. allegato n. 3)

La costruzione è conforme all'autorizzazione sopra indicata.

La sua costituzione in Catasto risale alla data del 08/08/1991, in atti dal 21/04/1999.

Il Comune non ha fornito documenti per accertarne l'epoca di costruzione.

**d) Risposta al quesito 7**

7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni pignorati possono essere venduti in un singolo lotto, tenuto conto del modesto valore del compendio immobiliare in oggetto.

**LOTTO N. 1 – beni immobili siti nel Comune di Filignano in loc. Selvone, Via Immersa n. 29.**

- N.C.E.U. Foglio 24 p.lla 1705 sub. 2, cat. A/4 classe 2 , consistenza 6 vani, rendita 239,84 euro, Superficie catastale 160 mq, Via Immersa n. 29, Piano T-1;
- N.C.E.U. Foglio 24 p.lla 1705 sub. 3, cat. C/2 classe 1 , consistenza 14 mq, rendita 41,94 euro, Superficie catastale 23 mq, Via Immersa n. 29, Piano T;
- N.C.E.U. Foglio 24 p.lla 1548 Sub. 1, Cat. C/6, Classe 1 , Consistenza 14 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 49,17, Indirizzo: Via Immersa n. 188 Piano T;
- N.C.E.U. Foglio 24 p.lla 1548 Sub. 2, Cat. C/6 classe 1 , Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 42,14, Indirizzo: Via Immersa Piano T.

**a) Risposta al quesito 8**

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

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono pignorati pro quota.

**e) Risposta al quesito 9**

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59 convertito in legge 18 maggio 1978 n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Gli immobili in parola sono occupati ed utilizzati dalla [REDACTED] debitore esecutato.

L'Agenzia delle Entrate, ha comunicato con nota PEC 4716 del 12-02-2025 che, da interrogazione in anagrafe tributaria, non risultano contratti di locazione per gli immobili inclusi nella nota di trascrizione del pignoramento in oggetto. (cfr. allegato n. 5)

**a) Risposta al quesito 10**

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

In anagrafe risulta che [REDACTED], coniuge della [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]

Il compendio immobiliare pignorato non è occupato da altre persone.

**b) Risposta al quesito 11**

11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

Il territorio comunale di Filignano è compreso nella perimetrazione del **Piano Territoriale Paesistico Ambientale di Area Vasta n. 7**, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 107 del 07-04-99, ed è soggetto a **vincolo paesaggistico** ai sensi del D. Lgs. 42/2004 in attuazione del DECRETO MINISTERIALE 18 aprile 1985 (pubblicato su G.U. del 21 maggio 1985, n. 118) "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone del comprensorio delle Mainarde e dell'Alta Valle del Volturno ricadenti nei comuni di Acquaviva d'Isernia, Conca Casale, Filignano, Forlì del Sannio, Fornelli, Macchia d'Isernia, Rionero Sannitico e Sesto Campano*".

Questa norma prevede che per interventi edilizi in aree soggette a tutela paesaggistica sia **necessaria una specifica autorizzazione** da richiedersi alla Regione. Questa, verificata la compatibilità paesaggistica dell'intervento e sotto il parere vincolante della Soprintendenza ai Beni paesaggistici e ambientali, rilascia o nega l'autorizzazione.

Il comune di Filignano ricade nell'ambito territoriale del Parco Nazionale Abruzzo, Lazio e Molise il quale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della legge 6 dicembre 1991 n° 394, ed in coerenza con lo statuto dell'Ente gestore, persegue la finalità di assicurare la tutela dei valori naturali ed ambientali nonché di quelli storici, culturali, antropologici tradizionali presenti nel territorio del Parco medesimo.

Pertanto qualsiasi intervento edilizio sui fabbricati in oggetto deve rispettare anche le prescrizioni dettate dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Parco.

