

PERIZIA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 07/2014 R.G.Es.

FASCICOLO UNICO

Proprietà del Sig.

FABBRICATO censito in catasto al Foglio n° 32, particella n° 391, sub 1, piano T, categoria A/6, classe 3, vani 4.5, rendita € 144.09 sito in Civitanova del Sannio (IS) in Via Trieste n° 55;

ESECUTATO:

COMPRESI NEL FASCICOLO:

Rilievo metrico effettuato e digitalizzato del 28/03/2015; Planimetria scala 1:50;

Documentazione fotografica esterni ed interni;

Perizia completa.

Firmato
digitalmente da

Daniele Armenti

INTRODUZIONE

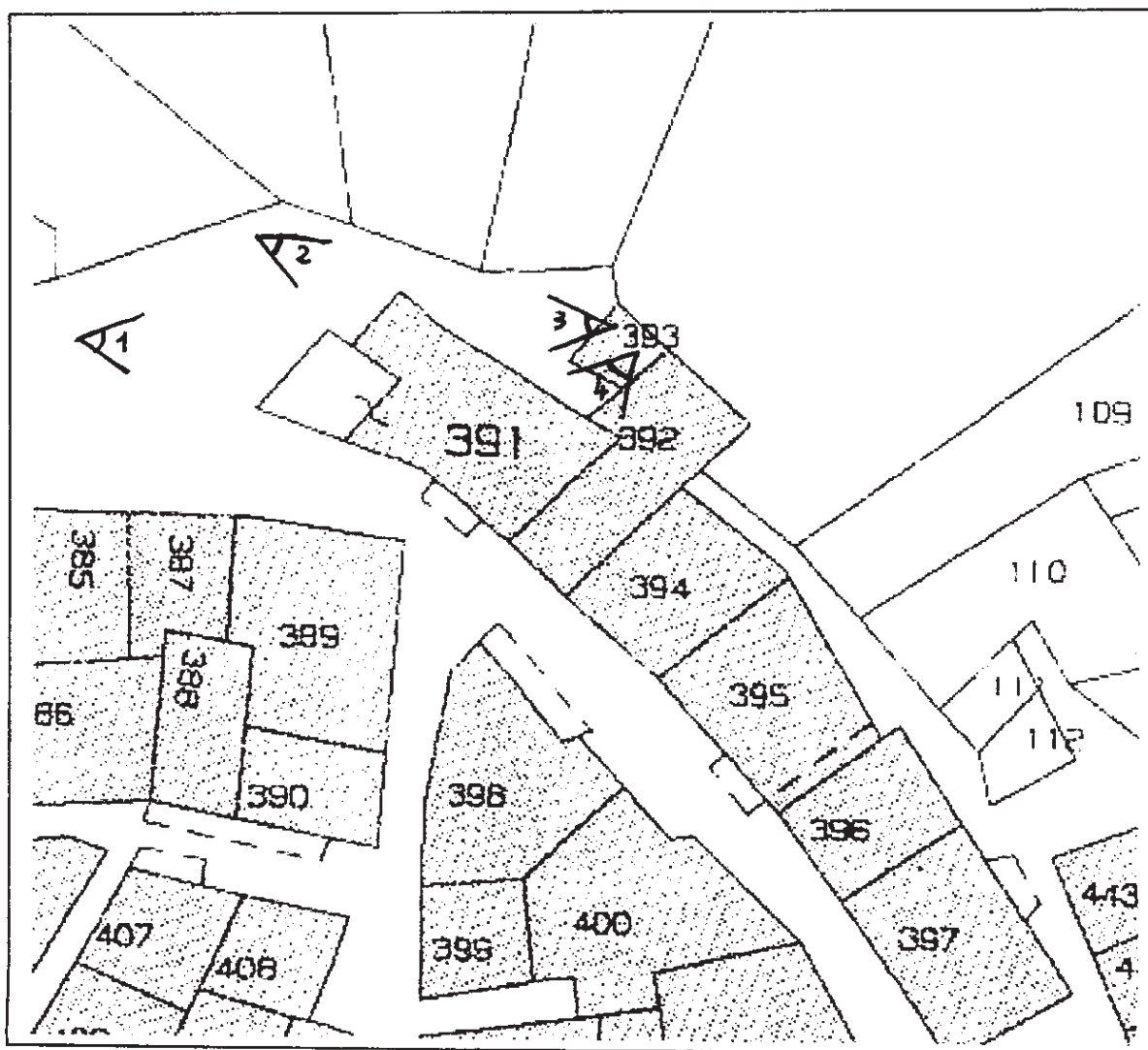
Il sottoscritto esperto subito dopo la nomina avvenuta il **18/02/2015** dava inizio alle operazioni peritali come da richiesta.

Provvedevo ad inviare comunicazione di sopralluogo in data **28/03/2014** consegnato a mezzo raccomandata il **17/03/2015** (*vedasi ricevuta*).

In tale data, recatomi presso l'indirizzo dell'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente alla presenza del Sig. venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e documentando fotograficamente lo stato dei luoghi.

Successivamente è stato redatto grafico tecnico digitalizzato riportante le modifiche riscontrate all'immobile.

STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE CON CONI OTTICI PER VISTE ESTERNE



Evidenziato l'edificio interessato.

VISTA ESTERNA 1: Accesso da Via Trieste; accesso principale al fabbricato.



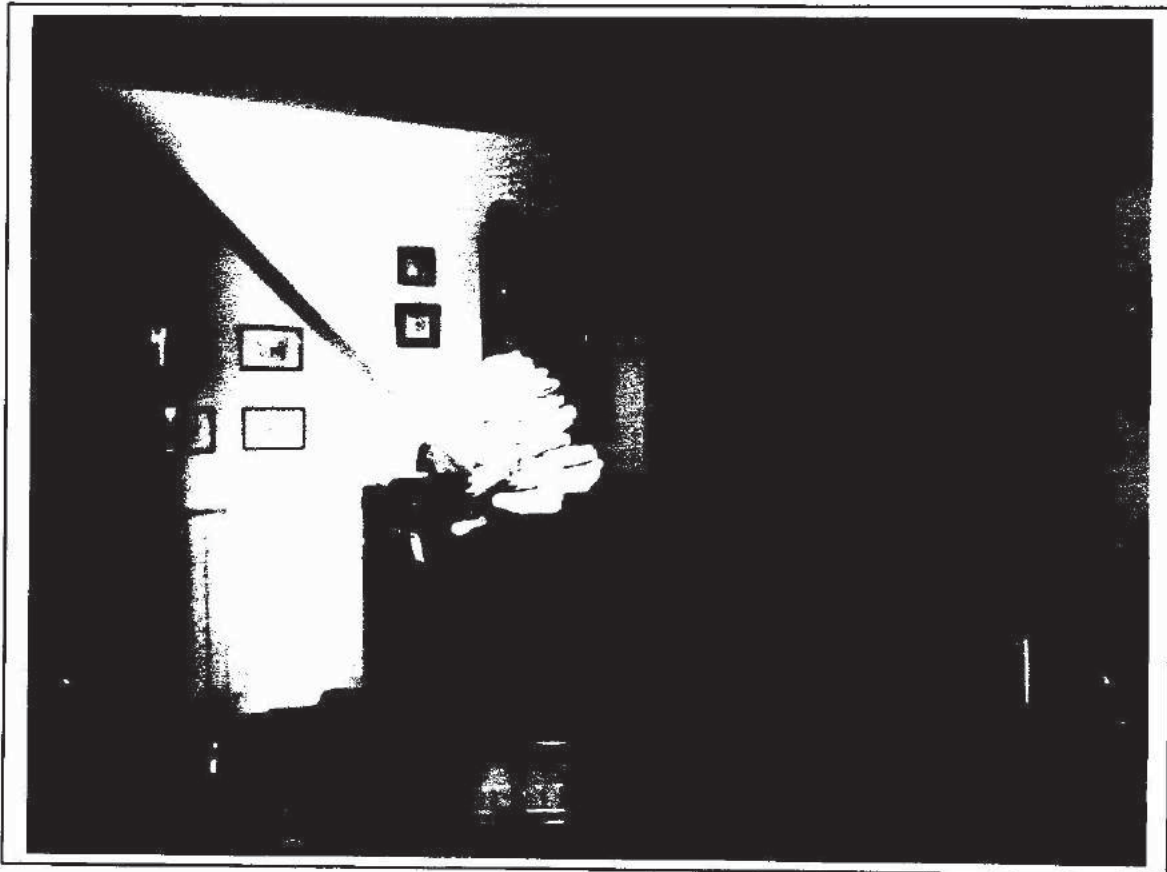
VISTA ESTERNA 2 e 3: Accesso da Via Trieste; accessi depositi sottostanti al fabbricato.



