

TRIBUNALE DI ISERNIA

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

R.G.Esec. n. 38/2023

Giudice Dott. Cobianchi Bellissari Vittorio

ELABORATO PERITALE



Relazione di Stima per la Valutazione di Immobili siti nel Comune di
Macchia d'Isernia (IS), di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

INDICE

- PREMESSA
- PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI UBICATI NEL COMUNE DI MACCHIA D'ISERNIA
- PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE



PREMESSA

Il sottoscritto architetto Michelino D'Ambrosio, nato a Isernia (IS) il 13/05/1968, con C.F. DMBMHL68E13E335W e residente a Isernia (IS) in via San Martino n. 18, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia col n. 186, in qualità di C.T.U., facendo seguito a quanto espressamente richiesto nei quesiti formulati dall'Illustrissimo Signor Giudice Dott. Cobianchi Bellissari Vittorio, Proc. R.G.Esec. n. 38/2023, con Provvedimento del 11/02/2025, relaziona quanto segue.

Le operazioni peritali iniziavano con le indagini presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Isernia e l'Ufficio Tecnico del Comune di Macchia d'Isernia, acquisendo tutte le informazioni relative alle unità immobiliari del compendio pignorato. La ricognizione dei luoghi, con il Primo accesso, avveniva in data 05/03/2025, al fine di verificare l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione degli immobili. Esaminando la documentazione ricevuta, eseguendo il sopralluogo generale e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato si è pervenuti alla valutazione del compendio pignorato richiesta dall'Illustrissimo Signor Giudice. La presente valutazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato del compendio pignorato. Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili alla data del sopralluogo si trovano.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI UBICATI NEL COMUNE DI MACCHIA D'ISERNIA

1. *Descrizione dell' Immobile*

1.1 *Ubicazione*

La consistenza del compendio pignorato è data da n. 3 appartamenti, n. 8 locali commerciali, n. 1 deposito e n. 2 lotti di terreno, tutti facente parte di un complesso residenziale di case in linea, sito in località Frainile, lungo Traversa II di via G. Marconi, nel Comune di Macchia d'Isernia (IS).



1.2 Dati Catastali

- 1) *Locale Commerciale*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala B Interno 2 Piano T
(e non Primo come erroneamente riportato nella Planimetria Catastale),
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 10. Categoria C/1, Classe U,
Consistenza 66 mq, Dati di superficie: Totale 76 mq, Rendita € 2.096,30.
Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1
- 2) *Locale Commerciale*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala A Interno 1 Piano T,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 16. Categoria C/1, Classe U,
Consistenza 66 mq, Dati di superficie: Totale 76 mq, Rendita € 2.096,30.
Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1
- 3) *Locale Commerciale*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala A Interno 2 Piano T
(e non Primo come erroneamente riportato nella Planimetria Catastale),
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 17. Categoria C/1, Classe U,
Consistenza 66 mq, Dati di superficie: Totale 76 mq, Rendita € 2.096,30.
Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1
- 4) *Locale Commerciale*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 1 Piano T,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 22. Categoria C/1, Classe U,
Consistenza 66 mq, Dati di superficie: Totale 76 mq, Rendita € 2.096,30.
Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1
- 5) *Locale Commerciale*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 2 Piano T
(e non Primo come erroneamente riportato nella Planimetria Catastale),
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 23. Categoria C/1, Classe U,
Consistenza 66 mq, Dati di superficie: Totale 76 mq, Rendita € 2.096,30.
Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1



- 6) *Abitazione di Tipo Civile*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 4 Piano 1, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 25. Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Dati di superficie: Totale 90 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq, Rendita € 322,79. Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1
- 7) *Abitazione di Tipo Civile*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 5 Piano 2, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 26. Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale 90 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq, Rendita € 290,51. Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1
- 8) *Deposito*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 47. Categoria C/2, Classe U, Consistenza 5 mq, Dati di superficie: Totale 7 mq, Rendita € 22,72. Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1
- 9) *Locale Commerciale*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 1 Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 3. Categoria C/1, Classe U, Consistenza 66 mq, Dati di superficie: Totale 76 mq, Rendita € 2.096,30. Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1
- 10) *Locale Commerciale*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 2 Piano T (e non Primo come erroneamente riportato nella Planimetria Catastale), Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 4. Categoria C/1, Classe U, Consistenza 66 mq, Dati di superficie: Totale 76 mq, Rendita € 2.096,30. Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1
- 11) *Abitazione di Tipo Civile*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia



d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 3 Piano 1, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 5. Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Dati di superficie: Totale 90 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq, Rendita € 322,79. Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1