#### **Estratto Norme tecniche di Attuazione del Piano Parco**

##### *Art. 30 - Tipologie e materiali degli edifici*

*1. Al fine di salvaguardare i connotati tipologici e architettonici essenziali del territorio del Parco, gli interventi di recupero degli edifici esistenti e di nuova edificazione dovranno essere realizzati secondo le tipologie costruttive tradizionali locali, secondo le indicazioni del regolamento e delle norme degli strumenti urbanistici definite nelle intese tra il Parco e i comuni interessati.*

*2. Le murature esterne e le coperture dovranno mantenere o recuperare le tipologie tradizionali locali. Non sono consentiti rivestimenti non consoni a tali tipologie, quali in particolare materiali in laterizio, ceramici, pannelli prefabbricati, rivestimenti con sfoglie di pietra, pannelli laminati, materie plastiche e simili.*

*3. Gli infissi devono essere realizzati in legno o in altro materiale esteticamente analogo e le aperture devono essere consone alle tradizioni costruttive dei luoghi, anche per quanto riguarda eventuali cornici, imbotti in pietra e davanzali. I sistemi di chiusura dovranno conformarsi ai caratteri architettonici tradizionali del contesto. 4. I muri di contenimento e di recinzione, prospettanti su spazi pubblici o privati, debbono essere realizzati o mantenuti in masselli di pietra locale montati a secco o legati con malta incassata negli interstizi. Cancelli,*

ringhiere, sovrapporte, griglie e simili devono essere realizzati con elementi pieni in ferro o in ghisa di adeguato spessore, ad andamento verticale.

5. Le pavimentazioni esterne delle pertinenze degli edifici possono essere realizzate in basolato a differente pezzatura, in ciottolato, ad opera incerta, anche integrati tra di loro, salvaguardando in ogni caso la permeabilità dei suoli. I parcheggi dovranno essere realizzati con materiali e tipologie tali da salvaguardare in ogni caso la permeabilità dei suoli. Salvi i casi di manutenzione di tratti già asfaltati, sono escluse le pavimentazioni di asfalto bituminoso ed in ogni caso le pavimentazioni in cemento di qualsiasi natura e forma, in piastrelle di qualsiasi natura e forma, porfido o basalto, laterizio, materiale ceramico.

6. Nei casi di realizzazione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti dovranno essere previsti specifici interventi volti al miglioramento dell'efficienza ed al risparmio energetico. In particolare dovranno essere indicati negli elaborati progettuali le misure di coibentazione previste, le modalità di risparmio idrico e di riutilizzo delle acque meteoriche, l'eventuale impiego di tecniche di bioedilizia, le fonti energetiche di cui si prevede l'utilizzo. L'eventuale installazione di pannelli solari dovrà essere integrata nella copertura.

#### **c) Risposta al quesito 12**

**determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione nel pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). In particolare ai sensi dell'art. 568 secondo comma c.p.c. l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

La stima degli immobili censiti in Catasto Urbano viene effettuata attraverso il criterio di calcolo del valore normale dei fabbricati. Per avere una chiara rappresentazione di cosa la

normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

*«Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa.»*

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate ha uniformato il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.

Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

Il valore normale dell'immobile è il risultato del prodotto fra la superficie in metri quadri, ricavabile dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Le quotazioni dell'O.M.I. sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti relativi alle caratteristiche dell'immobile si attengono al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.

I valori minimi e massimi **rappresentano gli immobili più diffusi in quella zona**; non sono incluse quindi le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia in quella determinata zona.

Inoltre il servizio di Pubblicità immobiliare offerto dall’Agenzia delle Entrate consente la **consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso**. È possibile visualizzare su mappa gli immobili oggetto di compravendita e consultare le principali informazioni (categoria e consistenza catastale) di ogni immobile compravenduto.

In loc. Selvone ed in generale nel territorio extraurbano di Filignano, tramite consultazione del sito OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, si è accertato che non esiste un mercato attivo di compravendita immobiliare, con riferimento agli ultimi tre anni utili ai fini estimativi.

Pertanto la ricerca di eventuali atti di compravendita è stata estesa all’abitato di Filignano. Sono stati rinvenuti 6 atti negli ultimi tre anni.