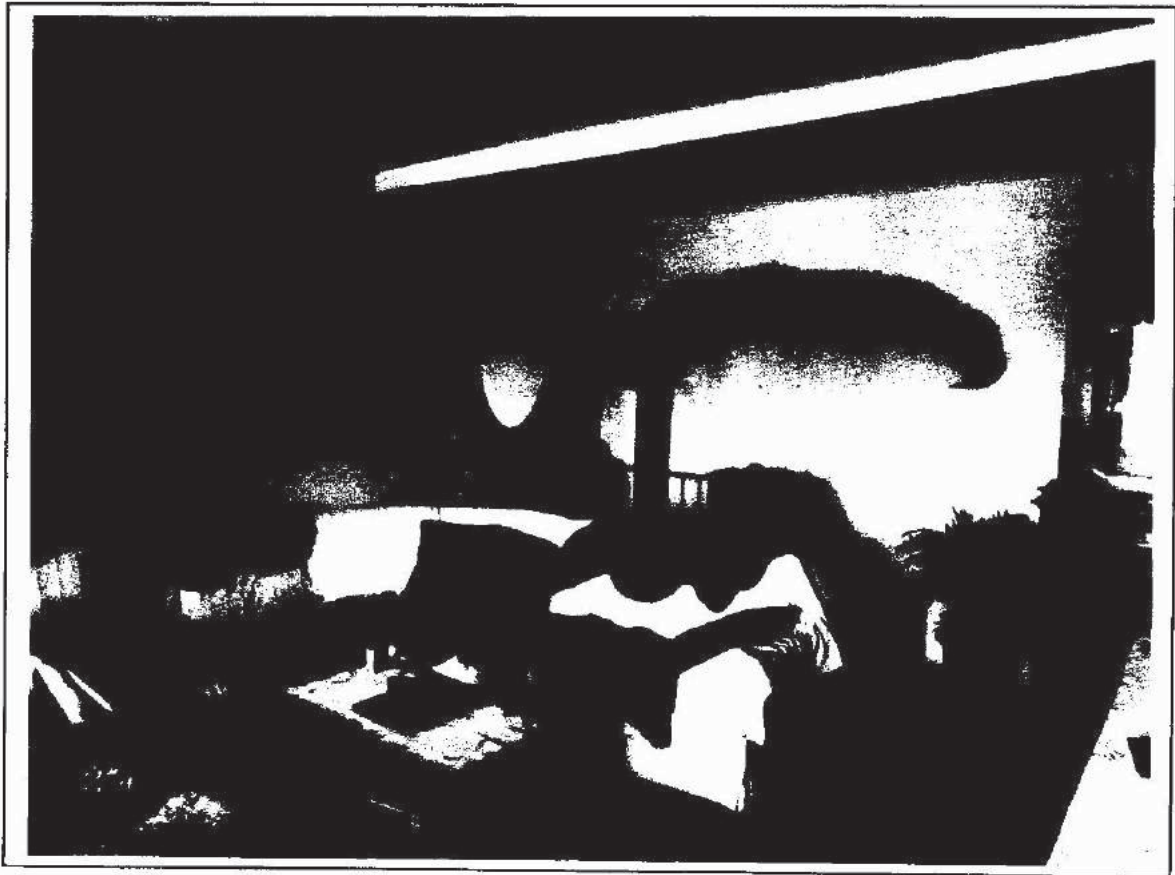
VISTA ESTERNA 4: Accesso da Via Trieste; vista prospetto lato inferiore del fabbricato.



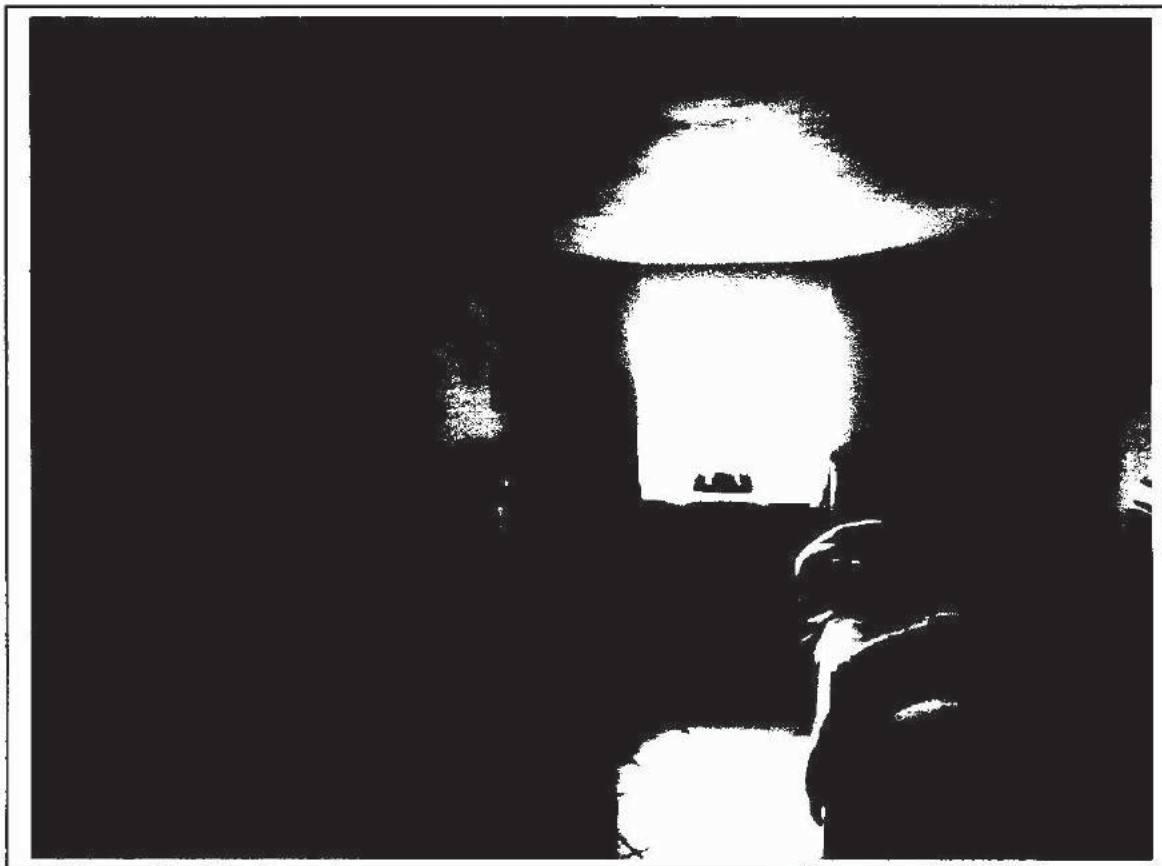
VISTA INTERNA 1e 2 (ingresso e cucina)



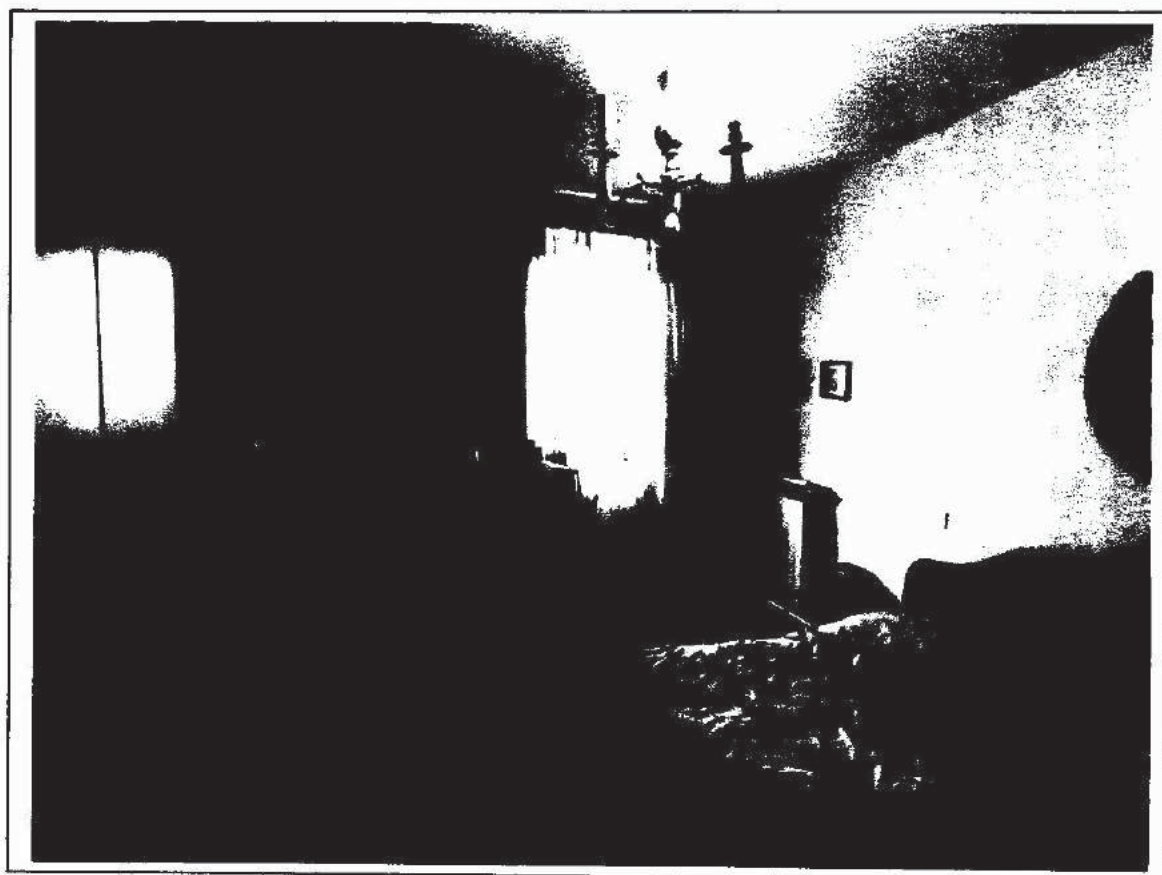
VISTA INTERNA 3 e 4 (soggiorno)



VISTA INTERNA 5 (Camera singola)



VISTA INTERNA 6 (Camera matrimoniale)



VISTA INTERNA 7 (bagno)



VISTA INTERNA 8 (deposito 1)



VISTA INTERNA 9 (deposito 2)