- 12) *Locale Commerciale:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala B Interno 1 Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 9. Categoria C/1, Classe U, Consistenza 66 mq, Dati di superficie: Totale 76 mq, Rendita € 2.096,30. Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1

- 13) *Terreno:* Catasto Terreni del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi, Foglio di mappa 16, Particella 983. Particella con qualità: Seminativo di classe 01. Reddito dominicale Euro 2,40, Reddito agrario 2,40, Superficie 547 mq. Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1

- 14) *Terreno:* Catasto Terreni del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi, Foglio di mappa 16, Particella 984. Particella con qualità: Seminativo di classe 01. Reddito dominicale Euro 3,35, Reddito agrario 3,35, Superficie 764 mq. Intestati catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1

1.3 Zonizzazione Urbanistica

L'immobile ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea "C" – Ambito urbano residenziale di completamento ed espansione, del P.R.G. vigente nel Comune di Macchia d'Isernia.

1.4 Titoli di provenienza dell'immobile e variazioni catastali

Storia degli Intestati degli immobili del complesso pignorato:

- *Abitazione di Tipo Civile Foglio 16 P.IIa 900 sub 25-26-5:*



1. COSTITUZIONE del 23/10/2012 Pratica n. IS0104156 in atti dal 23/10/2012 COSTITUZIONE (n. 1154.1/2012). 2. Atto del 14/03/2014 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26012 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 932.1/2014 Reparto PI di Isernia in atti dal 27/03/2014.

- *Locale Commerciale Foglio 16 P.lla 990 sub 10-16-17-22-23-3-4-9:*

1. COSTITUZIONE del 23/10/2012 Pratica n. IS0104156 in atti dal 23/10/2012 COSTITUZIONE (n. 1154.1/2012). 2. Atto del 14/03/2014 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26012 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 932.1/2014 Reparto PI di Isernia in atti dal 27/03/2014.

- *Deposito Foglio 16 P.lla 990 sub 47:*

1. (ALTRE) del 17/05/2013 Pratica n. IS0028918 in atti dal 17/05/2013 COSTITUZIONE DEPOSITI (n. 643.1/2013). 2. Atto del 14/03/2014 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26012 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 932.1/2014 Reparto PI di Isernia in atti dal 27/03/2014.

- *Terreni Foglio 16 P.lle 983 e 984:*

FRAZIONAMENTO del 09/03/2012 Pratica n. IS0021026 in atti dal 09/03/2012 presentato il 08/03/2012 (n. 21026.1/2012) – Atto del 09/07/2007 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO sede Napoli (NA) Repertorio n. 16218 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2624.1/2007 Reparto PI di ISERNIA in atti dal 30/07/2007 - Atto del 14/03/2014 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26012 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 932.1/2014 Reparto PI di Isernia in atti dal 27/03/2014.

1.5 Elenco Formalità Pregiudizievoli e Atti d'Obbligo

Dagli accertamenti eseguiti sono risultate le seguenti formalità:

- *Locale Commerciale Foglio 16 P.lla 990 sub 10:*

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2013 – Registro Particolare 841 Registro Generale 994 Pubblico Ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 24730/15012



del 20/02/2013 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

2. TRASCRIZIONE del 27/03/2014 – Registro Particolare 932 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 26012/15981 del 14/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 21/07/2022 – Registro Particolare 177 Registro Generale 2797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6112 del 03/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 10/01/2024 – Registro Particolare 95 Registro Generale 108 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8261 del 02/12/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Locale Commerciale Foglio 16 P.la 990 sub 16:*

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2013 – Registro Particolare 841 Registro Generale 994 Pubblico Ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 24730/15012 del 20/02/2013 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. TRASCRIZIONE del 27/03/2014 – Registro Particolare 932 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 26012/15981 del 14/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 21/07/2022 – Registro Particolare 177 Registro Generale 2797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6112 del 03/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 10/01/2024 – Registro Particolare 95 Registro Generale 108 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8261 del 02/12/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Locale Commerciale Foglio 16 P.la 990 sub 17:*