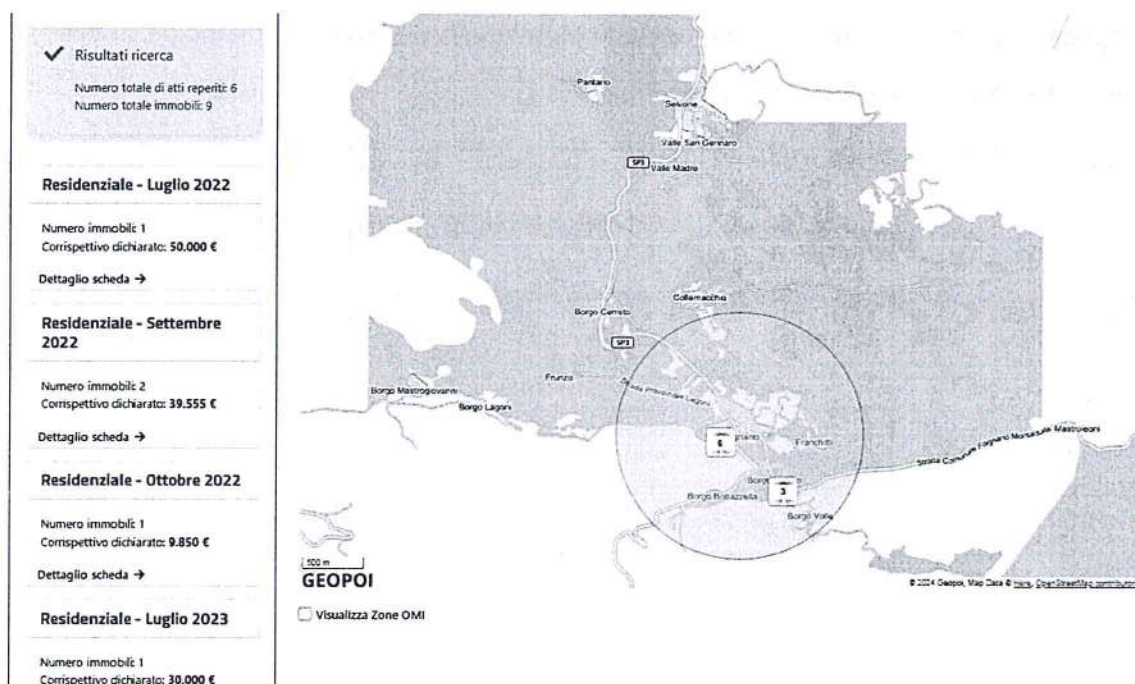


Figure 1 e 2 - Schermate della ricerca atti di compravendita – OMI

Mese/anno	Categoria catastale	OMI	Superficie catastale (mq)	Corrispettivo dichiarato (€)	Valore venale unitario (€/mq)
luglio 2022	A04	B1	149	50000	335,57
Sett. 2022	C02	B1	30	39555	387,79
	A04		72		
Ott. 2022	A04	B1	65	9850	151,38
Lug. 2023	A04	R1	163	30000	184,04
Giu. 2023	A04	B1	68	11000	161,76
Ago. 2023	C02	R1	31	4000	53,33
	A04		22		
	A06		22		

In ambito extraurbano (cat. OMI : R1) sono presenti solo due atti recenti, con valori venali molto inferiori a quelli degli immobili in ambito urbano ( cat. OMI : B1).

Ampliando la ricerca al comune confinante di Montaquila, per immobili di tipo pertinenziale, sono stati rilevati due atti di compravendita:

Mese/anno	Categoria catastale	OMI	Superficie catastale (mq)	Corrispettivo dichiarato (€)	Valore venale unitario (€/mq)
Nov. 2023	C02	B1	25	4500	180
Nov. 2023	C02	B1	28	4200	150

Inoltre sono presenti le quotazioni O.M.I. riferite al secondo semestre 2024 nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate nella sezione del sito dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili ad uso residenziale in ambito extraurbano di Filignano, in cui ricade la Contrada Selvone.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SERNIA

Comune: FILIGNANO

Fascia/zona: Extraurbana/INTERO TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n. 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	380	570	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	390	L			
Ville e Villini	NORMALE	570	850	L			

