

TRIBUNALE DI ISERNIA

Esecuzione Immobiliare



Contro



R.G.Esec. n. 22/2025

Giudice Dott. Colaruotolo Andrea

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE



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

INDICE

- 1. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**
- 2. FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE**
- 3. FORMALITÀ CHE RESTANO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**
- 4. SITUAZIONE LOCATIVA DELL'IMMOBILE**
- 5. OPPONIBILITÀ DEL CONTRATTO**
- 6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**
- 7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOCATO**
- 8. VALORE DELL'IMMOBILE NELLO STATO ATTUALE**
- 9. VALORE CONCLUSIVO**



Il sottoscritto Arch. Michelino D'Ambrosio, Esperto Stimatore nominato nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, in ottemperanza al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 15/03/2026, rispondendo ai quesiti formulati dall'Illustrissimo Signor Giudice, deposita la presente integrazione alla Perizia di Stima.

1. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dalle visure ipocatastali aggiornate alla data del 16/03/2026, risultano le seguenti formalità gravanti sull'immobile pignorato:

Formalità attualmente esistenti:

Ipoteca giudiziale

Data iscrizione: 02/01/2017

Registro Generale: 66

Registro Particolare: 1

Derivante da sentenza di condanna

Trascrizione pignoramento immobiliare

Data: 21/06/2021

Registro Generale: 1940

Registro Particolare: 1674

Tribunale di Lecco

Trascrizione pignoramento immobiliare

Data: 30/07/2025

Registro Generale: 2808

Registro Particolare: 2436

Tribunale di Isernia – Procedura RGE 22/2025

2. FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Con il decreto di trasferimento verrà ordinata la cancellazione:



- delle ipoteche giudiziali;
- delle trascrizioni dei pignoramenti;
- di ogni ulteriore vincolo derivante dalla procedura esecutiva.

3. FORMALITÀ CHE RESTANO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Restano a carico dell'aggiudicatario:

- eventuali servitù attive e passive;
- vincoli urbanistici ed edilizi;
- eventuali oneri condominiali nei limiti previsti dalla legge;
- il contratto di locazione opponibile alla procedura.

4. SITUAZIONE LOCATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione trasmessa dal Custode Giudiziario emerge che l'immobile risulta locato al sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione:

- Data stipula: 27/12/2024
- Data registrazione: 09/04/2025
- Numero registrazione: 1776 – Serie 3T
- Scadenza: 09/01/2029
- Canone mensile: € 300,00

5. OPPONIBILITÀ DEL CONTRATTO

Dalla documentazione acquisita risulta che il contratto è stato registrato in data 09/04/2025, quindi anteriormente alla notifica del pignoramento avvenuta il 20/06/2025.

Pertanto, il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Di conseguenza, l'aggiudicatario subentrerà nella posizione del locatore fino alla naturale scadenza del contratto nei limiti previsti dalla normativa vigente.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Il valore dell'immobile determinato nella perizia originaria, riferito all'ipotesi di immobile libero, risulta pari a:

€ 60.000 (euro sessantamila/00)

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOCATO

Nel caso di immobile locato con contratto opponibile, la prassi estimativa prevede una riduzione del valore rispetto al bene libero in considerazione:

- della minore attrattiva commerciale;
- della indisponibilità immediata del bene;
- del vincolo derivante dal contratto di locazione;
- dei tempi necessari per il pieno godimento del bene.

Alla luce di tali elementi è stata applicata una riduzione prudenziale del 15%, percentuale intermedia rispetto ai valori generalmente adottati nella prassi estimativa delle esecuzioni immobiliari (10%-20%).

Tale riduzione è correlata esclusivamente alla minore commerciabilità del bene e non al valore del canone di locazione.

8. VALORE DELL'IMMOBILE NELLO STATO ATTUALE

Applicando la riduzione del 15%:

€ 60.000 – 15% = € 51.000 (euro cinquantunomila/00)

9. VALORE CONCLUSIVO

Alla luce di quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente versa risulta pari a:

€ 51.000 (euro cinquantunomila/00)

La presente integrazione viene redatta in ottemperanza al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione e ad integrazione della Perizia di Stima già depositata.



Isernia, lì 14/04/2026

Il CTU

Arch. Michelino D'Ambrosio



ALLEGATI

Sono acclusi alla presente Integrazione della Perizia di Stima i seguenti allegati:

1. Ispezione Ipotecaria
2. Data di Contratto di Locazione

