

TRIBUNALE DI ISERNIA

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

R.G.Esec. n. 1/2024

Giudice Dott. Cobianchi Bellissari Vittorio

ELABORATO PERITALE



Relazione di Stima per la Valutazione degli Immobili siti nel Comune di
Monteroduni (IS), di proprietà della Ditta [REDACTED]

INDICE

- **PREMESSA**
- **PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI UBICATI NEL
COMUNE DI MONTERODUNI**
- **PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE**
- **PARTE III – ELENCO ALLEGATI**



Il sottoscritto architetto Michelino D'Ambrosio, nato a Isernia (IS) il 13/05/1968, con C.F. DMBMHL68E13E335W e residente in Isernia (IS) a via San Martino n. 18, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia col n. 186, nominato dall'Illustrissimo Signor Giudice Dott. Cobianchi Bellissari Vittorio con Provvedimento del 17/07/2024 esperto stimatore del compendio pignorato nella procedura esecutiva n. 1/2024 RGE del Tribunale di Isernia, relaziona quanto segue.

PREMESSA

Le operazioni peritali iniziavano con le indagini presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Isernia, acquisendo tutte le informazioni relative al compendio pignorato e presso il S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Monteroduni (IS). Seguiva la ricognizione dei luoghi in data 18.10.2024 presso l'immobile sito nel Comune di Monteroduni, in via Sant'Eusanio Piano Terra s.n.c.n.. 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 l'immobile si trova.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI MONTERODUNI

1. *Descrizione del Complesso Immobiliare*

1.1 *Ubicazione*

La consistenza del compendio pignorato è data da un locale commerciale e un'area esterna urbana, pertinenziale all'immobile. Gli ingressi al complesso immobiliare, sono situati lungo via Sant'Eusanio, nel Comune di Monteroduni.

1.2 *Dati Catastali*



L'unità immobiliare oggetto di stima, come detto, è composta da un locale commerciale ed una superficie di terreno, pertinenziale al locale stesso, adibita parzialmente a piazzola di deposito e/o parcheggio privato. Catastralmente così contraddistinti:

Locale Commerciale: Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 8, Particella 770, sub 6. Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 52 mq, Superficie Catastale 62 mq, Rendita € 899,67.

Area Urbana: Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 8, Particella 752, sub 1. Categoria F/1, Consistenza 690 mq.

1.3 Zonizzazione Urbanistica

Il compendio pignorato ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea "C" – del P.R.G. vigente del Comune di Monteroduni.

1.4 Titoli di provenienza degli immobili e variazioni catastali

- *Locale Commerciale:* Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 8, Particella 770, sub 6. – Intestati catastali: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/1 - Atto del 05/04/2001 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 129510 – UR Sede ISERNIA (IS) Registrazione n. 934 registrato in data 26/04/2001 – DIVISIONE Voltura n. 30794.2/2001 – Pratica n. 36333 in atti dal 15/06/2001 - Atto del 05/04/2001 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 129509 – UR Sede ISERNIA (IS) Registrazione n. 935 registrato in data 26/04/2001 – DONAZIONE Voltura n. 30792.1/2001 – Pratica n. 36315 in atti dal 15/06/2001.
- *Area Urbana:* Catasto Fabbricati del Comune di Monteroduni, Foglio di mappa 8, Particella 752, sub 1. – Intestati catastali: [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1 - Atto del 05/04/2001 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 129510 – UR Sede ISERNIA (IS) Registrazione n. 934 registrato in data 26/04/2001 – DIVISIONE Voltura n. 30794.2/2001 – Pratica n. 36333 in atti dal 15/06/2001 - Atto del 05/04/2001 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 129509 – UR Sede ISERNIA (IS) Registrazione



n. 935 registrato in data 26/04/2001 – DONAZIONE Voltura n. 30792.1/2001 – Pratica n. 36315 in atti dal 15/06/2001.

1.5 Disponibilità / stato di possesso

Il compendio pignorato risulta essere di proprietà della signora [REDACTED], diritto di Proprietà per 1/1. Al momento dell'accesso del C.T.U. il locale commerciale e l'area urbana risultavano non occupate da persone e in discreto stato di conservazione.