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

#### Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

TABELLA 1 (Conversione da Categoria catastale a tipologia edilizia OMI)			
	1	2	3
Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	//
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	//
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	//
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05

#### A) STIMA ABITAZIONE F. 24 P.LLA 1705

La superficie commerciale di **Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari** (ALLEGATO C, DPR 138/1998) è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

**a)** vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);

**b)** vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;

**c)** balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);

**d)** aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%, fino alla superficie lorda definita al punto a) e pari al 2% per la quota eccedente;

#### Misurazione

##### **a) vani principali e accessori diretti**

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).  
In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

**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 mezzeria dello stesso.

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

- La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:
- 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 ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

**Intero fabbricato adibito ad Abitazione e pertinenze accessorie, identificato in C.E.U. del**

**Comune di Filignano:**

- foglio 24 Particella 1705 sub. 2 – Categoria A/4 classe 2, 6 vani, Superficie catastale 160 m<sup>2</sup>;

- foglio 24 Particella 1705 sub. 3 – Categoria C/2 classe 1, Superficie catastale 23 m<sup>2</sup>;

*Dati catastali*

Categoria A/4 - Abitazioni di tipo popolare (Tipologia edilizia: Abitazioni economiche)

Foglio / Particella /Subalterno

Fg. 24 / Part.1705 / Sub. 2 e sub. 3

Stato conservativo: **Scadente**

Piano Terra e Primo

Superficie catastale complessiva (D.P.R. n. 138/98 All. C): **164 mq** (Cfr. allegato 9.2)

Così suddivisa:

Superficie catastale piano primo: **99 mq**

Superficie catastale complessiva piano terra: **65 mq**

*Valori OMI di riferimento per il calcolo*

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria A 4 (Abitazioni di tipo popolare) è "Abitazioni economiche" (Tabella 1- cfr. Allegato 11), le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo	2° semestre 2024
Comune	Filignano (IS)
Zona	R1/extraurbano
Tipologia edilizia OMI	Abitazioni economiche
Stato conservativo	Normale
Destinazione	Residenziale
Valore OMI Min (€/m <sup>2</sup> )	260,00
Valore OMI Max (€/m <sup>2</sup> )	390,00

*Media ponderata (K) tra Taglio superficie (K1) e Livello di piano (K2)*

K1 (Taglio superficie oltre 150 mq): 0,00

K2 (Livello di piano = ultimo): 0,80

$$K_{PP} = ((0,00 + 3 \times 0,80) / 4) = 0,6$$

Valore normale unitario (piano primo)

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Min} + (\text{Max} - \text{Min}) \times K = 260,00 + (390,00 - 260,00) \times 0,6 = 328,00 \text{ €/m}^2$$

Media ponderata (K) tra Taglio superficie (K1) e Livello di piano (K2)

K1 (Taglio superficie oltre 150 mq): 0,00

K2 (Livello di piano = terra): 0,20

$$K_{PT} = ((0,00 + 3 \times 0,20) / 4) = 0,15$$

Valore normale unitario (piano terra)

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Min} + (\text{Max} - \text{Min}) \times K = 260,00 + (390,00 - 260,00) \times 0,15 = 279,50 \text{ €/m}^2$$

Coefficienti correttivi valore normale

Valore normale unitario corretto in base al Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1.

Coefficiente di correzione in base allo stato di manutenzione e di conservazione: 0,70

Coefficiente di correzione categoria:  $\div 1,05$  (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)

$$\text{Valore nor. unit. corretto piano primo (€/m}^2) = 328,00 \div 1,05 \times 0,70 = \mathbf{218,67}$$

$$\text{Valore nor. unit. corretto piano terra (€/m}^2) = 279,50 \div 1,05 \times 0,70 = \mathbf{186,34}$$

Valore normale

Valore normale = Valore normale unitario corretto x Superficie catastale

$$\text{Valore normale piano primo (€)} = 218,67 \times 99 = 21.648,33$$

$$\text{Valore normale piano terra (€)} = 186,34 \times 65 = 12.112,75$$

Il valore complessivo ammonta a € 33.761,08 e si arrotonda a **33.761,00 €** (diconsi euro trentatremilasettecentosessantuno/00)

Si fa osservare che il valore medio unitario applicato per i locali del piano terra pari a € 186,34/mq è prossimo al valore OMI massimo trovato (180,00 €/mq) per le recenti compravendite di beni immobili simili nel Comune di Montaquila.