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2013 – Registro Particolare 841 Registro Generale 994 Pubblico Ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 24730/15012 del 20/02/2013 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. TRASCRIZIONE del 27/03/2014 – Registro Particolare 932 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 26012/15981



del 14/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 21/07/2022 – Registro Particolare 177 Registro Generale 2797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6112 del 03/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 10/01/2024 – Registro Particolare 95 Registro Generale 108 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8261 del 02/12/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Locale Commerciale Foglio 16 P.lla 990 sub 22:*

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2013 – Registro Particolare 841 Registro Generale 994 Pubblico Ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 24730/15012 del 20/02/2013 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. TRASCRIZIONE del 27/03/2014 – Registro Particolare 932 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 26012/15981 del 14/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 21/07/2022 – Registro Particolare 177 Registro Generale 2797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6112 del 03/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 10/01/2024 – Registro Particolare 95 Registro Generale 108 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8261 del 02/12/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Locale Commerciale Foglio 16 P.lla 990 sub 23:*

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2013 – Registro Particolare 841 Registro Generale 994 Pubblico Ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 24730/15012 del 20/02/2013 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. TRASCRIZIONE del 27/03/2014 – Registro Particolare 932 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 26012/15981 del 14/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 21/07/2022 – Registro Particolare 177 Registro Generale 2797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6112 del



03/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 10/01/2024 – Registro Particolare 95 Registro Generale 108 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8261 del 02/12/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Abitazione di Tipo Civile Foglio 16 P.Ila 990 sub 25:*

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2013 – Registro Particolare 841 Registro Generale 994 Pubblico Ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 24730/15012 del 20/02/2013 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. TRASCRIZIONE del 27/03/2014 – Registro Particolare 932 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 26012/15981 del 14/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 21/07/2022 – Registro Particolare 177 Registro Generale 2797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6112 del 03/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 10/01/2024 – Registro Particolare 95 Registro Generale 108 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8261 del 02/12/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Abitazione di Tipo Civile Foglio 16 P.Ila 990 sub 26:*

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2013 – Registro Particolare 841 Registro Generale 994 Pubblico Ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 24730/15012 del 20/02/2013 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. TRASCRIZIONE del 27/03/2014 – Registro Particolare 932 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 26012/15981 del 14/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 21/07/2022 – Registro Particolare 177 Registro Generale 2797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6112 del 03/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 10/01/2024 – Registro Particolare 95 Registro Generale 108 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA



VETERE Repertorio 8261 del 02/12/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Deposito Foglio 16 P.Ila 990 sub 47:*

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2013 – Registro Particolare 841 Registro Generale 994 Pubblico Ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 24730/15012 del 20/02/2013 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. TRASCRIZIONE del 27/03/2014 – Registro Particolare 932 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 26012/15981 del 14/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 21/07/2022 – Registro Particolare 177 Registro Generale 2797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6112 del 03/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 10/01/2024 – Registro Particolare 95 Registro Generale 108 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8261 del 02/12/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Locale Commerciale Foglio 16 P.Ila 990 sub 3:*

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2013 – Registro Particolare 841 Registro Generale 994 Pubblico Ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 24730/15012 del 20/02/2013 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. TRASCRIZIONE del 27/03/2014 – Registro Particolare 932 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 26012/15981 del 14/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 21/07/2022 – Registro Particolare 177 Registro Generale 2797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6112 del 03/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 10/01/2024 – Registro Particolare 95 Registro Generale 108 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8261 del 02/12/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Locale Commerciale Foglio 16 P.Ila 990 sub 4:*



1. TRASCRIZIONE del 05/03/2013 - Registro Particolare 841 Registro Generale 994 Pubblico Ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 24730/15012 del 20/02/2013 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. TRASCRIZIONE del 27/03/2014 - Registro Particolare 932 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 26012/15981 del 14/03/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 177 Registro Generale 2797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6112 del 03/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 95 Registro Generale 108 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8261 del 02/12/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Abitazione di Tipo Civile Foglio 16 P.Ila 990 sub 5:*