1.6 Elenco formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sono risultate le seguenti formalità:

- *Immobili Foglio 8 Particella 770 sub 6 e Foglio 8 Particella 752 sub 1*
- 1. ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2011 - Registro Particolare 243 Registro Generale 2351 Pubblico ufficiale LONGOBARDI AGOSTINO Repertorio 75907/22355 del 24/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in MONTERODUNI(IS)
SOGGETTO DEBITORE
- 2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2021 - Registro Particolare 148 Registro Generale 2384 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 11329 del 23/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MONTERODUNI(IS)
SOGGETTO DEBITORE
- 3. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/05/2023 - Registro Particolare 1520 Registro Generale 1810 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 204/2023 del 07/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTERODUNI(IS)
- 4. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2024 - Registro Particolare 382 Registro Generale 435 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 830/2023 del 14/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTERODUNI(IS)
- 5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2024 - Registro Particolare 1815 Registro Generale 2061 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 413 del 18/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTERODUNI(IS)

1.7 Caratteristiche costruttive e finiture

- *LOCALE COMMERCIALE Foglio 8 Particella 770 sub 6*

L'immobile, a pianta rettangolare, è sito a piano terra di una casa singola per



civile abitazione, è realizzato con struttura portante in mattoni pieni. All'interno si compone di un unico locale che un tempo era adibito a vendita di generi alimentari, oggi essendo l'attività commerciale cessata, è usato come deposito. La pavimentazione interna è in monocottura. Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetro singolo, la porta di accesso al locale commerciale è in alluminio con vetro singolo. L'impianto elettrico risulta essere esterno, passante in canaline e scatole di derivazione in PVC, non risulta essere conforme alla L. 46/90, l'immobile è privo di impianto termo sanitario. L'accesso al locale avviene da via Sant'Eusanio.

- *AREA URBANA Foglio 8 Particella 752 sub 1*

Il lotto di terreno, definito come Area Urbana, ha una forma a C, esso risulta essere pertinenziale al locale commerciale. Gran parte della superficie è pavimentata con in battuto di calcestruzzo, mentre una piccola parte risulta essere terreno incolto. La superficie pavimentata viene usata come parcheggio privato o piazzola di deposito, su di essa sono presenti una tettoia con struttura in acciaio e copertura in lamiera grecata, adibita a schermatura di posti auto e alcuni piccoli depositi in lamiera metallica.

1.8 Conformità urbanistico – edilizia e catastale

- *LOCALE COMMERCIALE Foglio 8 Particella 770 sub 6*

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto presso il S.U.E. del Comune di Monteroduni, il Sindaco autorizzava il "Progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso rivendita tabacchi, generi alimentari e locanda" con la Licenza di Costruzione n. 15/73 del 10/02/1973, richiesto dalla signora [REDACTED]. [REDACTED] ampliare la struttura della locanda i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] ottenevano nuova 11/02/1974 n. 5/74. Ritenendo di modificare ulteriormente l'immobile da adibire a locanda viene rilasciata dal Sindaco in data 18/04/1977 Concessione Edilizia n. 24/77. A seguito di una variazione delle altezze dei locali del sottotetto, viene rilasciata alla signora Fortini in data 23/02/1995 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 120. L'immobile è in possesso di Abitabilità n. 15/73, rilasciata dal Sindaco in data 27/02/1973. Nella parte della piazzola antistante il locale commerciale è stata realizzata una copertura con struttura portante in acciaio, pannelli di copertura in lamiera coibentata e pareti in pannelli sandwich coibentati, per l'esterno e pannelli in cartongesso per l'interno; come da richiesta fatta al Sindaco dal signor [REDACTED] in data 13/09/1990. In data 22/04/2003 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico con Ordinanza n. 7 disponeva la messa in pristino dei luoghi con la rimozione della copertura.

- *AREA URBANA Foglio 8 Particella 752 sub 1*

Va evidenziato, inoltre, che anche sull'Area Urbana Foglio 8 Particella 752 sub 1 è presente una tettoia con struttura in acciaio e copertura in lamiera che è stata



realizzata abusivamente. La presenza sull'area urbana, di piccoli ripostigli per attrezzi, è riconducibile all'articolo 6 del DPR 380/01 e dall'Allegato A Sezione II voce n. 29 del D.Lgs. 222/2016, cioè essendo una installazione di limitate dimensioni e non infissa stabilmente al suolo può essere considerata come installazione di nelle "elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici".