IMMAGINE SATELLITARE

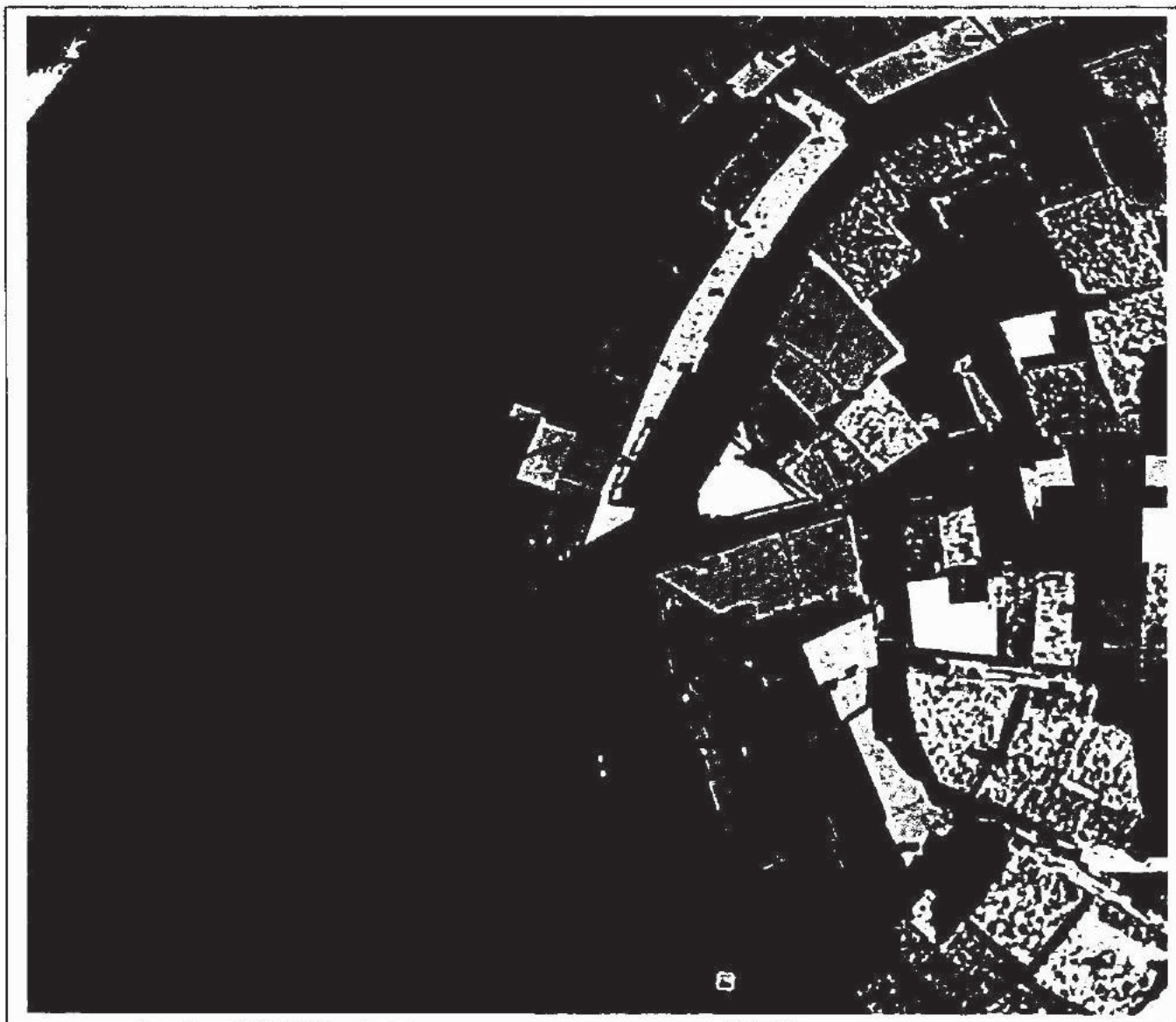
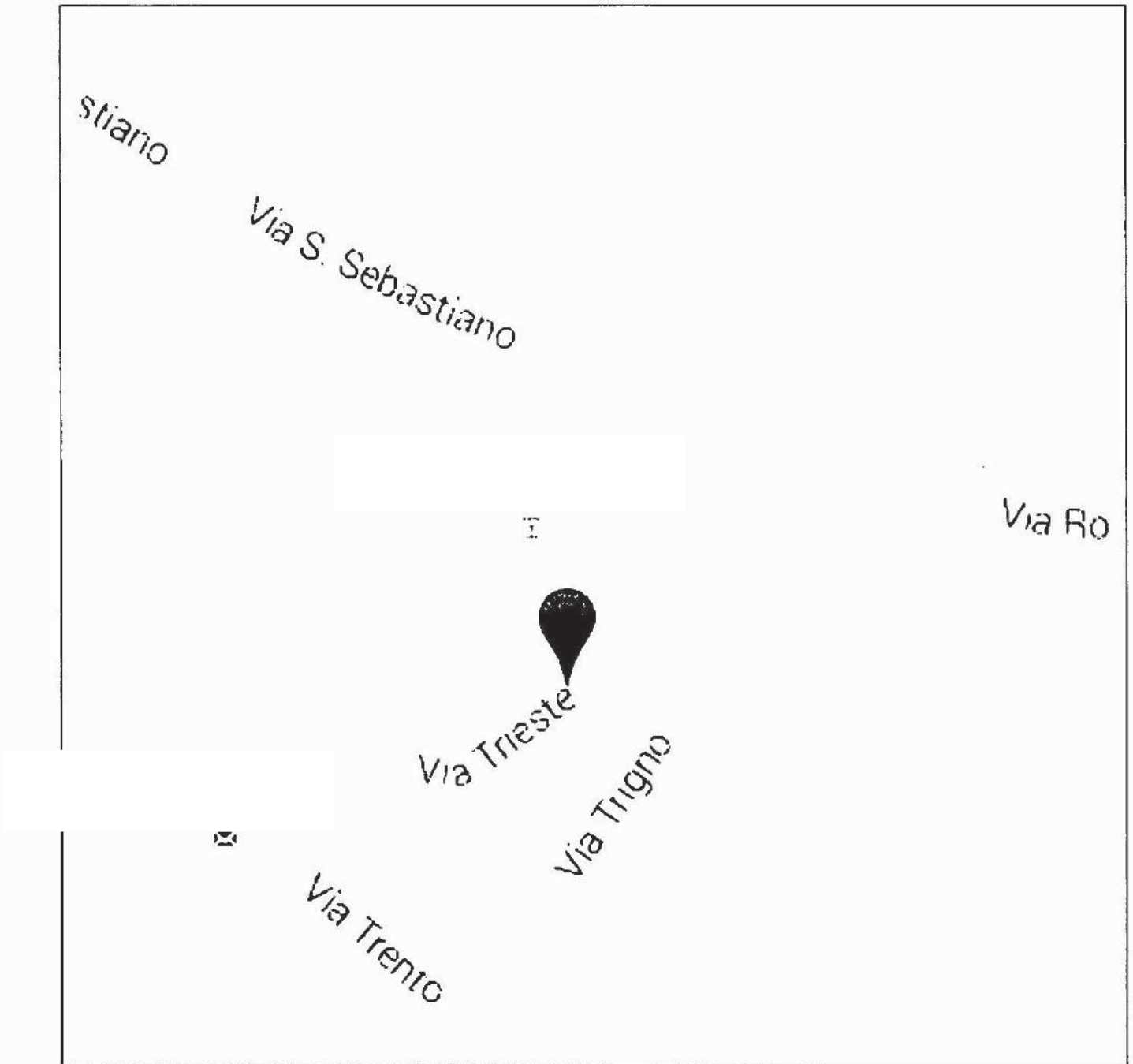


Immagine dei luoghi ripresa aerea mediante ausilio di programma satellitare con evidenziato il fabbricato in esame.

STRADARIO



Estratto stradale con individuazione della zona di interesse.

DATI CATASTALI (PARTICELLA 391) :

(Come da raccomandazioni generali)

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data **02/03/2015**,

il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. alla seguente posizione:

FABBRICATO censito in catasto al **Foglio n° 32, particella n° 391, sub 1**, piano T, categoria A/6, classe 3, vani 4.5, rendita € 144.09 sito in Civitanova del Sannio (IS) in Via Trieste n° 55;

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Immobile struttato su tre livelli, costituito da piano seminterrato, piano terra e piano primo.
Risulta composto da:

PIANO TERRA (livello 4):

Loggia- Terrazzo di ingresso

Bagno, Cucina, Soggiorno-Pranzo

Balcone

PIANO PRIMO (livello 5):

Letto matrimoniale

PIANO SEMINTERRATO PRIMO (livello 3):

Letto singola

Deposito

PIANO SEMINTERRATO SECONDO (livello 2):

Deposito-fondaco

- **Comune Civitanova del Sannio (IS)**
- **Indirizzo Via Trieste, n° 55**
- **Foglio 32**
- **Particella 391**
- **Subalterno 1**
- **Piano T-1-S1**
- **Categoria A/6 (abitazione di tipo rurale)**
- **Classe 3**
- **Consistenza catastale 4.5 vani**
- **Superficie catastale non riportata**
- **Rendita catastale 144.09**

Di seguito si notificheranno le difformità della planimetria interna e le altre problematiche dell'abitazione rispetto a quelle in deposito presso gli uffici preposti.

NOTE CATASTALI ESPERTO (PARTICELLA 391) :

(Come da raccomandazioni generali)

- Non è stato possibile valutare le consistenze catastali lorde con le consistenze superficiali rilevate in loco in data **28/03/2015**, in quanto assente in catasto la planimetria del bene pignorato, tuttavia è stato possibile verificarle con i grafici presenti all'ufficio tecnico comunale.

DIFFORMITA' :

Sono state rilevate delle difformità per quanto concerne alcuni aspetti della distribuzione interna, secondo gli allegati grafici in possesso dall'ufficio tecnico del Comune di Civitanova del Sannio, che rapidamente andrò a delineare:

Piano Seminterrato Primo (livello 3):

A detto piano la camera singola rilevata è stata ricavata, da una superficie più ampia, inserendo un muro divisorio non indicato nei grafici ricevuti dall'ufficio tecnico comunale ed inoltre la finestra esterna della camera si trova in una posizione diversa rispetto a quella indicata negli stessi grafici ricevuti.

Piano Terra (livello 4):

A detto piano il bagno rilevato risulta essere collegato alla cucina mentre dai grafici ricevuti dall'ufficio tecnico comunale la porta di connessione è assente e risulta comunicante direttamente con il terrazzo di ingresso; all'interno del soggiorno-pranzo mancano i muri divisorii indicati nei grafici ricevuti ed inoltre è presente un foro di collegamento, che attraverso una scaletta metallica, consente il collegamento con la camera singola ricavata al livello inferiore 3 (piano seminterrato primo), tale foro non risulta indicato nei grafici ricevuti dall' ufficio tecnico comunale.

Piano Primo (livello 5):

A detto piano risultano chiuse due finestre esterne, con pannelli in cartongesso posizionati all'interno della camera, in linea con le pareti.

