

TRIBUNALE DI ISERNIA

Esecuzione Immobiliare

POP NPLS 2018 S.r.l.
contro

[REDACTED]

R.G.Esec. n. 20/2021

Giudice Dott. Cobianchi Bellissari Vittorio

ELABORATO PERITALE

**Relazione di stima per la valutazione dell'immobile sito nel
Comune di Sant'Agapito (IS), Frazione di Pietradonata
Via Celestino V° n. 11**

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 Architetto Michelino D'Ambrosio, con studio sito in Via San Martino 18, ad Isernia, incaricato dal Giudice Dott. Cobianchi Bellissari Vittorio, in data 08/06/2021, con riferimento al Proc. R.G.Esec. N. 20/2021, in data 17/09/2021, si recava presso l'immobile pignorato, sito nella Frazione di Pietradonata, nel Comune di Sant'Agapito.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto tecnico ha dato inizio alle operazioni peritali alle ore 10:10 e concluse, per mia competenza, alle ore 11:30; esaminando la documentazione ricevuta, eseguendo il sopralluogo, generale e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta. La presente relazione 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 complesso immobiliare in oggetto, il quale, come richiesto, sarà valutato in maniera completa. Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. Descrizione dell'Immobile

1.1 Ubicazione

L'immobile è ubicato nella Frazione di Pietradonata nel Comune di Sant'Agapito in via Celestino V° n. 11.

1.2 Dati Catastali

Catasto Fabbricati del comune di Sant'Agapito, foglio di mappa 2, particella 257, Categoria C3, classe Unica, consistenza 150 mq, rendita € 573,27; ed area di Ente Urbano censito al Catasto Terreni foglio di mappa 2, particella 257 di 7 are e 8 centiare.

1.3 Zonizzazione Urbanistica

L'area in oggetto ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea "B1" del P.R.G. comunale.

• **Caratteristiche costruttive e finiture**

L'edificio oggetto di stima fa parte di un complesso immobiliare adibito a laboratorio di sartoria, la cui struttura edilizia è generata volumetricamente da due corpi separati fuori terra. Il compendio pignorato ha uno sviluppo verticale su due livelli, collegati esternamente a quota semi interrata da una strada e da un piazzale graffato al compendio stesso, mentre internamente le due quote sono collegate da una scala interna in ferro. La copertura dell'edificio è del tipo a due falde ed è realizzata in pannelli di eternit poggianti su travi reticolari in ferro. I due distinti volumi sono così articolati:

- Al piano semi interrato sono localizzati due vani ad uso deposito, mentre esternamente attiguo alle pareti perimetrali è localizzato un vano ad uso officina.
- Al piano terra sono localizzati il laboratorio, un bagno e uno spogliatoio.

Il fabbricato è stato costruito utilizzando le seguenti tecnologie costruttive:

- La struttura portante è costituita da blocchi pieni, pilastri e travi in c.a. con solaio in travetti precompressi e laterizi di spessore pari a cm. 16 + 4.
- Per le pavimentazioni e i rivestimenti sono state usate delle piastrelle di gres porcellanato di varie misure.
- La copertura è stata realizzata con pannelli in eternit poste su travi reticolari in ferro.
- Gli infissi esterni sono in alluminio al piano terra e in ferro al piano semi interrato, entrambi con vetro singolo.
- L'unità abitativa è fornita di impianto elettrico e idrico non a norma.

Si fa presente che dopo aver effettuato il sopralluogo in sito, il sottoscritto ha potuto verificare la precaria staticità del balcone esterno al laboratorio, usato come passaggio per accedere al vano bagno e spogliatoio. Si consiglia la messa in sicurezza del balcone mediante l'utilizzo di puntellamento e transenne. I pannelli di copertura del tetto dell'immobile, in eternit, essendo alquanto rovinati devono essere rimossi o incapsulati e quindi sostituiti, per evitare danni a cose e persone. Altro problema riguardante la messa in sicurezza dell'immobile, procedendo al distacco dell'impianto

elettrico che al momento del sopralluogo risultava collegato alla rete nazionale e ancora posto sotto tensione, come anche l'impianto idrico. Si invita al distacco dei detti impianti al fine di evitare danni allo stesso immobile, a cose e persone.

- **Autorizzazioni edilizie**

Il S.U.E. del Comune di Sant'Agapito non è riuscito a fornire allo scrivente informazioni e documenti adeguati, al fine di stabilire la regolarità urbanistico costruttiva dell'immobile e/o l'esistenza o meno di una regolare Licenza di Agibilità. Il complesso immobiliare è stato autorizzato dal Comune di Sant'Agapito con Licenza di Costruire del 15/10/1981, progetto a firma dell'Ing. Mario Castrataro.

1.4 Disponibilità

L'immobile in oggetto da sopralluogo, pare che sia frequentato da terze persone. Attualmente al suo interno si trovano macchine da cucire, tavoli, sedie e mobili di diverso utilizzo.

1.5 Proprietà

L'immobile risulta essere di proprietà di [REDACTED] nato Città Sant'Angelo (PE) il 27/02/1961, per una quota di 1000/1000. Si precisa, che sul compendio pignorato compaiono, da ispezione allegata, alcune ipoteche.

2. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie in scala fornite dall'ufficio del Catasto e dal rilievo fatto sul posto in fase di sopralluogo. Le consistenze sono state calcolate in mq lordi, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero.

Si precisa che le unità poste al piano terra e quello semi interrato, pur essendo parte dello stesso immobile possono essere facilmente separate e frazionate.

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 immobiliare 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 con 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 e/o locazione, riferiti ad immobili siti in quella zona del Comune di Sant'Agapito (IS), 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 complesso in oggetto, 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 si è quasi azzerato, grazie soprattutto alle conseguenze, sull'economia, prodotte dalla pandemia da Covid 19. I tempi di vendita sono infatti sui livelli più bassi degli ultimi anni e anche il divario fra il prezzo d'offerta e quello di domanda, ovvero lo sconto sul prezzo iniziale, si attesta su valori minimi.

Nel Comune di Sant'Agapito l'investimento immobiliare, inoltre, non ha offerto ottime possibilità, con rendimenti, sia da locazione che in conto capitale, decisamente non migliori rispetto a Comuni siti nelle vicinanze.

6. Determinazione dei valori unitari di mercato

6.1. Determinazione dei valori unitari (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 le abitazioni, i valori unitari omogeneizzati desumibili dalle compravendite sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

$$V_{\min} = 355,00 \text{ €/mq} \quad \text{e} \quad V_{\max} = 540,00 \text{ €/mq}$$

In base allo stato di conservazione dell'immobile (ad incidere, soprattutto lo smaltimento dell'amianto presente nelle lastre di eternit di copertura) e il particolare momento di crisi del mercato immobiliare, si ritiene opportuno adottare il valore minimo di mercato, cioè:

$$V_{\min} = 355,00 \text{ €/mq}$$

7. Determinazione del valore di mercato

Pertanto il valore complessivo dell'unità immobiliare, considerando quanto descritto in precedenza ammonta a:

- ✓ Laboratorio, servizi, deposito e officina mq. 150 x € 355,00 = € 53.250,00
 - ✓ Piazzale (Ente Urbano) mq. 708 x € 60,00 = € 42.480,00
- Totale € 95.730,00

Il Valore dell'immobile e delle pertinenze, nello stato di fatto in cui si trovano è pari a:
euro 95.730,00 (euro novantacinquemilasettecentotrenta).

ISERNIA, 25/09/2021

Il CTU
(Arch. Michelino D'Ambrosio)

ALLEGATI

Sono acclusi alla presente relazione i seguenti allegati:

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