Pertanto, il costo per la rimozione della copertura antistante il locale commerciale e quello della tettoia presente sull'area urbana, come da Computo Metrico allegato (redatto con il prezziario della Regione Molise del luglio 2023) è pari ad **€ 4.747,82.**

1.9 Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalla planimetria in scala, fornite dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Isernia, dal S.U.E. del Comune di Monteroduni e dalle verifiche fatte sul posto, in fase di sopralluogo, dal sottoscritto. Le consistenze sono state calcolate in mq lordi, comprensive quindi delle tramezzature perimetrali e dei divisorii interni.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 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.

2.2 Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato 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 nostro bene maggiori analogie. Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici nonché elementi desunti da offerte di



vendita su rete internet riferiti a immobili siti nel Comune di Monteroduni (IS), ricavati anche dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati comparati, inoltre, con i dati forniti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

2.3 Indagini di mercato

2.3.1. 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 di Monteroduni, una ulteriore diminuzione della media dei prezzi di compravendita degli immobili, accompagnata da un aumento dei tempi di vendita. Tutto ciò non fa che confermare che il 2024 ha rappresentato un ulteriore anno di stallo, dovuto principalmente al costante aumento del caro vita su scala nazionale e, quindi, alla conseguente crisi del mercato immobiliare. I tempi di vendita, nel Comune, sono infatti sui livelli più bassi degli ultimi anni e anche il divario fra il prezzo di offerta e quello di domanda si attesta su valori minimi.

2.4 Determinazione dei Valori Unitari di Mercato

2.4.1. Determinazione dei Valori Unitari (metodo Diretto)

Con riferimento alle indagini di mercato e sulla scorta delle tariffe OMI dell'Agenzia delle Entrate, si può concludere che per quanto concerne il Locale Commerciale, posto al piano terra, con la destinazione d'uso intesa nella sua accezione più ampia; i valori unitari omogeneizzati di vendita, sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

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

Considerando lo stato generale dell'immobile, degli impianti e degli infissi, si ritiene opportuno adottare il valore di mercato pari a **400,00 €/mq per il locale commerciale.**

Mentre per l'area urbana, incluso i depositi presenti su di essa,



consideriamo un valore di mercato pari al 10% del valore di mercato del locale commerciale, ovvero 40 €/mq.

2.4.2. Determinazione del Valore di Mercato

- Pertanto il valore complessivo del *LOCALE COMMERCIALE Foglio 8 Particella 770 sub 6* e dell' *AREA URBANA Foglio 8 Particella 752 sub 1*, nel Comune di Monteroduni, considerando quanto suesposto, ammonta a:

➤ Locale commerciale	mq. 62 x € 400 =	€ 24.800,00
➤ Area Urbana	mq. 690 x € 40 =	€ 27.600,00
Totale		€ 52.400,00

Valore del compendio pignorato nello stato di fatto in cui si trova:

**euro 52.400,00 (euro cinquantaduemilaquattrocento/zero),
a lordo delle spese di cui sopra**

2.4.3. Vendita del Compendio pignorato in lotti separati

La conformazione e la disposizione dei beni facente parte del compendio pignorato, non consentono la divisione in lotti separati.

Isernia, lì 15 Novembre 2024

**Il C.T.U.
Arch. Michelino D'Ambrosio**



ALLEGATI

Sono acclusi alla presente perizia i seguenti allegati:

1. Comunicazioni
2. Individuazione compendio pignorato (ortofoto, stralcio planimetria catastale)
3. Fotografie Locale Commerciale Foglio 8 Particella 770 sub 6
4. Fotografie Area Urbana Foglio 8 Particella 752 sub 1
5. Documentazione Catastale Compendio Pignorato
6. Ispezione Ipotecaria Compendio Pignorato
7. Documentazione S.U.E. Comune di Monteroduni
8. Computo Metrico smontaggio opere abusive
9. Tariffe OMI dell'Agenzia delle Entrate