CONFINI LOTTO:

(Come da raccomandazioni generali)

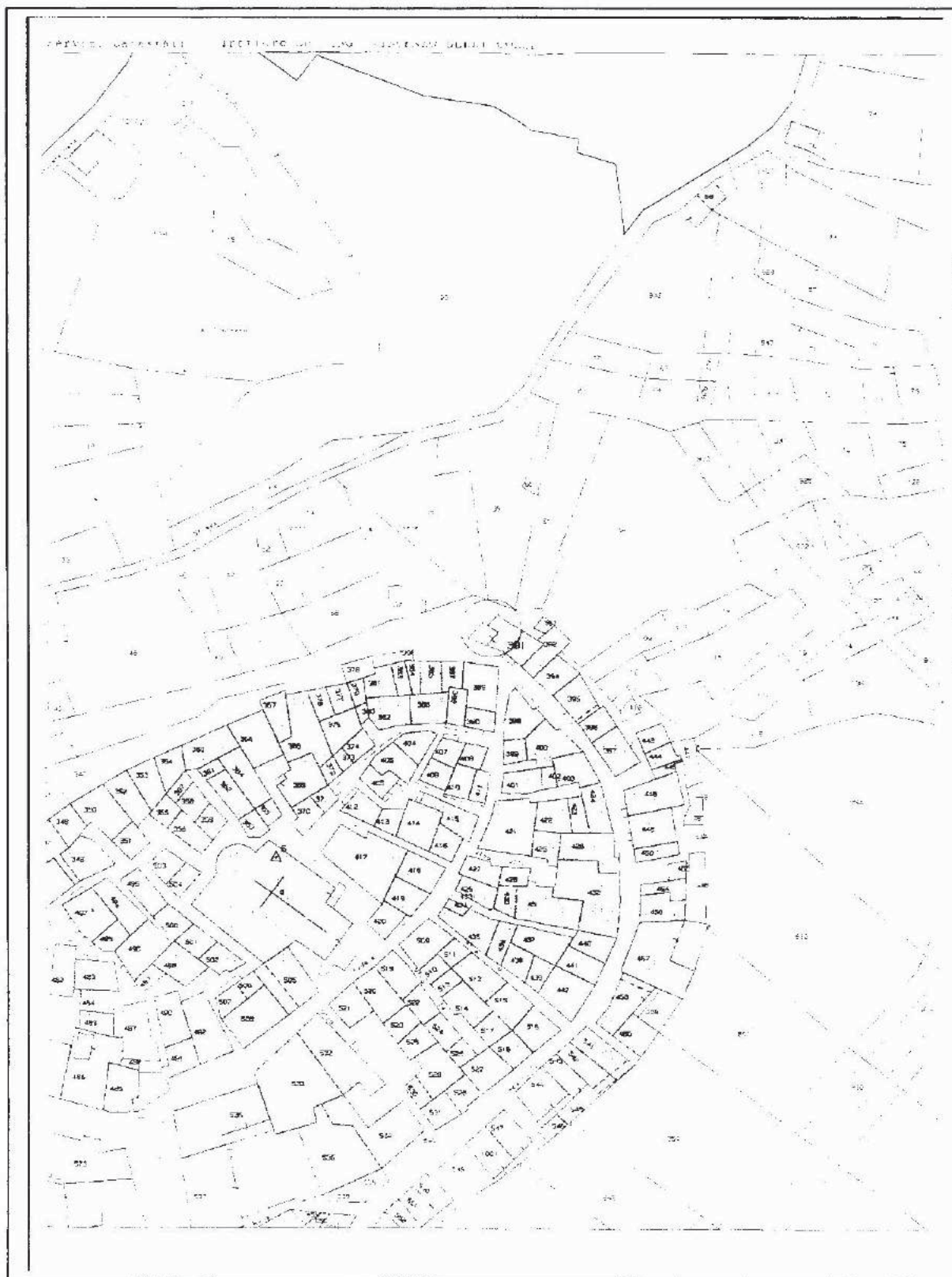
LOTTO:

La particella n° **391, sub 1**, piano S,T, 1 categoria A/6, classe 3, vani 4.5, rendita € 144.09 sito in Civitanova del Sanio (IS) in Via Trieste n° 55 confina in aderenza con le seguenti ditte:

- 392 (altra ditta)
- Strada comunale Via Trieste;

Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici.

VISURA PLANIMETRICA GENERALE DESUNTA DAL CATASTO



Evidenziato il fabbricato in esame.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

Come già descritto nelle Note catastali nel paragrafo precedente, l'immobile si presenta così strutturato e diviso con evidenziate le seguenti problematiche:

- Non stato possibile valutare le consistenze catastali lorde con le consistenze superficiali rilevate in loco in data **28/03/2015**, in quanto assente in catasto la planimetria del bene pignorato, tuttavia è stato possibile verificarle con I grafici presenti all'ufficio tecnico comunale.

DIFFORMITA' :

Sono state rilevate delle difformità per quanto concerne alcuni aspetti della distribuzione interna, secondo gli allegati grafici in possesso dall'ufficio tecnico del Comune di Civitanova del Sannio, che rapidamente andrò a delineare:

Piano Seminterrato Primo (livello 3):

A detto piano la camera singola rilevata è stata ricavata, da una superficie più ampia, inserendo un muro divisorio non indicato nei grafici ricevuti dall'ufficio tecnico comunale ed inoltre la finestra esterna della camera si trova in una posizione diversa rispetto a quella indicata negli stessi grafici ricevuti.

Piano Terra (livello 4):

A detto piano il bagno rilevato risulta essere collegato alla cucina mentre dai grafici ricevuti dall'ufficio tecnico comunale la porta di connessione è assente e risulta comunicante direttamente con il terrazzo di ingresso; all'interno del soggiorno-pranzo mancano i muri divisori indicati nei grafici ricevuti ed inoltre è presente un foro di collegamento, che attraverso una scaletta metallica, consente il collegamento con la camera singola ricavata al livello inferiore 3 (piano seminterrato primo), tale foro non risulta indicato nei grafici ricevuti dall' ufficio tecnico comunale.

Piano Primo (livello 5):

A detto piano risultano chiuse due finestre esterne, con pannelli in cartongesso posizionati all'interno della camera, in linea con le pareti.

IL FABBRICATO, è autonomo, anche se strutturalmente risulta in aderenza ad altra ditta, privo di condominio, con accesso principale dalla Via Trieste e si accede al piano Seminterrato da terreno comunale anch' esso su via Trieste.

IL FABBRICATO periziato risulta essere in buone condizioni interne per la parte adibita ad abitazione mentre i depositi sono lasciati a stuttura grezza con tuttavia evidenze architettoniche importanti (voltine in pietra). Esternamente gli intonaci risultano vetusti.

Esso presenta superfici interne nette:

- Al piano Terra (livello 4) di **mq 84.98** + **mq 0.74** di balcone (composto da: ingresso, cucina, bagno, soggiorno-pranzo) ed antistante loggia di ingresso a terrazzo di **16.35** mq posto sulla via Trieste;
- Al piano Primo (livello 5) (camera matrimoniale) di **mq 31.19**;

- Al piano Seminterrato primo (livello 3) di **mq 65.39** (deposito) e **mq 21.53** (camera da letto singola);
- Al piano Seminterrato secondo (livello 2) di **mq 44.47** (deposito-fondaco).

Consta di una zona giorno al piano Terra e zona notte posta al piano primo e seminterrato primo, connessi mediante scale interne. Depositi ai piani seminterrati (vedasi elaborati grafici).

Si evidenziano di seguito le superfici per ogni singolo ambiente.

COMPUTO SUPERFICI NETTE CALPESTABILI:

(Le superfici dei singoli ambienti sono state computate successivamente sulla base dei rilievi metrici)

PIANO TERRA (livello 4):

Loggia- Terrazzo di ingresso	mq 16,35
Bagno	mq 7,36
Cucina	mq 19,11
Soggiorno-Pranzo	mq 32,04
Balcone	mq 0.74

PIANO PRIMO (livello 5):

Camera Letto matrimoniale	mq 20,40
---------------------------	----------

PIANO SEMINTERRATO PRIMO (livello 3):

Camera Letto singola	mq 15,16
Deposito	mq 27,59

PIANO SEMINTERRATO SECONDO (livello 2):

Deposito-fondaco	mq 24,22
------------------	----------

TOT MQ NETTI DEI LOCALI RESIDENZA :	mq 94,07
TOT MQ NETTI DEI LOCALI DEPOSITI :	mq 51,81
TOT MQ BALCONI e terrazzi:	mq 17,09

Vano scala conteggiato complessivamente sui piani.

COMPUTO SUPERFICI LORDE (Comprensive di murature interne ed esterne) :

(Le superfici dei singoli ambienti sono state computate successivamente sulla base dei rilievi metrici)

PIANO TERRA (livello 4):

Loggia- Terrazzo di ingresso	mq 16,35
Bagno, Cucina, Soggiorno-Pranzo	mq 84,98
Balcone	mq 0.74

PIANO PRIMO (livello 5):

Camera Letto matrimoniale	mq 31,19
---------------------------	----------

PIANO SEMINTERRATO PRIMO (livello 3):

Camera Letto singola	mq 21,53
Deposito	mq 65,39

PIANO SEMINTERRATO SECONDO (livello 2):

Deposito-fondaco	mq 44,47
------------------	----------

TOT MQ LORDI DEI LOCALI RESIDENZA:	mq 137,70
TOT MQ LORDI DEI LOCALI DEPOSITI:	mq 109,86
TOT MQ BALCONI e terrazzi:	mq 17,09

Per il piano Terra, Primo e Seminterrato Primo, relativamente ai vani adibiti ad abitazione, le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali; sono assenti tracce di umidità. I piani deposito sono lasciati a grezzo.

Intonaci, pavimenti e infissi interni sono in buone condizioni.