## B) STIMA IMMOBILI AD USO STALLA

F. 24 P.LLA 1548 SUB. 1 e SUB. 2

Con riferimento all' Estratto Provvedimento del 27 Luglio 2007 n. 120811 della Agenzia delle Entrate, le categorie catastali delle unità immobiliari (Tab. 1 seguente, Col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1 seguente, Col. 2). Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore

normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1 seguente, Col. 3).

La categoria catastale C/6 "Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse" è equiparata dalla Agenzia delle Entrate alla tipologia edilizia OMI "Box" che comprende le rimesse per autoveicoli e imbarcazioni, box auto coperti e posti auto scoperti, purché non utilizzati a scopo di lucro.

La superficie commerciale di immobili in categoria C/6 si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### Coefficienti di adeguamento della categoria catastale

Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tab. 1, Col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, Col. 2). Poiché queste ultime accorrono talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, Col. 3).

Tabella 1 (Conversione da Categoria catastale a Tipologia edilizia OMI)

1	2	3
Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili
A/10	Uffici e studi privati	Ufficio - Ufficio strutturati
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche
C/1	Negozi e botteghe	Negozi
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box
D/1	Opifici	Capannoni tipici
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali

Tabella 1

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ISERNIA  
 Comune: FILIGNANO  
 Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n. 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	270	400	L			
Box	NORMALE	220	330	L			
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L			

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

## Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

N.C.E.U. Foglio 24 p.IIIa 1548 Sub. 1, cat. C/6 classe 1, Rendita: Euro 49,17,

Consistenza 14 m<sup>2</sup>, Indirizzo: VIA IMMERSA n. 188 Piano T;

N.C.E.U. Foglio 24 p.IIIa 1548 Sub. 2, cat. C/6 classe 1, Rendita: Euro 42,14,

Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Indirizzo: VIA IMMERSA Piano T.

## Dati catastali

Categoria effettiva C 6 – Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse (Tipologia edilizia: Box)

Foglio / Particella /Subalterno

Fg.24 / Part. 1548 / Sub. 1 e sub. 2

Zona OMI R1/Extraurbano

Destinazione Stalle

Stato conservativo: Scadente

Piano T

Consistenza: 26 mq

Superficie catastale 37 mq

## Valori OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria C 6 (Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) è "Box" (Tabella 1- cfr. Allegato 11), le cui quotazioni sono presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo 2° semestre 2024

Comune Filignano (IS)

Tipologia edilizia OMI Box

Stato conservativo	Normale
Valore OMI Min (€/m <sup>2</sup> )	220,00
Valore OMI Max (€/m <sup>2</sup> )	330,00

*Valore normale unitario*

Valore normale unitario = (Max + Min) / 2 = (220,00 + 330,00) / 2 = 275,00 €/m<sup>2</sup>

*Valore normale unitario corretto*

Coefficiente di correzione in base allo stato di finiture, manutenzione e di conservazione: 0,70

Coefficiente di correzione per ubicazione in ambito extraurbano: 0,95

Valore nor. unit. corretto (€/m<sup>2</sup>) 275,00 x 0,95 x 0,70 = 182,875

Il prezzo unitario così determinato (182,88 €/mq), congruo per un immobile pertinenziale ad uso box/autorimessa raggiungibile da autoveicoli, non è applicabile ad un immobile ad uso stalla accessibile solo a piedi, utilizzabile come pollaio, fienile o porcile.

Quindi le quotazioni O.M.I. 2° semestre 2024 per **immobili ad uso box** in ambito urbano di Filignano, non si applicheranno per calcolare il valore venale degli immobili destinati a stalla.

