

TRIBUNALE DI ISERNIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

STIMA A SEGUITO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PROC. N. 34/2021 R.G.E.

A FAVORE DI

BMPS – BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

IN QUALITÀ DI CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO

LA SIG.RA [REDACTED]
IN QUALITÀ DI DEBITRICE ESECUTATA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico Incaricato: Arch. Gregorio Russo
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia al n. 142
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Isernia al n. 49
C.F. RSSGGR67M12D789P – P.IVA 00834010944

STUDIO TECNICO in Macchia d'Isernia (IS), Il Trav. G. Marconi n. 22
Cell. 349/1999595

e-mail: arch.gregoriorusso@gmail.com
PEC: gregorio.russo@archiworldpec.it

Il C.T.U.
(Arch. Gregorio Russo)



[REDACTED]

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia.

Stima di beni, a seguito di pignoramento Immobiliare a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A" in qualità di creditore procedente, contro la sig.ra [REDACTED] qualità di debitrice esecutata.
Procedimento n. 34/2021 R.G.E.

1. Premessa

Il sottoscritto Arch. Gregorio Russo, con studio tecnico in Macchia d'Isernia (IS) alla Il Trav. G. Marconi n. 22, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), nominato dal Tribunale di Isernia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nella persona del Giudice dell'Esecuzione, in data 22/03/2022, a seguito dell'accettazione dell'incarico avvenuta in data 25/03/2022 con la sottoscrizione del verbale di giuramento, ha redatto la presente perizia per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta del bene immobile di proprietà della [REDACTED] qualità di debitrice [REDACTED] sito nel territorio del Comune di Sesto Campano (IS), in Via Lacona s.n.c. ed è identificati nel N.C.E.U. come di seguito specificato:

- Immobile censito al foglio 39, part. 293, sub. 1, piano T, Cat. A/4, vani 5,5, Classe 2, R.C. 298,25;

2. Interventuti

Per la procedura in oggetto, non risultano ricorsi per intervento.

3. Svolgimento delle operazioni di consulenza e accertamenti svolti

A seguito dell'affidamento dell'incarico, il sottoscritto ha proceduto all'analisi conoscitiva e alle indagini estimative, al fine di identificare i dati rilevanti nel processo di stima.

In ottemperanza all'incarico ricevuto lo scrivente, in data 31/03/2022, inviava alla debitrice esecutata lettera raccomandata a.r. n. 61860509598-5 di Posteltaliane, comunicando l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo fissato per il giorno 21/04/2022 alle ore 10:30 a.m., presso l'unità immobiliare sita nel territorio del Comune di Sesto Campano (IS), in Via Lacona s.n.c.;

L'inizio delle operazioni peritali sono state però rinviate a causa della certificata positività della Sig.ra [REDACTED] della debitrice esecutata e occupante dell'immobile.

Per quanto sopra, le operazioni peritali hanno avuto inizio come da relativo verbale in *Allegato n. 1*, a seguito dell'accesso effettuato previa comunicazione inviata alla debitrice esecutata con lettera raccomandata a.r. n. 61860948237-9 di Posteltaliane, dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo fissato per il giorno 24/05/2022 alle ore 10:00 a.m., presso l'unità immobiliare sita nel territorio del Comune di Sesto Campano (IS), in Via Lacona s.n.c.;

All'appuntamento per l'avvio delle operazioni peritali, erano presenti l'avv. Mariagrazia Bove in qualità di custode giudiziario [REDACTED] della debitrice esecutata e occupante dell'immobile.

In particolare sono stati compiuti i seguenti accertamenti tecnico-amministrativi:

- a. sopralluogo atto ad accertare, relativamente al bene oggetto di stima, la qualità, l'ubicazione, l'accessibilità ed i collegamenti, la funzione e destinazione d'uso, la tipologia morfologica e costruttiva, lo stato di manutenzione;
- b. rilievo fotografico (*in Allegato n. 4*);



inoltre:

- d. è stata controllata la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza dei certificati delle trascrizioni e delle iscrizioni, individuando, precedenti proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
- e. è stata effettuata l'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento per il quale si è ritenuto opportuno, l'individuazione di un solo lotto per la vendita;
- f. sono state prelevate, lì dove presenti, le pratiche edilizie svolte relative all'immobile, per la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e sotto il profilo dell'agibilità/abitabilità;
- g. l'immobile è stato identificato catastalmente, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1249/39;
- h. sono state effettuate indagini di mercato e analisi comparative attraverso pubblicazioni editoriali in materia di estimo e attraverso l'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare.

4. Corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato
Rif. punto. 1 e 3 del verbale di giuramento

Il bene immobile oggetto di stima, risulta acquisito in capo al debitore esecutato, con i seguenti atti pubblici, come di seguito elencati, con indicazione dei relativi proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e come risultante dalla relazione notarile redatta dal dott. MAURIZIO LUNETTA da San Giuseppe Jato (PA), allegata agli atti e come di seguito descritta:

STORIA DEL DOMINIO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DALLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena IN DANNO DELLA SIGNORA [REDACTED] IMMOBILE

• Abitazione di tipo popolare (A4) sita in Sesto Campano (IS) Via Lacone al piano terra, di vani 5,5, distinta in catasto con foglio 39 particella 293 sub 1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliare dal 13.10.2014

CATASTO URBANO di Sesto Campano (IS) Foglio 39 particella 293 sub 1 Via Lacone n. SC al piano terra Zona 2, A4, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq 148, rendita di Euro 298,25;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13.10.2014 protocollo n. IS0061312 in atti dal 13.10.2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8144.112014)

Situazione dell'unità immobiliare dal 12.10.1988

CATASTO URBANO di Sesto Campano (IS) Foglio 39 particella 293 sub 1 Via Lago n. SC al piano terra Zona 2, A4, classe 2, vani 5,5, rendita di Euro 0,11;

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12.10.1988 in atti dal 27.10.1998 (n. 281.1/1997)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

CATASTO URBANO di Sesto Campano (IS) Foglio 39 particella 293 sub 1 Via Lago n. SC al piano terra Zona 2, A4, classe 2, vani 5,5, rendita di Euro 298,25;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 03.05.1996

CATASTO URBANO di Sesto Campano (IS) Foglio 39 particella 293 sub 1 Via Lago n. SC al piano terra Zona 2, A4, classe 2, vani 5,5, rendita Lit.577.500;

Ditta intestata dal 03.05.1996: [REDACTED] a Sesto Campano il 24.06.1996 - piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 03.05.1996 Voltura in atti dal 26.09.1997 Rep: 13221

Rogante: NOT. LOMBARDI Sede: ANDRIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1346.1/1996)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

CATASTO URBANO di Sesto Campano (IS) Foglio 39 particella 293 sub 1 Via Lago n. SC al piano terra Zona 2, A4, classe 2, vani 5,5, rendita Lit.220;

Ditta intestata dal 30.06.1987: [REDACTED] na proprietà per 1/1



STORIA DEL DOMINIO

Dotto immobile è pervenuto alla signora [redacted] per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 03.05.1996 in poter Nicola Lombardi di Andria rep. n. 13221, trascritto il 30.05.1996 al nn. 2009/1719, da potere delle signore [redacted]

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 13.07.2021 ai nn. 2213/1912, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07.06.2021, Unep Tribunale di Isernia, rep. N° 411, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – codice fiscale 00884060526 e contro la [redacted] 24 giugno 19, codice fiscale [redacted] ente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo popolare (A4) in Sesto Campano foglio 39 particella 293 sub.1;
- IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 25.06.2020 ai nn. 1486/127, nascente da decreto ingiuntivo del 01.04.2019, Tribunale Ordinario di Roma, rep. N. 6729, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A con sede in Siena - codice fiscale [redacted]

[redacted] montante ipotecario di € 147.546,43 ed un capitale di € 131.769,46 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo popolare (A4) in Sesto Campano foglio 39 particella 293 sub.1.

QUANTO PRECEDE DERIVA DALLE RISULTANZE IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI ISERNIA - A FAVORE ED A CARICO DEI SEGUENTI NOMINATIVI PER I SOTTOINDICATI PERIODI: [redacted] 24/06/1954 dal 01.01.1990 al 13.07.2021

Il bene non risulta locato, né concesso in usufrutto, né risultano altre forme di diritti reali di godimento (vitalizio, enfiteusi ecc.), ma in sede di primo accesso è emerso che l'abitazione risulta occupata dalla Sig.ra [redacted]

[redacted] della della debitrice eseguita, la quale dichiarava di abitare nell'immobile da oltre 20 anni e, non esibendo alcun titolo inerente l'occupazione dell'immobile, dichiarava di aver promosso azione di usucapione, ricorrendone i presupposti, così come riportato nella nota esplicativa inviata mi per conoscenza dal custode Avv. Mariagrazia Bove, datata 27/05/2022.