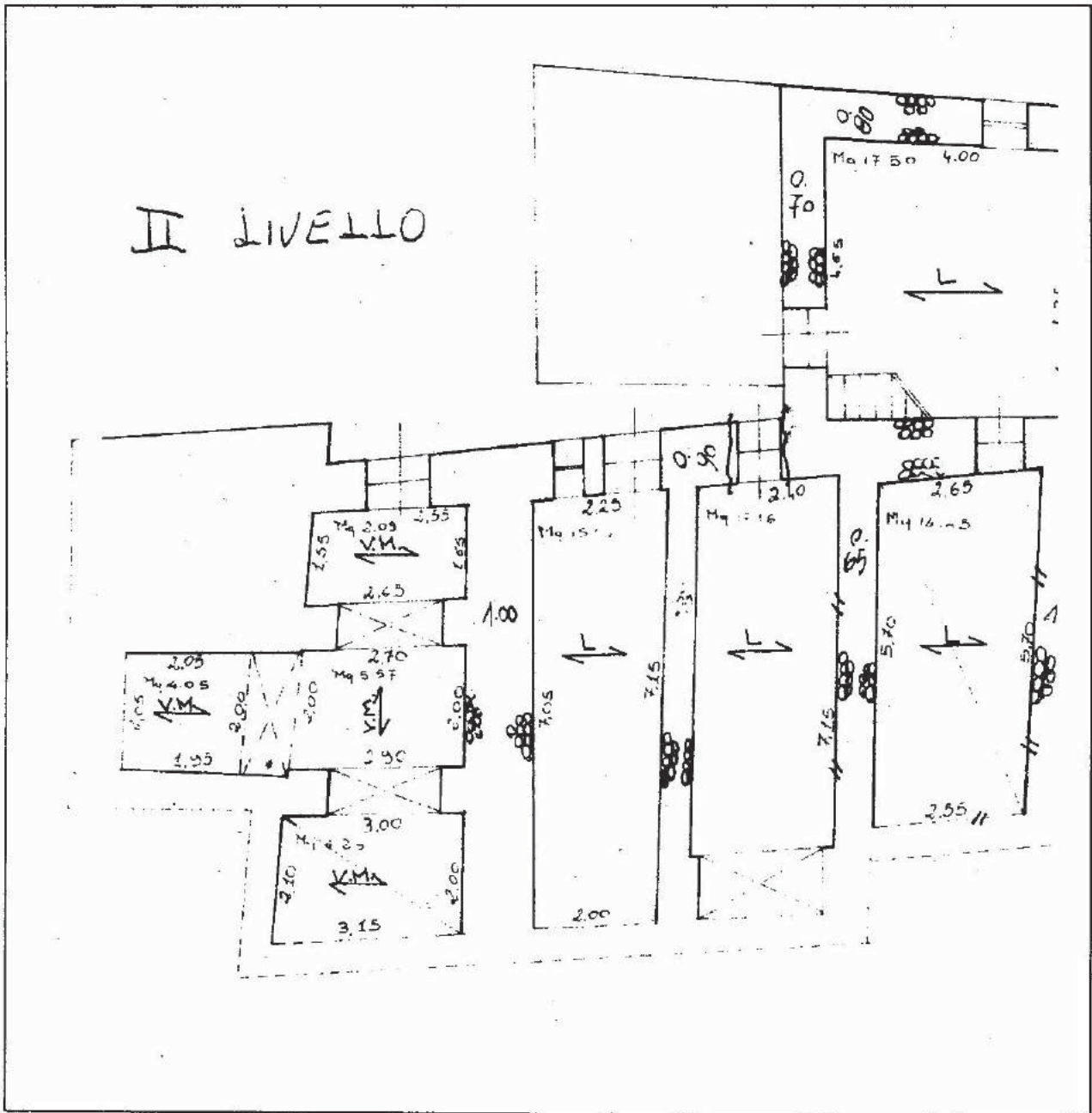
Gli intonaci esterni ed alcuni infissi sono vetusti.

Gli impianti idrico ed elettrico sono in buone condizioni.

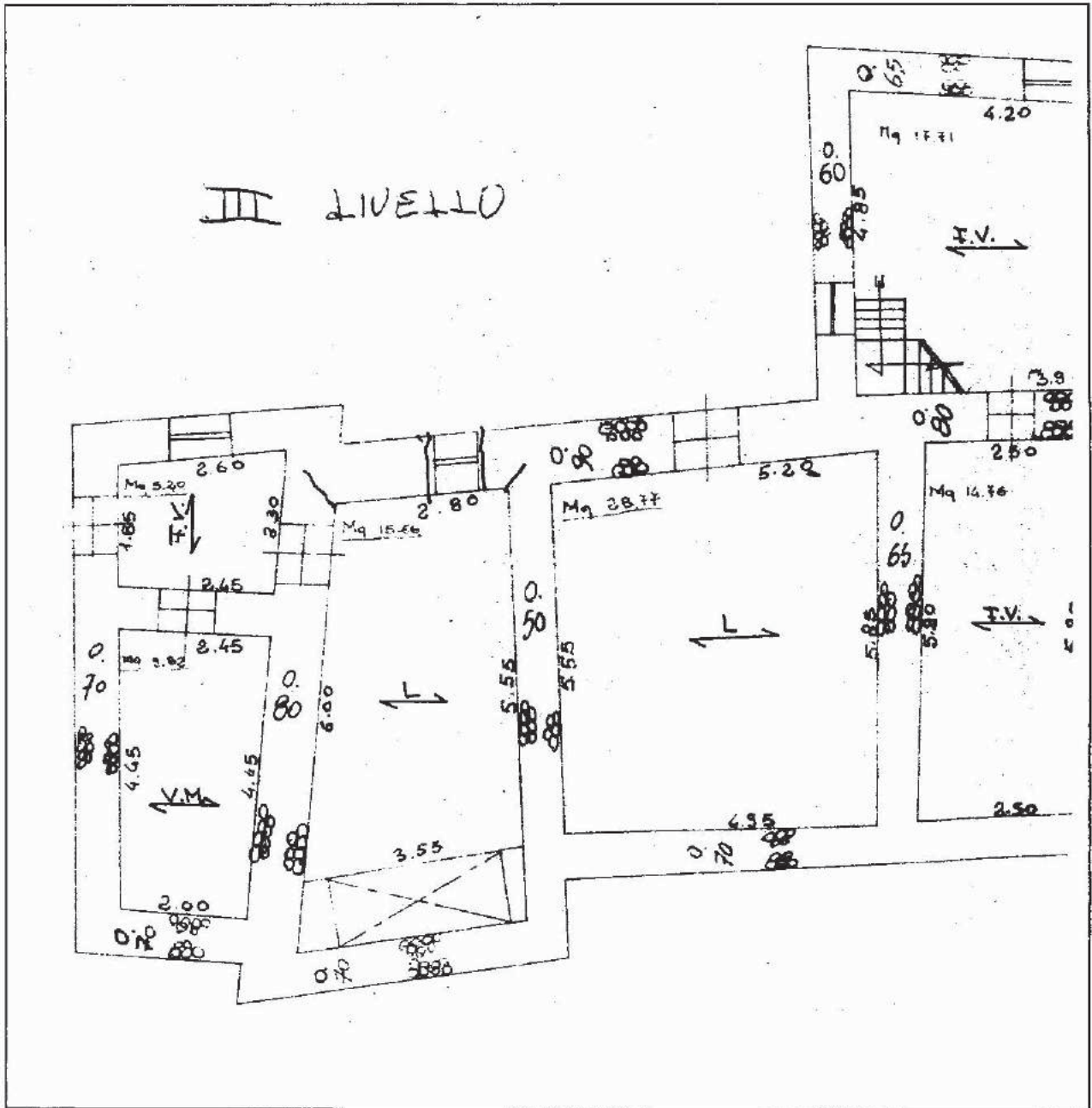
L'immobile é dotato di impianto di riscaldamento a metano.

STRALCIO DELLE PLANIMETRIE INTERNE DESUNTE DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

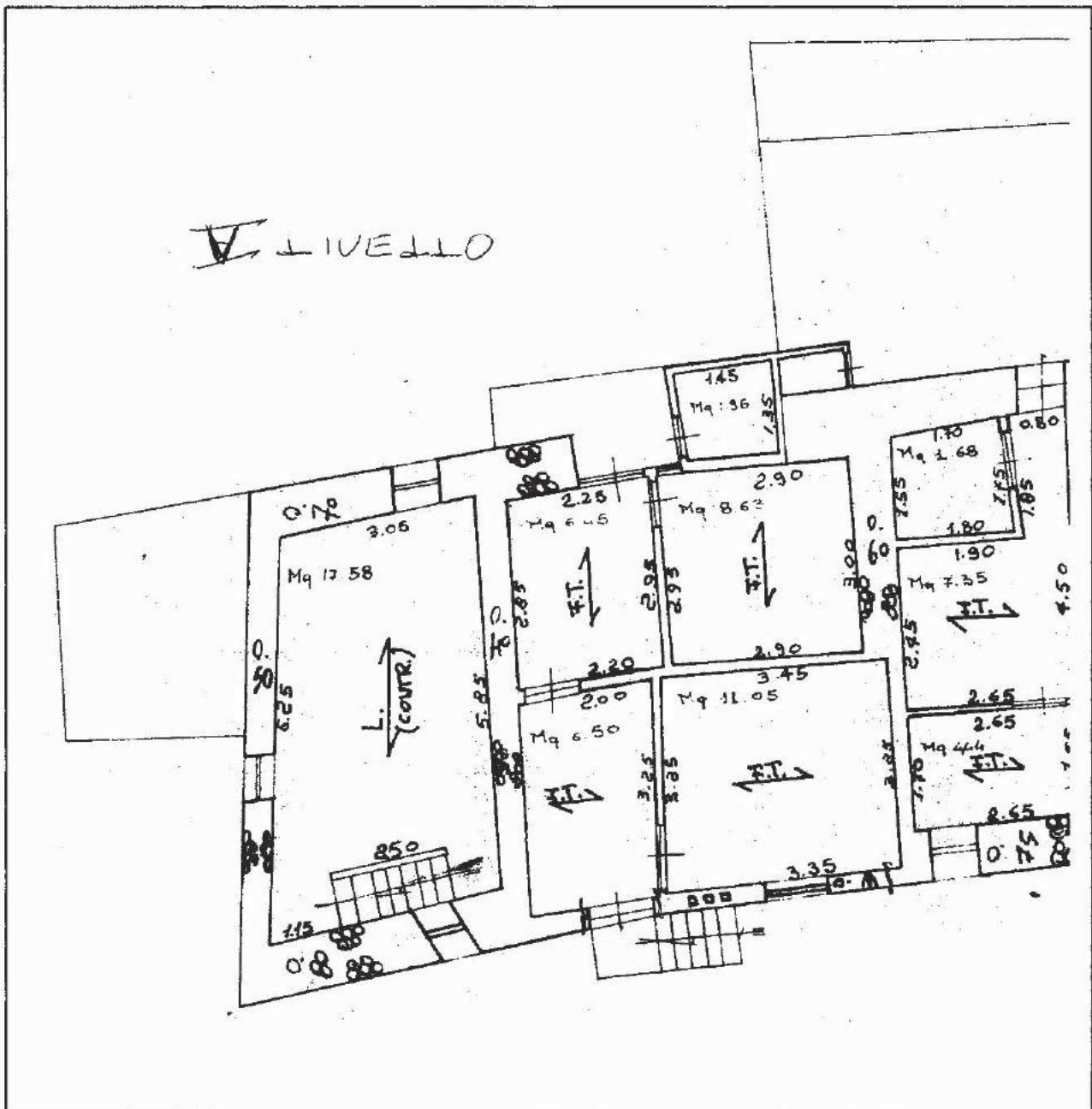
PLANIMETRIA COMUNALE LIVELLO 2



PLANIMETRIA COMUNALE LIVELLO 3



PLANIMETRIA COMUNALE LIVELLO 5



Come si potrà vedere, paragonando le seguenti planimetrie con quelle di rilievo, ci sono le difformità interne come su descritte.

