

TRIBUNALE DI ISERNIA

Esecuzione Immobiliare


Contro



R.G.Esec. n. 22/2025

Giudice Dott. Colaruotolo Andrea

ELABORATO PERITALE



**Relazione di stima per la valutazione dell'immobile sito nel
Comune di Venafro (IS), Via Vittorio Alfieri n. 67/A**

INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	3
1.1. Ubicazione.....	3
1.2. Dati Catastali.....	4
1.3. Zonizzazione Urbanistica.....	4
1.4. Disponibilità.....	4
1.5. Proprietà.....	4
2. CONSISTENZA IMMOBILIARE	4
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	5
3. SCOPO DELLA STIMA.....	5
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	5
5. INDAGINI DI MERCATO.....	5
5.1. Andamento del mercato immobiliare.....	5
6. DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO	5
6.1. Determinazione dei valori unitari (metodo diretto)	6
7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	6
ALLEGATI.....	7



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Michelino D'Ambrosio, con studio in Isernia, Via San Martino n. 18, nominato Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia, dott. Vittorio Cobianchi Bellissari, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 22/2025, ha provveduto allo svolgimento delle operazioni peritali finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha esaminato la documentazione acquisita agli atti della procedura, ha effettuato sopralluogo presso l'immobile pignorato, ha acquisito la documentazione catastale, urbanistica e ipocatastale, nonché ha svolto opportune indagini di mercato, al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione è redatta nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente versa.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. Descrizione dell'Immobile

1.1 Ubicazione

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Venafro (IS), alla Via Vittorio Alfieri n. 67/A, ed è posto al piano sesto (ultimo piano) di un fabbricato condominiale a destinazione prevalentemente residenziale.

1.2 Dati Catastali

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Venafro come segue:

- Foglio 18
- Particella 52
- Subalterno 123
- Categoria A/2 – abitazione di tipo civile
- Classe 3
- Consistenza 5 vani
- Superficie catastale 111 mq, di cui 106 mq esclusi balconi



- Rendita catastale € 426,08
- Piano 6

1.3 Zonizzazione Urbanistica e Caratteristiche Tecniche dell'Immobile

L'area in oggetto ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea "B1" del P.R.G. del Comune di Venafro, in zona centrale, a pochi metri dalla Stazione Ferroviaria.

- **Caratteristiche costruttive e finiture**

L'edificio oggetto di stima fa parte di un condominio residenziale, con la presenza, ai piani, di alcuni studi professionali; mentre la destinazione dei locali posti a piano terra è di tipo commerciale.

Il fabbricato è stato costruito utilizzando le seguenti tecnologie costruttive:

- La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a., con pareti perimetrali in blocchi di terracotta a camera interna vuota, le tramezzature sono in blocchi di terracotta, il solaio di copertura è realizzato in travetti precompressi e laterizi.
- Per le pavimentazioni e i rivestimenti sono state usate delle piastrelle di gres porcellanato di varie misure.
- La copertura è del tipo a padiglione.
- Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera.
- L'unità abitativa è fornita di impianto elettrico e idrico non a norma.

- **Autorizzazioni edilizie**

Dall'esame della documentazione rilasciata dal S.U.E. del Comune di Venafro, emerge che l'intero fabbricato è stato realizzato in forza di regolari titoli edilizi; tuttavia, il piano sottotetto (piano sesto) risulta assentito con destinazione non residenziale (uso cantina).

Non risultano agli atti provvedimenti autorizzativi di cambio di destinazione d'uso del sottotetto in abitazione, né risulta rilasciata certificazione di agibilità per l'unità immobiliare oggetto di stima.

Pertanto, lo stato legittimo urbanistico dell'immobile non coincide con l'attuale destinazione catastale.



1.4 Disponibilità

L'immobile, alla data del Primo Accesso del CTU (15 gennaio 2026), risulta semiarredato e locato dal debitore esecutato a terzi; la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene versa.

1.5 Proprietà

L'unità immobiliare risulta di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1000/1000.

Sul bene grava pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente.

2. Consistenza immobiliare

L'immobile esecutato, internamente è composto da un ingresso/soggiorno, angolo cottura, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e un ripostiglio. La consistenza dell'immobile è stata determinata sulla base della planimetria catastale e del rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

- Superficie netta interna: 106,00 mq
- Superficie balconi: 5,00 mq

Ai fini estimativi, i balconi sono stati computati applicando un coefficiente di riduzione del 50% del Valore Unitario stimato.

- Superficie commerciale complessiva:

111,00 mq

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio immobiliare si trova, 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 è quello sintetico-comparativo, basato sull'analisi dei valori di mercato di immobili simili, opportunamente adeguati alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione.

I valori unitari così determinati sono stati confrontati e verificati con le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente corrette in relazione alle condizioni urbanistiche ed edilizie dell'immobile.

5. Indagini di mercato

5.1. Andamento del mercato immobiliare

Dalle indagini svolte sul mercato immobiliare locale e dall'analisi delle quotazioni ufficiali OMI (Comune di Venafro – zona centrale), per le abitazioni civili si rilevano valori di mercato compresi tra € 700,00/mq ed € 950,00/mq (superficie lorda).

Tali valori rappresentano, tuttavia, riferimenti teorici per immobili legittimamente residenziali e dotati di agibilità.

6. Determinazione dei valori unitari di mercato

6.1. Determinazione dei valori unitari (metodo diretto)

L'unità immobiliare, pur risultando censita catastalmente come abitazione, non risulta legittimamente assentita come residenziale, essendo il piano sottotetto originariamente destinato a locali non abitativi (Cantina) e risulta priva di certificazione di agibilità.

L'eventuale recupero a fini abitativi risulta subordinato alla presentazione di idoneo titolo edilizio (SuperSCIA ai sensi della L.R. Molise n. 25/2009), con conseguente sostenimento di:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- contributo sul costo di costruzione
- contributo per cambio di destinazione d'uso
- spese tecniche professionali (rilievi, asseverazioni, pratica edilizia, aggiornamenti catastali, Segnalazione Certificata di Agibilità)
- tempi e rischio amministrativo connessi al procedimento.



Pertanto, al valore di € 728,00 (usando come riferimento le Tabelle OMI) è stata applicata una congrua decurtazione complessiva, stimata in circa 23%:

Valore Unitario Stimato:

€ 560,00 mq

7. Determinazione del valore di mercato

Applicando il Valore Unitario stimato alle superfici determinate, si ottiene:

- Superficie netta interna:
 $106,00 \text{ mq} \times € 560,00 = \textbf{€ 59.360,00}$
- Balconi (coeff. 50% di € 560,00 = € 280,00):
 $5,00 \text{ mq} \times € 280,00 = \textbf{€ 1.400,00}$

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

€ 60.760,00 (sessantamilasettecentosessanta,zero)

Isernia, lì 09/02/2026

Il CTU
(Arch. Michelino D'Ambrosio)



ALLEGATI

Sono acclusi alla presente relazione i seguenti allegati:

1. Fotografie dell'immobile
2. Documentazione catastale
3. Visura Ipocatastale
4. Tariffe OMI dell'Agenzia delle Entrate
5. Istanza richiesta documentazione S.U.E. Comune di Venafro
6. Elaborati grafici rilasciati dal S.U.E. del Comune di Venafro