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2013 - Registro Particolare 841 Registro Generale 994 Pubblico Ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 24730/15012 del 20/02/2013 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. TRASCRIZIONE del 27/03/2014 - Registro Particolare 932 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 26012/15981 del 14/03/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 177 Registro Generale 2797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6112 del 03/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 95 Registro Generale 108 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8261 del 02/12/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Locale Commerciale Foglio 16 P.Ila 990 sub 9:*

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2013 - Registro Particolare 841 Registro Generale 994 Pubblico Ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 24730/15012 del 20/02/2013 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



2. TRASCRIZIONE del 27/03/2014 – Registro Particolare 932 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 26012/15981 del 14/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 21/07/2022 – Registro Particolare 177 Registro Generale 2797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6112 del 03/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 10/01/2024 – Registro Particolare 95 Registro Generale 108 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8261 del 02/12/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Terreno Foglio 16 P.lla 983:*

1. TRASCRIZIONE del 27/03/2014 – Registro Particolare 932 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 26012/15981 del 14/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 10/01/2024 – Registro Particolare 95 Registro Generale 108 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8261 del 02/12/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *Terreno Foglio 16 P.lla 984:*

1. TRASCRIZIONE del 27/03/2014 – Registro Particolare 932 Registro Generale 1124 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 26012/15981 del 14/03/2014 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 10/01/2024 – Registro Particolare 95 Registro Generale 108 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8261 del 02/12/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nel Fascicolo degli Allegati si esplicitano le Note alle Formalità Pregiudizievoli n. 1, 2, 3 e 4.

Dai documenti forniti al sottoscritto dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Macchia d'Isernia, è da segnalare la presenza di un atto d'obbligo tra [REDACTED] il Comune di Macchia d'Isernia, consistente in un Piano di Lottizzazione dell'area in Località



Franile, con la quale [REDACTED] si impegnava a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione del [REDACTED], atto di lottizzazione disciplinato dalla Convenzione, tra le due parti, con Rep. N. 17/2006 e dal successivo Atto Integrativo Rep. N. 3/2009. Il Piano di Lottizzazione prevedeva che [REDACTED] realizzasse all'interno [REDACTED], condominio dove è situato il complesso esecutato, opere di urbanizzazione primarie (strade, rete idrica e fognaria) e opere di urbanizzazione secondarie (piazza, parcheggi, parco giochi e verde pubblico), ad oggi [REDACTED] ha provveduto solo in parte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (in Allegati la Diffida del Comune di Macchia d'Isernia a procedere al completamento delle stesse, con la relativa computazione delle opere mancanti). Si precisa che, proprio in virtù di tale Convenzione e il conseguente Piano di Lottizzazione, le particelle di terreno Foglio 16 P.lle 983 e 984, oggetto di pignoramento, devono essere destinate a verde pubblico e parco giochi, opere che ad oggi non sono ancora state eseguite da [REDACTED]

1.6 Autorizzazioni edilizie

La documentazione presente presso il Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Macchia d'Isernia, inerente agli elaborati progettuali e ai relativi Permessi ed Autorizzazioni di tipo urbanistico, è risulta imprecisa e lacunosa. Il progetto iniziale prevedeva, per i due edifici a schiera A e B, dove oggi sono localizzati gli immobili pignorati, al piano terra appartamenti e non locali commerciali, non è stata trovata nella documentazione alcuna variante di progetto. Inoltre, dalla documentazione consultata, il compendio pignorato ha un Permesso di Costruire, ma che non è stato rinvenuto. Infatti, ne consegue che l'intero complesso immobiliare è dotato di Agibilità con n. di Reg. 1/14 del 15/04/2014, rilasciata dal Responsabile del S.U.E. del Comune di Macchia d'Isernia.

1.7 Disponibilità degli Immobili del Compendio Pignorato

Alla data del Primo Accesso risultava occupato da cose e persone, ivi residenti, l'appartamento distinto al N.C.E.U. del Comune di Macchia d'Isernia Foglio 16 Particella 990 sub 26 e, sempre dallo stesso nucleo familiare, il locale



commerciale censito al Foglio 16 Particella 990 sub 22. Il locale commerciale censito al Foglio 16 Particella 990 sub 9 risultava occupato da materiale edile di proprietà [REDACTED]. Mentre, tutti gli altri restanti immobili del complesso pignorato, risultavano liberi da cose e persone.