IDENTIFICAZIONE DELL' ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'immobile periziato risulta essere libero e periodicamente abitato.

IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

- Civitanova del Sannio (IS), Via Trieste n° 55 (proprietario)

IDENTITA' DI ALTRI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI E TITOLO DI PROPRIETA'

Assenti.

INDICAZIONE DI EVENTUALE ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI

Non è presente condominio.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

Il Fabbricato è situato in Via Trieste n. 55, dunque in zona centrale, a circa 150 m dal Municipio.

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

Dalle verifiche richieste all'Ufficio Tecnico del Comune di Civitanova del Sannio (IS) è stato possibile ritrovare carteggio planimetrico dell'immobile in esame solo presso l'ufficio tecnico comunale ma non presso il catasto.

Assenti tuttavia concessioni edilizie, varianti successive, nè tantomeno esiste il Certificato di Agibilità/Abitabilità in quanto il fabbricato risulta essere di vecchia data.

Da quanto quindi riferitomi, il fabbricato è antecedente al 1965 e come tale, come sovente accade per molti altri, non presenta alcuna documentazioni agli atti.

Tuttavia le buone condizioni interne dell'immobile lasciano presumere che interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria siano stati effettuati periodicamente e di recente. Diverso il discorso per la manutenzione degli esterni che risultano vetusti.

DATI URBANISTICI

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è individuato nel vigente Programma di Fabbricazione Comune di Civitanova del Sannio (IS) in un' area ricadente nella zona omogenea A (Centro storico).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica è stata realizzata contestualmente al rilievo metrico nella data 28/03/2015.

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto:

- **PER L'ESTERNO:** Inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, da più punti di vista, individuando gli accessi pedonali e carrabili.
- **PER L' INTERNO:** Inquadramento dei diversi ambienti (vani).

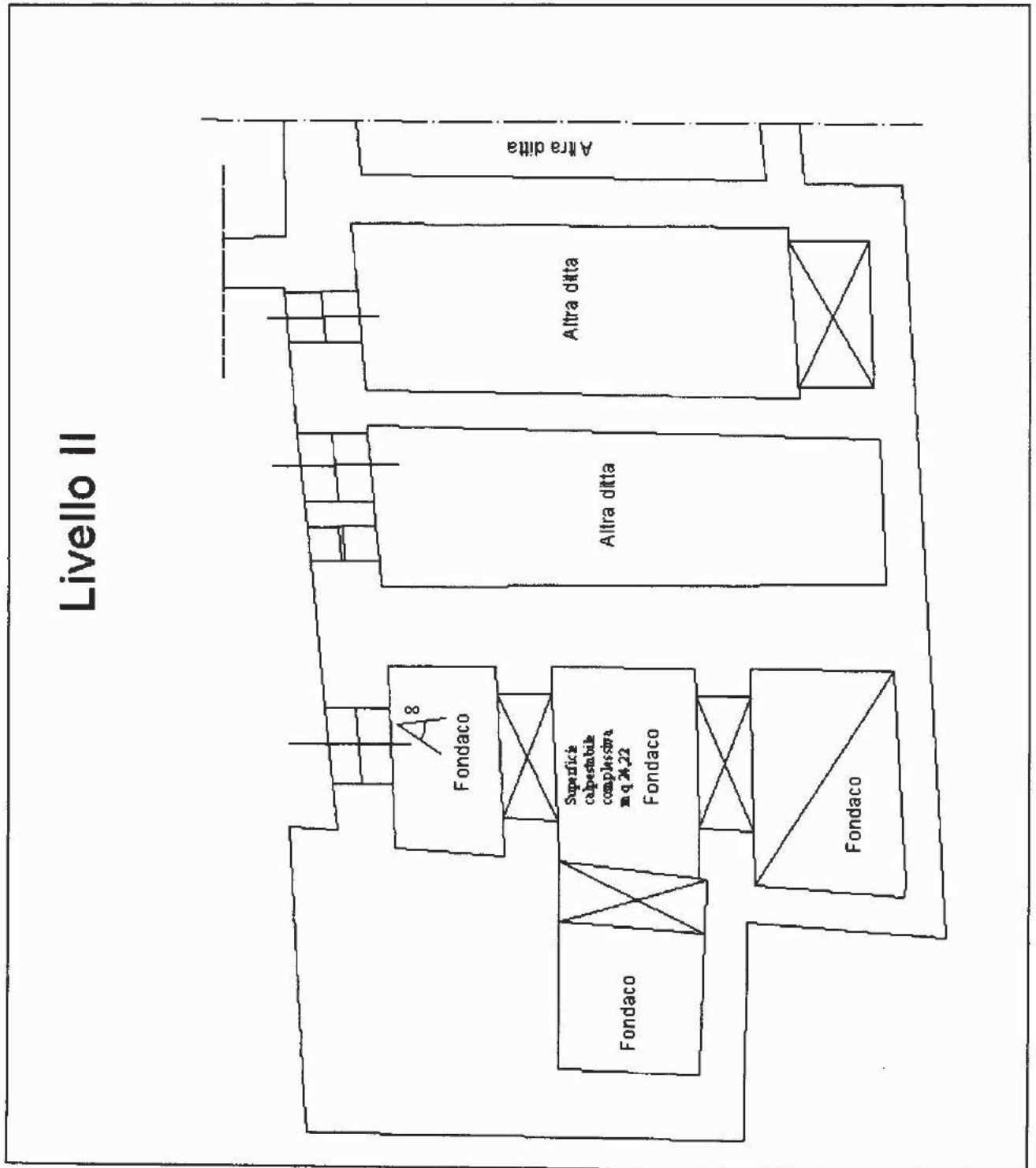
Sono state inserite 13 fotografie stampate su carta ad alta risoluzione.

Esse sono state corredate di una planimetria dove sono stati individuati i punti di vista (coni ottici).

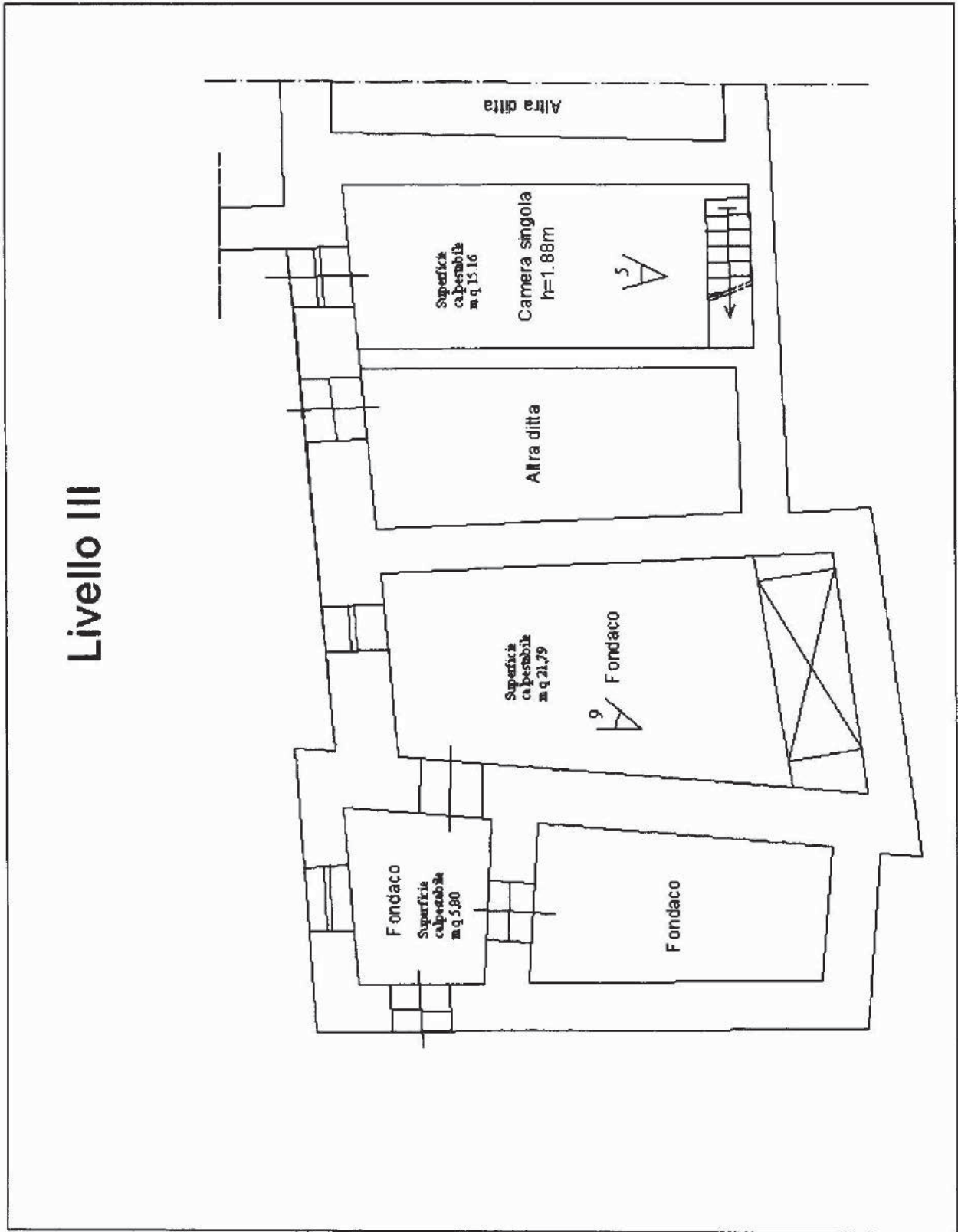
Le rimanenti fotografie sono inserite nel cd allegato.