Sui beni oggetto di pignoramento, non risultano iscritte altre formalità nel periodo intercorso dall'atto di pignoramento ad oggi, così come verificato in sede di ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 18/04/2022 che si rimette *in allegato 2*.

**5. Individuazione dei LOTTI per la vendita del bene oggetto del pignoramento
Rif. punto 7 del verbale di giuramento**

Per la vendita del bene oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno individuare un unico lotto, come di seguito elencato.

Il **Lotto 001** è composto dai seguenti beni immobili:

- A. Immobile censito al foglio 39, part. 293, sub. 1, piano T, Cat. A/4, vani 5,5, Classe 2, R.C. 298,25;

6. Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili e indicazione della conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - Rif. punto 6 del verbale di giuramento

Da un'indagine effettuata presso l'Uffici Tecnico del Comune di Sesto Campano (IS), come da richiesta inviate a mezzo PEC in data 08/06/2022 protocollata al n. 5960 del 09/06/2022, che si rimettono in allegato n. 3, è emerso che per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risultano pratiche edilizie, né certificazioni, né pratiche di sanatoria pendenti, come risulta dalla pec ricevuta dal Comune di Sesto Campano (IS) e che si rimette sempre in allegato n. 3.



Si riscontra, così come rilevato in sede di sopralluogo, che l'immobile di cui al Lotto 001 è rispondente a quanto riportato sulla planimetria catastale *in allegato n. 4*.

7. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
Rif. punto 5 del verbale di giuramento

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, è stato realizzato sul terreno ricadente in zona agricola al di fuori della perimetrazione urbana del vigente Programma di Fabbricazione.

8. Identificazione catastale dell'immobile
Rif. punto 1 del verbale di giuramento

Dati catastali: Agenzia del Territorio di Isernia

Situazione delle unità immobiliari dall'impianto meccanografico nell'ambito del LOTTO 001

Comune di SESTO CAMPANO (IS) – Via Lacone s.n.c.;

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita euro
39	293	1	A/4	2	5.5 vani	148 mq	298,25

Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico nell'ambito del LOTTO 001

N.	Dati Anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1			

La denuncia dell'immobile al N.C.E.U. in relazione alla legge 1249/39, è stata effettuata in data 11/09/1981, così come risulta dall'allegato n. 4.

9. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 001

9.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO 001
Rif. punto 2 del verbale di giuramento

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Sesto Campano (IS), in via Lacone s.n.c., ed è di proprietà della sig.ra [redacted] qualità di debitrice esecutata.

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- A. Immobile censito al foglio 39, part. 293, sub. 1, piano T, Cat. A/4, vani 5,5, Classe 2, R.C. 298,25;

9.2 Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel LOTTO 001

9.2.1 Descrizione analitica dell'unità immobiliare alla lettera A

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato all'interno di un fabbricato di due livelli, accessibile dalla strada comunale e composto da piano seminterrato, piano rialzato e sottotetto. L'unità immobiliare alla lettera A è ubicata al piano rialzato con accesso diretto dalla strada, ed è composta da un appartamento con tre camere, un bagno, un soggiorno e la cucina, oltre ad un disimpegno con ingresso. Il tutto è meglio descritto nell'elaborato grafico *in allegato n. 4*, con destinazioni d'uso altezze utili interne, e come di seguito specificato nel calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare.



Calcolo della superficie commerciale

Unità immobiliare A	piano di riferimento	u.m.	superficie netta	coeff. Correttivo della superficie	superficie netta commerciale
Ingresso/disimpegno	rialzato	mq	14,24	1,00	14,24
Cucina	rialzato	mq	15,06	1,00	15,06
Soggiorno	rialzato	mq	22,38	1,00	22,38
Bagno	rialzato	mq	7,04	1,00	7,04
Camera 1	rialzato	mq	17,43	1,00	17,43
Camera 2	rialzato	mq	18,79	1,00	18,79
Camera 3	rialzato	mq	14,08	1,00	14,08
Balcone 1	rialzato	mq	10,72	0,25	2,68
Balcone 2	primo	mq	14,56	0,25	3,64
TOTALE NETTO unità immobiliare A		mq	134,30		115,34
Incidenza della superficie di pareti perimetrali e divisori			134,30	0,10	13,43
TOTALE LORDO unità immobiliare A		mq			128,77