1.7 Caratteristiche costruttive e finiture

- 1) *Locale Commerciale:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala B Interno 2 Piano T.
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 10.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, privo di porta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08. Si fa presente che, alla data del sopralluogo, l'estradosso del solaio di piano del locale commerciale, è interessato da macchie di umidità; generate o dalla perdita di acqua dall'appartamento sovrastante o da problemi di condensa, innescata da ponti termici tra le due unità immobiliari.

- 2) *Locale Commerciale:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala A Interno 1 Piano T,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 16.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, con porta in legno tamburrato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08. E' presente, alla data del sopralluogo, umidità di risalita capillare lungo le pareti perimetrali del locale commerciale.

- 3) *Locale Commerciale:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala A Interno 2 Piano T,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 17.



Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, privo di porta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

- 4) *Locale Commerciale*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 1 Piano T,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 22.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, privo di porta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

- 5) *Locale Commerciale*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 2 Piano T,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 23.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, privo di porta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

- 6) *Abitazione di Tipo Civile*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 4 Piano 1,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 25.

L'immobile, in pianta, ha forma quadrata irregolare. E' costituito da un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto, n. 2 balconi. Pavimenti e rivestimenti interni sono realizzati in gres porcellanato. Ad



eccezione dei pavimenti dei balconi che sono realizzati con piastrelle in Klinker ceramico. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di persiane con apertura esterna, sempre in legno. Il portoncino di entrata dell'appartamento è di tipo blindato con rivestimento in lamina di legno, a causa dell'accesso forzoso da parte del Custode Giudiziario bisogna sostituire la lamina in legno interna del portoncino di entrata, per una spesa stimata pari a € 400,00. L'impianto termosanitario è di tipo indipendente, con sistema di riscaldamento a caldaia a gas metano ed elementi riscaldanti in alluminio a parete, Sia l'impianto termosanitario che l'impianto elettrico sono conformi al D.M. 37/08. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata.

7) *Abitazione di Tipo Civile:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 5 Piano 2, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 26.

L'immobile, in pianta, ha forma quadrata irregolare. E' costituito da un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno, n. 1 bagno, n. 2 camere da letto, n. 2 balconi. Pavimenti e rivestimenti interni sono realizzati in gres porcellanato. Ad eccezione dei pavimenti dei balconi che sono realizzati con piastrelle in Klinker ceramico. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di persiane con apertura esterna, sempre in legno. Il portoncino di entrata dell'appartamento è di tipo blindato con rivestimento in lamina di legno. L'impianto termosanitario è di tipo indipendente, con sistema di riscaldamento a caldaia a gas metano ed elementi riscaldanti in alluminio a parete, Sia l'impianto termosanitario che l'impianto elettrico sono conformi al D.M. 37/08. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. L'appartamento negli angoli delle pareti perimetrali è interessato da fenomeni di condensa causati da ponti termici.

8) *Deposito:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 47.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico sottoscala, pavimentato con gres porcellanato, è privo di finestre è dotato di porta di accesso con struttura in lamiera di alluminio. E' dotato di impianto elettrico



conforme al D.M. 37/08.

- 9) *Locale Commerciale*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 1 Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 3.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, privo di porta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

- 10) *Locale Commerciale*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 2 Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 4.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, privo di porta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

- 11) *Abitazione di Tipo Civile*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 3 Piano 1, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 5.

L'immobile, in pianta, ha forma quadrata irregolare. E' costituito da un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto, n. 2 balconi. Pavimenti e rivestimenti interni sono realizzati in gres porcellanato. Ad eccezione dei pavimenti dei balconi che sono realizzati con piastrelle in Klinker ceramico. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di persiane con apertura esterna, sempre in legno. Il portoncino di entrata dell'appartamento è di tipo blindato con rivestimento in lamina di legno, a causa dell'accesso forzoso da parte del Custode Giudiziario bisogna sostituire la lamina in legno interna del portoncino



di entrata, per una spesa stimata pari a € 400,00. L'impianto termosanitario è di tipo indipendente, con sistema di riscaldamento a caldaia a gas metano ed elementi riscaldanti in alluminio a parete, Sia l'impianto termosanitario che l'impianto elettrico sono conformi al D.M. 37/08. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata.