**RILIEVO METRICO ATTUALE DELLE PIANTE CON UBICAZIONE DEI
CONI OTTICI DI RIPRESA FOTOGRAFICA E DELLE
SUPERFICIALI PESTABILI NETTE**

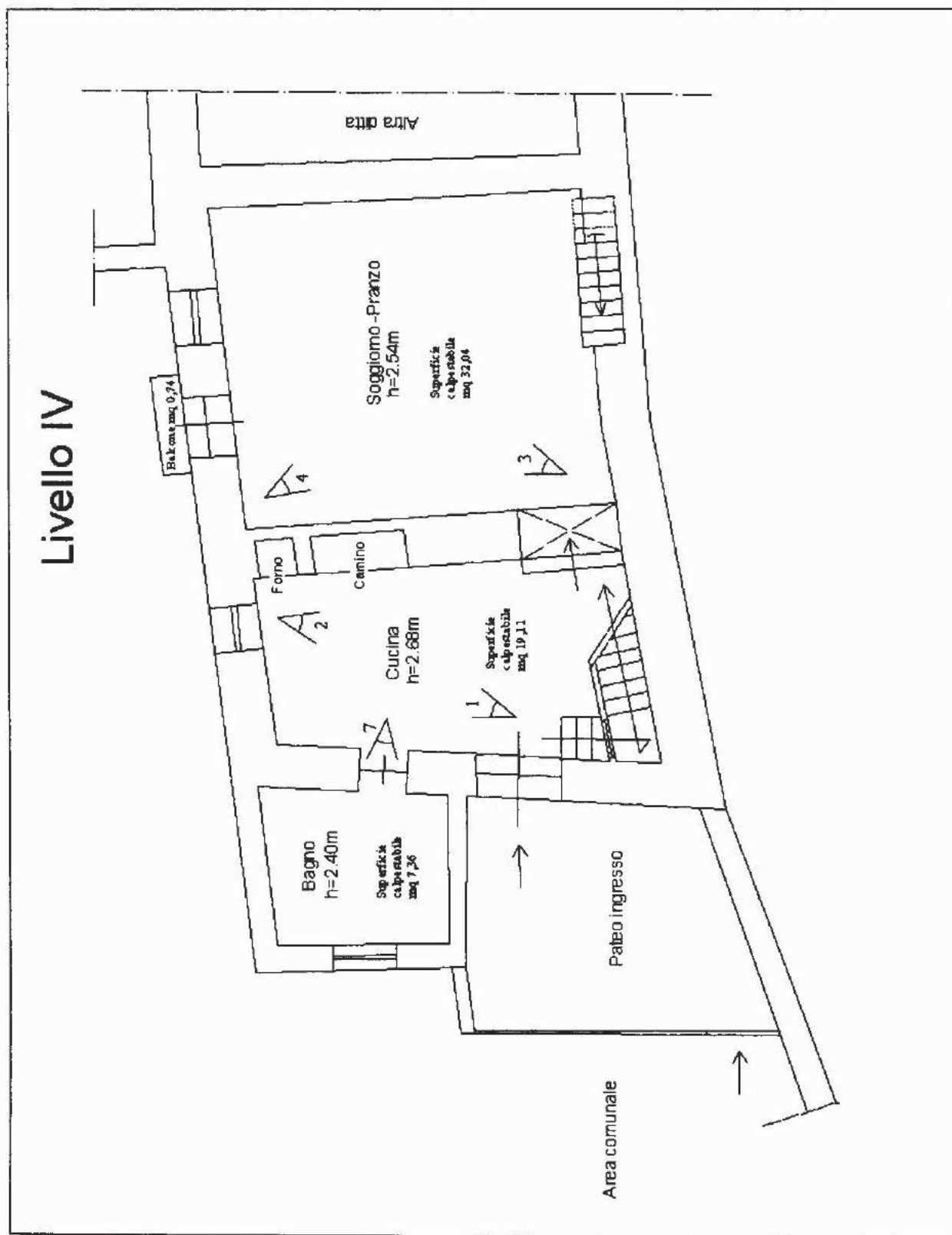
PIANTA LIVELLO 2



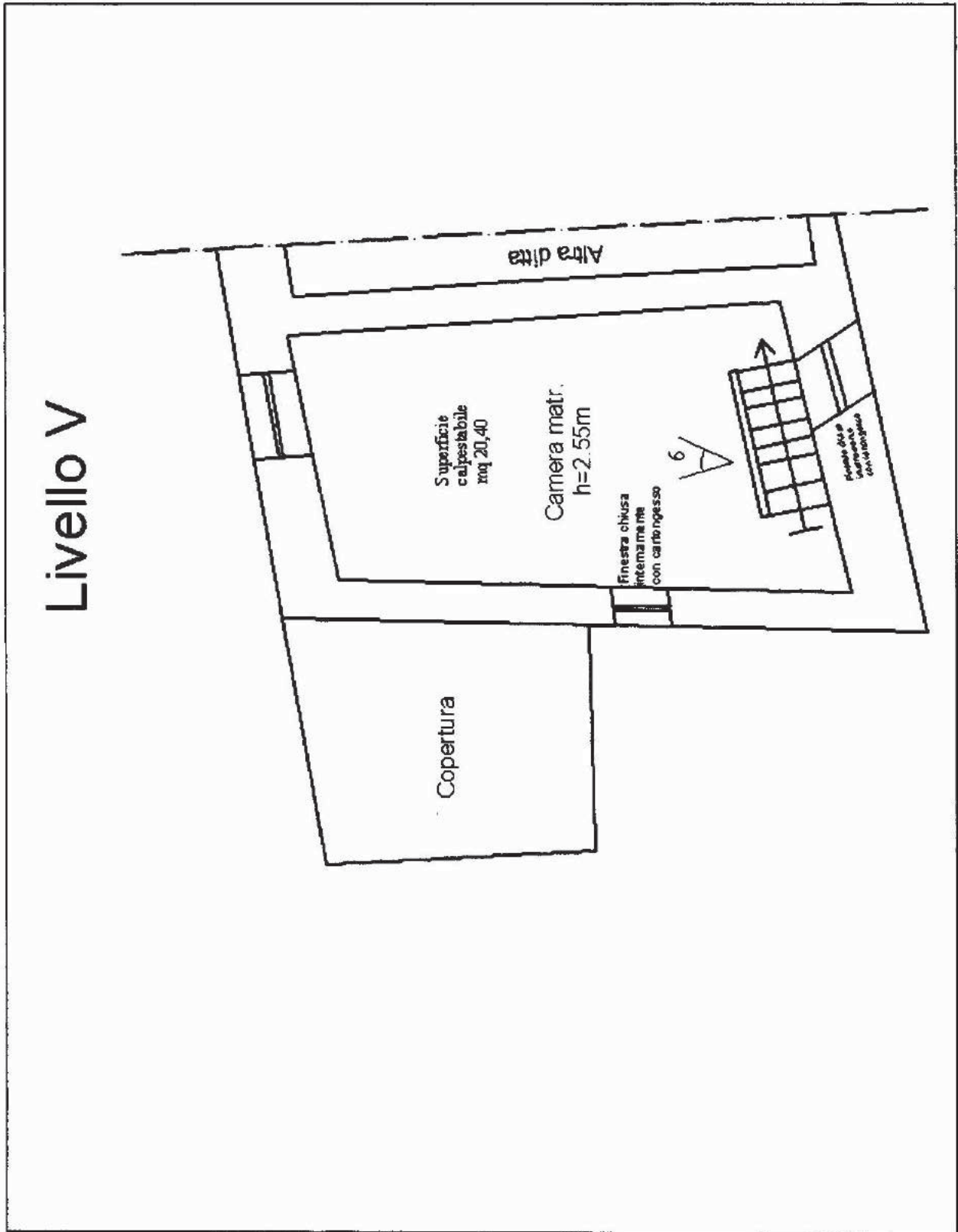
PIANTA LIVELLO 3