9.2.2 Descrizione sintetica dell'intero fabbricato

L'esposizione del bene in oggetto è buona in quanto tutti i locali prendono luce ed aria direttamente essendo il fabbricato isolato. Lo stato di manutenzione è scarso in quanto l'unità immobiliare avrebbe bisogno di interventi di manutenzione straordinaria per infiltrazioni in copertura, tamponate con interventi provvisori a cura dell'occupante dell'immobile. Strutturalmente l'edificio è costituito da muratura portante con solaio in laterocemento. Le tramezzature interne sono in blocchetti di laterizio. Le finiture interne sono di ordinaria qualità, con porte interne e infissi esterni in legno. Gli impianti, elettrico, idrico/sanitario e di riscaldamento sono funzionanti e in discreto stato.

9.3 Individuazione eventuali dotazioni condominiali Rif. Parag. 2 punto 3 del verbale di giuramento

Il fabbricato pur essendo composto da due livelli, non risulta costituito in condominio e pertanto non ha dotazioni condominiali.

9.4 Stato di possesso**Rif. punto 9 e 10 del verbale di giuramento**

l'abitazione risulta occupata da

la quale dichiarava di abitare nell'immobile da oltre 20 anni e, non esibendo alcun titolo inerente l'occupazione dell'immobile, dichiarava di aver promosso azione di usucapione, ricorrendone i presupposti, così come riportato nella nota esplicativa inviata per conoscenza dal custode Avv. Mariagrazia Bove, datata 27/05/2022.

9.5 Vincoli giuridici**Rif. punto 11 del verbale di giuramento**

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, si dettaglia quanto segue:

9.5.1 Vincoli esistenti sui beni pignorati:

- Vincoli artistici - **Nessuno**
- Vincoli storici - **Nessuno**;
- Vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità - **Nessuno**;

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

- domande giudiziali ed altre trascrizioni - **Nessuna**



- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura – **Nessuno**;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - **Nessuna**;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) – **Nessuno**;
- difformità urbanistico—edilizie – **Nessuna**;

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

- iscrizioni e pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - **Riguardano tutte quelle elencate nella documentazione prodotta da parte del creditore procedente**;
- difformità Catastali – **Nessuna**;

9.5.4 Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) – **Non presenti**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – **Non presenti**;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – **Non presenti**;
- Eventuali cause in corso – **Si rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 9.4**;

10. STIMA LOTTO 001

Rif. punto 12 del verbale di giuramento

10.1 Criterio di stima adottato

Il criterio di stima adottato è quello del “**valore di mercato**”.

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

10.2 Grado di commerciabilità e considerazioni sul mercato immobiliare

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

I dati sul mercato immobiliare, pubblicati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare, relativi al secondo e terzo trimestre 2021, indicano come il numero dei contratti di compravendita sia leggermente diminuito.

Compravendite settore residenziale – II e III trimestre 2021						
Area	Regione	Provincia	II Trimestre 2021		III Trimestre 2021	
			Intera provincia	Capoluogo	Intera provincia	Capoluogo
	MOLISE	CB	499.05	136.55	470.17	111.28
		IS	114.57	38.05	108.34	45.08
	MOLISE Totale		613.62	174.60	578.51	156.36

Le indagini svolte dallo scrivente sono state finalizzate a determinare il più probabile valore di mercato di un'unità immobiliare, aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima e più precisamente “abitazioni con categoria catastale di tipo A”.

Pur in presenza di un mercato abbastanza irregolare, per l'unità immobiliare, si è ritenuto congruo assumere un prezzo unitario (Pu) di **625,00 euro/mq**, derivato dal valore medio tra il valore minimo (Vmin) e valore massimo (Vmax) di zona. I valori sono desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio -



Osservatorio Immobiliare (vedi allegato 8), in quanto quelli di riferimento al secondo semestre 2021 sono equivalenti a quelli attualmente in uso come valori di mercato nell'ordinaria compravendita di edifici analoghi a quello oggetto di stima. Per tanto si riporta quanto segue:

$$Pu \text{ (unità immobiliare)} = (V_{\min} 500,00 \text{ euro/mq} + V_{\max} 750,00 \text{ euro/mq}) / 2 = 625,00 \text{ euro/mq di superficie utile}$$

Stabilito tale prezzo unitario, si procede ad una sintetica comparazione con i beni oggetto di stima tenendo presenti le effettive caratteristiche dei beni, nonché la finalità della stima.