12) *Locale Commerciale:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala B Interno 1 Piano T, Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 9.

Il locale è a pianta rettangolare, costituito da un locale unico pavimentato con gres porcellanato, è dotato di bagno con rivestimento delle pareti sempre in gres porcellanato e relativi servizi igienici, privo di porta. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le saracinesche, non motorizzate, sono in lamiera di acciaio. La struttura portante è in c.l.s. armato con pareti realizzate a cassa vuota non coibentata. Il locale è dotato di impianto elettrico conforme al D.M. 37/08.

13) *Terreno:* Catasto Terreni del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi, Foglio di mappa 16, Particella 983.

In pianta il terreno ha forma rettangolare. Alla data del sopralluogo risulta ricoperto di vegetazione spontanea, terreno privo di sfalcio e manutenzione.

14) *Terreno:* Catasto Terreni del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi, Foglio di mappa 16, Particella 984.

In pianta il terreno ha forma rettangolare allungata. Alla data del sopralluogo è, per la maggior parte della superficie, asfaltato. Questa zona viene usata come parcheggio dai residenti [REDACTED], condominio dove è collocato il compendio pignorato. Una piccola parte del lotto di terreno, verso la Traversa III G. Marconi, è ricoperta da verde incolto.

2. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie in scala fornite dall'ufficio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Isernia e dalla documentazione progettuale consegnata dal S.U.E. del Comune di Macchia d'Isernia, nonché dalle verifiche fatte sul posto in fase di sopralluogo. Le consistenze sono state calcolate in mq lordi,



comprehensive, quindi, dei muri interni e di quelli perimetrali esterni.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio pignorato ai fini di un'eventuale vendita, l'attività estimativa che è stata svolta dal sottoscritto C.T.U. si compone, in sostanza, nell'individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile supposto in ordinario stato di manutenzione.

4. Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico- comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita, riferiti ad immobili siti in quella zona del Comune di Macchia d'Isernia, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

5. Indagini di mercato

5.1. Andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima del compendio pignorato, è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni. Negli ultimi dodici mesi si è registrato nel Comune in questione, una ulteriore diminuzione media dei prezzi di



compravendita degli Immobili e dei canoni di locazione, accompagnato da una riduzione dei tempi di vendita, mentre il numero di transazioni relative a compravendite è rimasto pressappoco stabile.

6. Determinazione dei Valori Unitari di Mercato

6.1 Determinazione dei Valori Unitari dei Locali Commerciali e Deposito (metodo Diretto)

Con riferimento alle indagini di mercato sopra riportate e sulla scorta delle tariffe OMI dell'Agenzia delle Entrate, si può concludere che per quanto concerne i locali commerciali e produttivi in genere, i valori unitari omogeneizzati desumibili dalle compravendite sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

$$V_{\min} = 200 \text{ €/mq} \quad \text{e} \quad V_{\max} = 500 \text{ €/mq}$$

In base allo stato di conservazione dell'immobile, dello stato dei luoghi e delle finiture, possiamo determinare il valore di mercato per ogni singolo Locale Commerciale facente parte del compendio pignorato.

6.2 Determinazione del Valore di Mercato dei Locali Commerciali

- 1) *Locale Commerciale:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala B Interno 2 Piano T.
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 10. Superficie 76 mq:

$$\begin{array}{rcl} \text{mq. 76 x € 450,00} & = & \underline{\text{€ 34.200,00}} \\ \textbf{Totale} & & \textbf{€ 34.200,00} \end{array}$$

Valore del Locale commerciale nello stato di fatto in cui si trova :
euro 34.200,00
(euro trentaquattromiladuecento,00).

- 2) *Locale Commerciale:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala A Interno 1 Piano T,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 16. Superficie 76 mq:

$$\begin{array}{rcl} \text{mq. 76 x € 450,00} & = & \underline{\text{€ 34.200,00}} \\ \textbf{Totale} & & \textbf{€ 34.200,00} \end{array}$$



Valore del Locale commerciale nello stato di fatto in cui si trova :
euro 34.200,00
(euro trentaquattromiladuecento,00).