Le stalle, insieme a altri locali come granai, pollai e fienili, rientrano nella categoria degli **accessori complementari**, ossia locali non strettamente necessari ma che integrano la funzione dell'abitazione. La stalla serve per la sua fruizione (per ospitare animali domestici o per lo stoccaggio di prodotti agricoli) e può essere considerata e valutata ai fini estimativi come **pertinenza accessoria dell'immobile principale**, applicando i valori OMI della tipologia abitazione di tipo economico, con gli opportuni coefficienti correttivi.

*Valori OMI di riferimento per il calcolo*

Per le considerazioni sopra esposte i locali sono assimilati a pertinenze accessorie dell'abitazione categoria A 4.

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria A 4 (Abitazioni di tipo popolare) è "Abitazioni economiche" (Tabella 1- cfr. Allegato 11), le cui quotazioni sono presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La superficie catastale e' pari alla superficie dei vani accessori a servizio indiretto, computata nella misura del 25 per cento qualora non comunicanti con i vani principali.

Periodo	2° semestre 2024
Comune	Filignano (IS)
Zona	R1/extraurbano
Tipologia edilizia OMI	Abitazioni economiche
Stato conservativo	Normale
Destinazione	Residenziale
Valore OMI Min (€/m <sup>2</sup> )	260,00
Valore OMI Max (€/m <sup>2</sup> )	390,00

*Media ponderata (K) tra Taglio superficie (K1) e Livello di piano (K2)*

K1 (Taglio superficie superiore a 150 mq): 0,00

K2 (Livello di piano : terra): 0,20

$$K ((0,00 + 3 \times 0,20) / 4) = 0,15$$

*Valore normale unitario*

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Min} + (\text{Max} - \text{Min}) \times K = 260,00 + (390,00 - 260,00) \times 0,15 = 279,50 \text{ €/m}^2$$

Valore normale = Valore normale unitario x Superficie catastale ragguagliata

$$\text{Valore normale Part. 1548 / Sub. 1-2: (€) } 279,50 \times 37 \times 0,25 = 2.585,38$$

Il valore calcolato si arrotonda a € **2.585,00** dicansi euro duemilacinquecento ottantacinque/00.

#### Procedimento di stima alternativo

Una stima sommaria del valore di mercato di un immobile ad uso stalla può essere eseguita mediante il procedimento di stima per "capitalizzazione dei redditi", nell'ipotesi di miglior uso produttivo.

Si utilizza l'Income Approach poiché non si hanno a disposizione sufficienti e recenti dati dal mercato delle compravendite di beni simili per poter utilizzare il Metodo Comparativo.

L'Income Capitalization Approach si articola nei seguenti procedimenti finanziari:

1. Capitalizzazione diretta;
2. Capitalizzazione dei redditi;
3. Analisi del flusso di cassa scontato.

Nella presente stima si utilizza la **capitalizzazione diretta**. Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il reddito annuale dell'immobile da valutare, al netto delle spese, nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione. Il procedimento di capitalizzazione diretta può essere presentato sotto forma di prodotto del reddito annuo per l'inverso del saggio di capitalizzazione (GRM).

*V = valore del bene da stimare*

*R = reddito netto annuo*

*i = saggio di sconto*

Il saggio di sconto è il saggio utilizzato per convertire un importo monetario, da versare o da riscuotere in futuro, in un valore attuale.

Esso viene determinato sulla base del segmento di mercato degli immobili da stimare (fabbricati rurali produttivi).

Reddito annuo netto: 173 € (da stima di reddito da allevamento di galline a terra)

---

Il reddito annuo di un allevamento a terra di galline è stato determinato nel modo seguente:

Superficie utile per allevamento: 12+14 = 26 mq

Numero massimo di galline a metro quadrato di superficie: 3

Un terzo della superficie utile è lo spazio minimo per posatoi. Quindi circa 9 mq sono destinati a posatoio, i restanti 17 mq per le galline.