10.3 Stima dell'unità immobiliare alle lettere A

Nel paragrafo 9.2.1 è stata determinata la superficie commerciale da considerare nel calcolo della stima, che va moltiplicata per il prezzo unitario precedentemente determinato, ottenendo quanto segue:

Calcolo del valore di mercato		Totale superficie netta	Totale superficie lorda commerciale	prezzi unitari di mercato	Probabile valore di mercato
TOTALE Unità immobiliare A	mq	134,30	128,77	€ 625,00	€ 80 481,25

10.3.1 Adeguamento e correzione della stima dell'unità immobiliare alla lettera A

Dalla precedente stima, risulta determinato il Probabile Valore di mercato del compendio pignorato alla lettera A. Se però teniamo conto degli adeguamenti e le correzioni della stima in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute ed altri oneri o pesi, otteniamo quanto di seguito.

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

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

coefficiente correttivo		1-10 anni	10-20 anni	21-40 anno	41-60 anni	oltre 60 anni
K1	Età	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
coefficiente correttivo		ottimo	buono	medio	scarso	fatiscente
K2	Qualità edificio	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
K3	Stato manutenzione	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80

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

$$Va = K1 K2 K3 \times Vm$$

Dove:

Va = Valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima;

K1,2.. = Coefficienti correttivi,

Vm = Probabile valore di mercato del compendio pignorato

da cui: $Va = 0,80 \times 0,90 \times 0,90 \times € 80.421,85 = 0,867 \times € 80.421,85 =$

€ 69.750,42 Valore commerciale dell'unità immobiliare alla lettera A



10.3.1.2 Adeguamenti e correzioni per lo stato di possesso

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

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

Non risultano adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

10.3.2 Valutazione della sola quota indivisa e della divisibilità in natura Rif. Punto 8 del verbale di giuramento

Per i bene oggetto di stima denominato **Lotto 001 - lettere A**, trattandosi di unico proprietario, non sono presenti quote indivise ed il bene non è divisibile.

10.3.3 Stima dei costi per eliminare i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, la cui competenza ricade nell'operato del CTU

Non risultano vincoli ed oneri giuridici da cancellare o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, la cui competenza ricade nell'operato del CTU.

11. Eventuali osservazioni alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio Rif. punto 14 del verbale di giuramento

Il sottoscritto, in data 29/06/2022 ha provveduto ad inviare copia della bozza della perizia al creditore procedente, al custode giudiziario ed al debitore esecutato, rimettendo *in allegato n. 5* le attestazioni di aver provveduto a tale invio, assegnando alle parti un termine di 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento, per far pervenire eventuali note di osservazione al presente elaborato.

In data 04/07/2022 e quindi in tempo utile, è pervenute allo scrivente C.T.U. una nota con osservazioni in merito da parte del Custode Giudiziario Avv. Mariagrazia Bove, che si rimette in allegato n. 6. La suddetta nota osservava che all'interno del elaborato peritale, manca l'indicazione della presunta data di realizzazione dell'immobile.

A tal proposito, da un approfondimento della documentazione agli atti e possibile asserire che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967, ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i., e pertanto senza l'obbligo di titolo abilitativo al di fuori del perimetro urbano.

12. Conclusioni

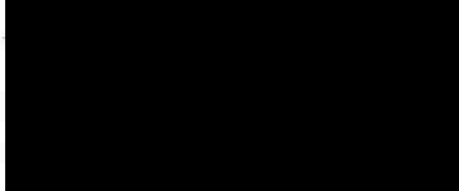
Si riepilogano di seguito i Prezzi a base d'asta delle Unità Immobiliari nel Lotto 001:

- **Unità immobiliare alle lettere A = € 69.750,42 Prezzo base d'asta;**

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



Macchia d'Isernia, 18/07/2022



o)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'GREGORIO', written below the redacted area.

In allegato:

- n. 1 - Verbale di sopralluogo;
- n. 2 - Visura ipocatastale;
- n. 3 - Note trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune di Sesto Campano (IS) e relativa documentazione prodotta;
- n. 4 - Documentazione relativa al LOTTO 001 - Estratto di mappa, visura catastale, planimetria catastale, planimetria redatta dal sottoscritto, documentazione fotografica;
- n. 5 - Attestazioni di avvenuta trasmissione al creditore precedente, al debitore esecutato e al custode, di copia della perizia;
- n. 6 - Corrispondenza;
- n. 7 - Giustificativi di spesa;
- n. 8 - Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio Immobiliare;

Firmato Da: RUSSO GREGORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 11b23a