- 3) *Locale Commerciale:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala A Interno 2 Piano T,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 17. Superficie 76 mq:

$$\text{mq. 76} \times \text{€ 460,00} = \underline{\text{€ 34.960,00}}$$

Totale	€ 34.960,00
---------------	--------------------

Valore del Locale commerciale nello stato di fatto in cui si trova :
euro 34.960,00
(euro trentaquattromilanovecentosessanta,00).

- 4) *Locale Commerciale:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 1 Piano T,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 22. Superficie 76 mq:

$$\text{mq. 76} \times \text{€ 460,00} = \underline{\text{€ 34.960,00}}$$

Totale	€ 34.960,00
---------------	--------------------

Valore del Locale commerciale nello stato di fatto in cui si trova :
euro 34.960,00
(euro trentaquattromilanovecentosessanta,00).

- 5) *Locale Commerciale:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 2 Piano T,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 23. Superficie 76 mq:

$$\text{mq. 76} \times \text{€ 460,00} = \underline{\text{€ 34.960,00}}$$

Totale	€ 34.960,00
---------------	--------------------

Valore del Locale commerciale nello stato di fatto in cui si trova :
euro 34.960,00
(euro trentaquattromilanovecentosessanta,00).

- 6) *Locale Commerciale:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 1 Piano T,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 3. Superficie 76 mq:

$$\text{mq. 76} \times \text{€ 460,00} = \underline{\text{€ 34.960,00}}$$

Totale	€ 34.960,00
---------------	--------------------



Valore del Locale commerciale nello stato di fatto in cui si trova :
euro 34.960,00
(euro trentaquattromilanovecentosessanta,00).

7) *Locale Commerciale*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 2 Piano T,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 4. Superficie 76 mq:

mq. 76 x € 460,00 = € 34.960,00
Totale € 34.960,00

Valore del Locale commerciale nello stato di fatto in cui si trova :
euro 34.960,00
(euro trentaquattromilanovecentosessanta,00).

8) *Locale Commerciale*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala B Interno 1 Piano T,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 9. Superficie 76 mq:

mq. 76 x € 460,00 = € 34.960,00
Totale € 34.960,00

Valore del Locale commerciale nello stato di fatto in cui si trova :
euro 34.960,00
(euro trentaquattromilanovecentosessanta,00).

6.3 Determinazione del Valore di Mercato del Locale Deposito

1) *Deposito*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia. Indirizzo:
Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Piano T, Foglio di mappa 16,
Particella 990, sub 47. Superficie 7 mq:

mq. 7 x € 400,00 = € 2.800,00
Totale € 2.800,00

Valore del Deposito nello stato di fatto in cui si trova :
euro 2.800,00
(euro duemilaottocento,00).

6.4 Determinazione dei Valori Unitari degli Appartamenti per Civile Abitazione e Terreni (metodo Diretto)

Con riferimento alle indagini di mercato sopra riportate e sulla scorta delle tariffe



OMI dell'Agenzia delle Entrate, si può concludere che per quanto concerne gli appartamenti per civile abitazione i valori unitari omogeneizzati desumibili dalle compravendite sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

$$V_{\min} = 540 \text{ €/mq} \quad \text{e} \quad V_{\max} = 810 \text{ €/mq}$$

In base allo stato di conservazione dell'immobile, dello stato dei luoghi e delle finiture, possiamo determinare il valore di mercato per ogni singolo Appartamento facente parte del compendio pignorato.

6.4.1 Determinazione del Valore di Mercato delle Abitazioni di Tipo

Civile e dei Terreni

- 1) *Abitazione di Tipo Civile:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 4 Piano 1,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 25. Superficie appartamento 86 mq,
Superficie balconi 4 mq (Valore di mercato dei balconi valutato al 50%
rispetto al Valore di mercato dell'appartamento):

Appartamento	mq. 86x € 780,00 =	€ 67.080,00+
Balconi	mq. 4x € 390,00 =	€ 1.560,00
Totale		€ 68.640,00

Valore dell'Appartamento pignorato nello stato di fatto in cui si trova :
euro 68.640,00
(euro sessantottoseicentoquaranta,00).