Numero di galline ovaiole:  $\max 17 \times 3 = 51$

Numero di uova prodotte in un anno per gallina: 170

Considerando che il ricavo attuale per uovo è di circa € 0,20, si ha:

Ricavo vendita uova:  $51 \times 170 \times 0,20 = 1734 \text{ €}$

Considerati i costi di gestione (mantenimento animali), di struttura e attrezzatura, la redditività media per un allevamento di galline si attesta intorno al 10% dei ricavi lordi.

Reddito netto da allevamento:  $1734 \times 0,10 = 173 \text{ €}$

---

Si assume quindi un saggio di capitalizzazione medio per immobili produttivi: 7,00 %

**V: valore venale** =  $(R/i) = 173/0,07 = 2.471,00 \text{ €}$

Il valore venale testé calcolato in maniera approssimativa con il metodo della capitalizzazione diretta differisce di poco da quello calcolato con il metodo di stima sintetico-comparativa, e quindi conferma la attendibilità della prima valutazione.

E' opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di un bene immobile è di natura probabilistica, con ciò intendendo che la stima di un bene, fondando le sue radici sull'osservazione dei dati economici registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza di qualsivoglia previsione. Infatti in dottrina e nella corrente prassi estimale una stima si dice attendibile e congrua se rispetto al valore effettivo la stessa oscilla nell'ambito del  $\pm 5\%$  (ordinaria tolleranza estimativa).

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI STIMA

Per quanto sopra esposto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare pignorato.

#### LOTTO N. 1 – BENI IMMOBILI COMUNE DI FILIGNANO

Immobile/descrizione	Rif. catastale	Sup. cat. (mq)	Quota	Valore venale (€)
Abitazione p. T-1°	Fg. 24 /1705 / Sub. 2 - 3	164	1/1	33.761,00
Stalle piano Terra	Fg.24 /1548/ Sub. 1 - 2	37	1/1	2.585,00
TOTALE				<b>36.346,00</b>

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

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

- **Oneri di regolarizzazione urbanistica**

Non richiesti.

- **Stato di uso e manutenzione**

Già considerato nella stima. Non si applicano ulteriori correzioni.

- **Stato di possesso**

Non comporta correzioni della stima.

- **Vincoli e oneri giuridici**

Di seguito si elencano i costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene immobile oggetto di stima.

- TRASCRIZIONE n. 2147/1896 del 18.06.2024 di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Isernia – UNEP sede Isernia in data 21.05.2024 rep. 442/2024 a favore di Fallimento [REDACTED]

**Costo cancellazione per LOTTO € 200,00+ €59,00 + € 35,00 = € 294,00**

- IPOTECA GIUDIZIALE n. 618/31 DEL 15.02.2024 derivante da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Cassino in data 21.02.2023 rep. 346/2023 a favore di Fallimento [REDACTED]

**Costo cancellazione per LOTTO** (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) =  
**= max (€ 200; 0,50% x € 36.346,00) + €59,00 + € 35,00 = € 294,00**

- USUFRUTTO A FAVORE DE [REDACTED]  
Per la cancellazione occorre presentare domanda di voltura catastale. Sono richiesti imposta da bollo da 16 euro e tributo speciale catastale da 55 euro.

**Costo cancellazione : €16,00 + € 55,00 = € 71,00**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 10 % sul valore stimato dei beni.