- 2) *Abitazione di Tipo Civile:* Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio B Scala B Interno 5 Piano 2,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 26. Superficie appartamento 86 mq,
Superficie balconi 4 mq (Valore di mercato dei balconi valutato al 50%
rispetto al Valore di mercato dell'appartamento):

Appartamento	mq. 86x € 750,00 =	€ 64.500,00+
Balconi	mq. 4x € 375,00 =	€ 1.500,00
Totale		€ 66.000,00

Valore dell'Appartamento pignorato nello stato di fatto in cui si trova :
euro 66.000,00
(euro sessantaseimila,00).



3) *Abitazione di Tipo Civile*: Catasto Fabbricati del Comune di Macchia d'Isernia.
Indirizzo: Traversa II di via G. Marconi Edificio A Scala A Interno 3 Piano 1,
Foglio di mappa 16, Particella 990, sub 5. Superficie appartamento 86 mq,
Superficie balconi 4 mq (Valore di mercato dei balconi valutato al 50%
rispetto al Valore di mercato dell'appartamento):

Appartamento	mq. 86x € 780,00 =	€ 67.080,00+
Balconi	mq. 4x € 390,00 =	<u>€ 1.560,00</u>
Totale		€ 68.640,00

Valore dell'Appartamento pignorato nello stato di fatto in cui si trova :
euro 68.640,00
(euro sessantottoseicentoquaranta,00).

6.4.2 Determinazione del Valore di Mercato dei Terreni

I terreni con Foglio di Mappa 16 Particelle 983 e 984 facendo parte del Piano di Lottizzazione come aree da adibire a verde pubblico, possono essere considerati come aree pertinenziali al complesso immobiliare Aida, pertanto, il loro Valore di mercato a metro quadro, può essere valutato pari a 1/10 del Valore max di mercato dell'Appartamento per Civile Abitazione, ovvero:

$$\mathbf{€\ 780,00\ x\ 1/10\ =\ €\ 78,00}$$

Valore di mercato del Terreno Foglio 16 Particella 983. Superficie 547 mq:

$$\mathbf{€\ 78,00\ x\ 547\ =\ €\ 42.666,00}$$

euro 42.666,00
(euro quarantaduemilaseicentosessantasei,00).

Valore di mercato del Terreno Foglio 16 Particella 984. Superficie 764 mq:

$$\mathbf{€\ 78,00\ x\ 764\ =\ €\ 59.592,00}$$

euro 59.592,00
(euro cinquantanovemilacinquentonovantadue,00).

7. Vendita del Compendio pignorato in lotti separati

La conformazione e la disposizione degli immobili oggetto di pignoramento consente facilmente la divisione nei seguenti lotti, vendibili separatamente:



- *Lotto 1:* Foglio 16 Particella 990 sub 10
- *Lotto 2:* Foglio 16 Particella 990 sub 16
- *Lotto 3:* Foglio 16 Particella 990 sub 17
- *Lotto 4:* Foglio 16 Particella 990 sub 22
- *Lotto 5:* Foglio 16 Particella 990 sub 23
- *Lotto 6:* Foglio 16 Particella 990 sub 3
- *Lotto 7:* Foglio 16 Particella 990 sub 4
- *Lotto 8:* Foglio 16 Particella 990 sub 9
- *Lotto 9:* Foglio 16 Particella 990 sub 47
- *Lotto 10:* Foglio 16 Particella 990 sub 25
- *Lotto 11:* Foglio 16 Particella 990 sub 26
- *Lotto 12:* Foglio 16 Particella 990 sub 5
- *Lotto 13:* Foglio 16 Particella 983
- *Lotto 14:* Foglio 16 Particella 984

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e professionalità l'incarico affidatogli.

Isernia, lì 06/06/2025

IL C.T.U.

(Arch. Michelino D'AMBROSIO)



ALLEGATI

Sono acclusi alla presente relazione i seguenti allegati:

1. Verbale di Primo accesso
2. Fotografie degli immobili del Compendio Pignorato
3. Documentazione catastale e ipocatastale
4. Elaborati grafici e autorizzazioni rilasciate dal S.U.E. del Comune di Macchia d'Isernia, Convenzione Piano di Lottizzazione e Diffida del Comune
5. Tariffe OMI dell'Agenzia delle Entrate
6. Estratto di Mappa Terreni Foglio 16 P.lle 983 e 984