**Risposta al quesito 20 - SCHEDE RIEPILOGATIVE**

<b>PROCEDIMENTO RGE N. 26/2024</b> <b>LOTTO UNICO – COMUNE DI FILIGNANO (IS)</b>	
Descrizione immobili	<p>Il lotto comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- intero fabbricato in muratura portante su due livelli confinante a Est con area privata di altra ditta e sugli altri lati con pubbliche vie, così articolato: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) un primo piano abitabile, accessibile tramite una scala esterna, composto da cucina con camino a legna, bagno, 2 camere, disimpegno, vano scala interna di collegamento con il piano terra, balcone con orientamento a Nord; privo di impianto di riscaldamento, in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione;</li> <li>b) un piano terra pertinenziale con accesso multiplo esterno costituito da un ingresso comunicante con il vano scala interno, un disimpegno con bagno e tre locali accessori destinati a cantina;</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;">Accessibilità da vicolo stretto di via Immersa.</p> </li> <li>- Due locali adiacenti e comunicanti, adibiti a stalla, al piano terra di un fabbricato, intonacati, con pavimento in battuto di cemento, privi di impianti. Consistenza complessiva 26 mq. Scarsa illuminazione. Accessibilità da un vicolo stretto di Via Immersa.</li> </ul>
Ubicazione	Comune Filignano, Contrada Selvone, via Immersa, a circa 90 m dalla S.P. n. 3 "Atinense"
Dati catastali	<p>Catasto Urbano del Comune di Filignano.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Foglio 24 p.la 1705 sub. 2, Piano Terra e Primo, cat. A/4 cl. 2, consistenza 6 vani, sup. cat. 160 m<sup>2</sup>, rendita € 239,84.</li> <li>- Foglio 24 p.la 1705 sub. 3, Piano Terra, cat. C/2 cl. 1, consistenza 14 m<sup>2</sup>, sup. cat. 23 m<sup>2</sup>, rendita € 41,94.</li> <li>- Foglio 24 p.la 1548 sub. 1, Piano Terra, cat. C/6, consistenza 14 m<sup>2</sup>, rendita € 49,17</li> <li>- Foglio 24 p.la 1548 sub. 2, Piano Terra, cat. C/6, consistenza 12 m<sup>2</sup>, rendita € 42,14.</li> </ul>
Confini	vedasi descrizione immobili.
Provenienza	<p>TESTAMENTO PUBBLICO del 14/03/1998 Pubblico ufficiale ANTONIO VENTRIGLIA Sede VENAFRO (IS) Repertorio n. 34770 - UR Sede ISERNIA (IS) Registrazione n. 812 registrato in data 25/05/1998 - SUCC. [REDACTED] Voltura n. 2179.1/1998 in atti dal 21/04/1999</p> <p>Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi</p>
Proprietà	[REDACTED]
Iscrizioni e trascrizioni	TRASCRIZIONE n. 2147/1896 del 18.06.2024 di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Isernia – UNEP sede Isernia in data 21.05.2024

	rep. 442/2024 a favore di [redacted] sede [redacted]  IPOTECA GIUDIZIALE n. 618/31 DEL 15.02.2024 derivante da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Cassino in data 21.02.2023 rep. 346/2023 a favore di [redacted] [redacted]
Creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo	Creditore: [redacted] [redacted]  Importo: Quota capitale € 29.058,58 Quota ipoteca € 50.000,00
Divisibilità	Lotto unico
Agibilità	Si
Classe energetica	G
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 36.346,00</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica e spese tecniche:	0,00
Detrazioni per vincoli e oneri giuridici	<b>€ 659,00</b>
Detrazioni per condizioni di vendita forzata	<b>€ 3.635,00</b>
<b>Valore di mercato rettificato</b>	<b>€ 32.052,00</b>

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico.

Isernia, 08/05/2025

Con osservanza

Ing. Claudio Fera

## **5. ALLEGATI**

Allegato 1: Verbale di sopralluogo e comunicazioni alle parti;

Allegato 2: Comunicazioni e richieste di informazioni e di rilascio atti;

Allegato 3: Rilascio atti in archivio presso il Comune;

Allegato 4.1: Regolamento edilizio Comune di Filignano;

Allegato 4.2: Programma di Fabbricazione Comune di Filignano;

Allegato 5: Riscontro alla richiesta di informazioni (contratti di affitto) presso Agenzia Entrate;

Allegato 6.1: Visure catastali e planimetrie disponibili in archivio;

Allegato 6.2: Pianta unità immobiliari stato di fatto e pianta con ottici;

Allegato 7.1: Variazioni DocFA per planimetrie catastali aggiornate;

Allegato 7.2: Variazioni DocFA per planimetria catastale mancante;

Allegato 8: documentazione fotografica (punto 17 del verbale di Giuramento);

Allegato 9.1: Estratto DPR 138/98;

Allegato 9.2: Tabella per il calcolo della superficie catastale;

Allegato 10: Ispezione ipotecaria generale aggiornata.