PIANTA LIVELLO 4



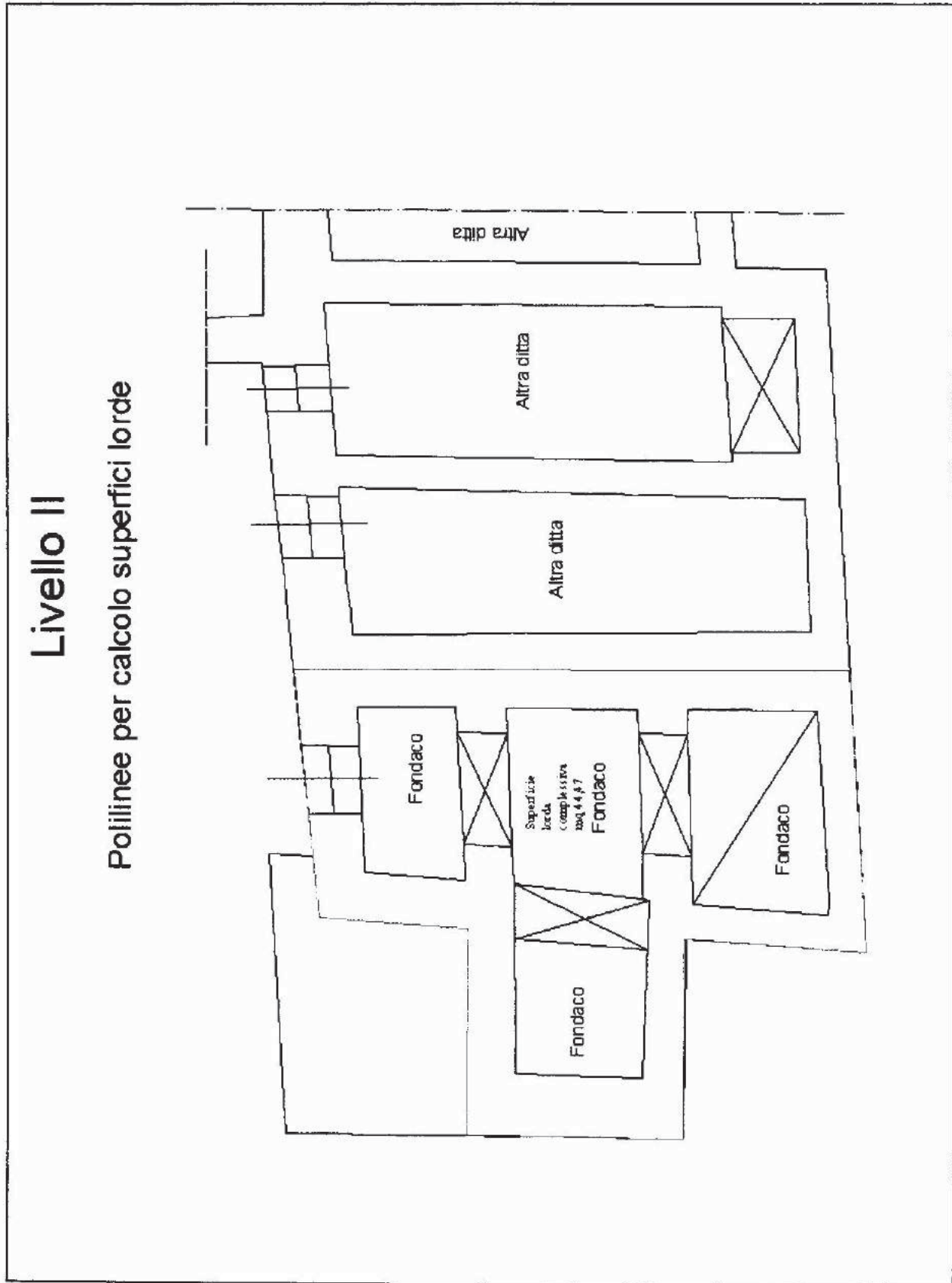
PIANTA LIVELLO 5



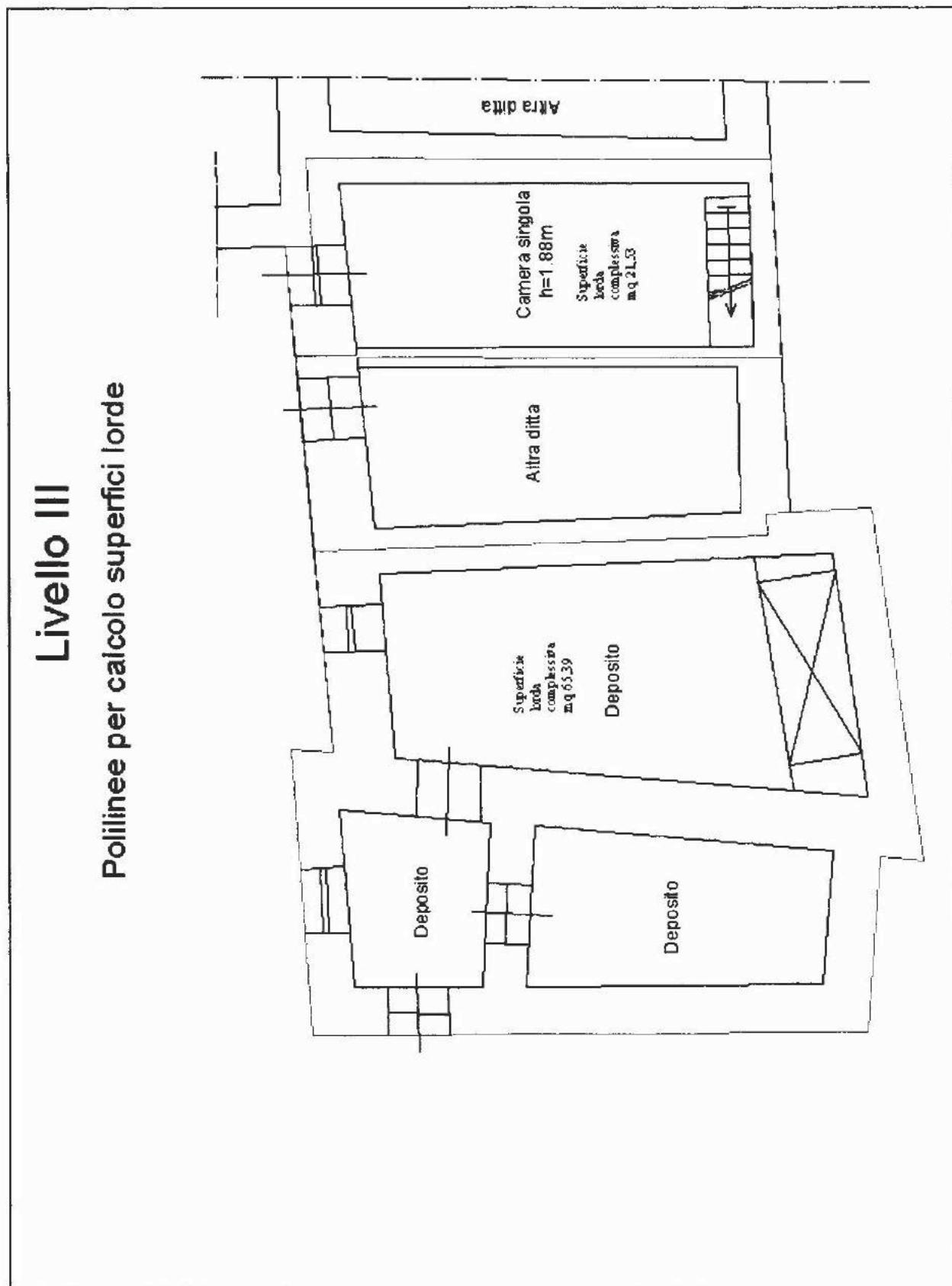
Livello V

EVIDENZIAMENTO DELLE SUPERFICI LORDE DI PIANO

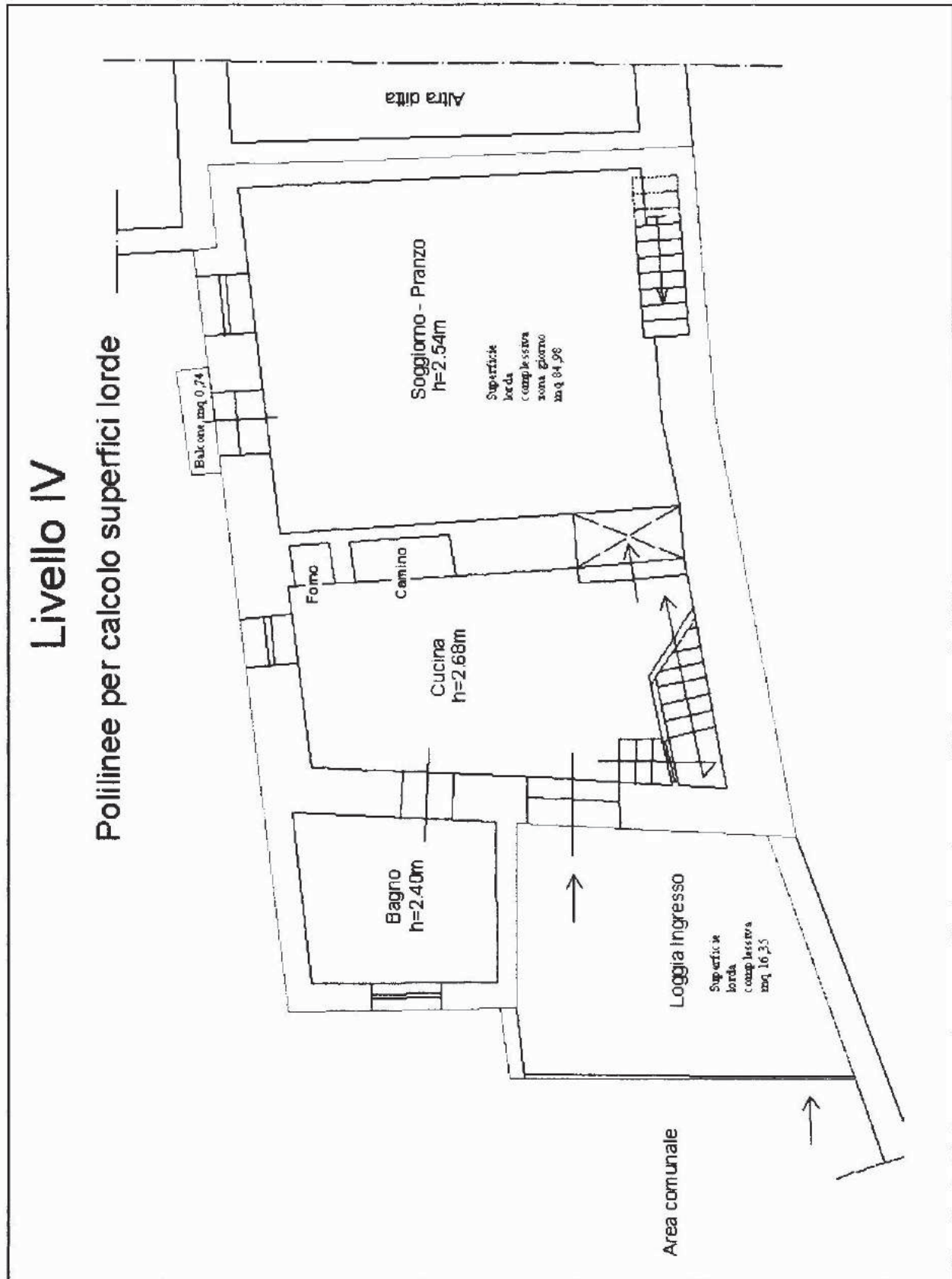
SUPERFICI LORDE – LIVELLO 2



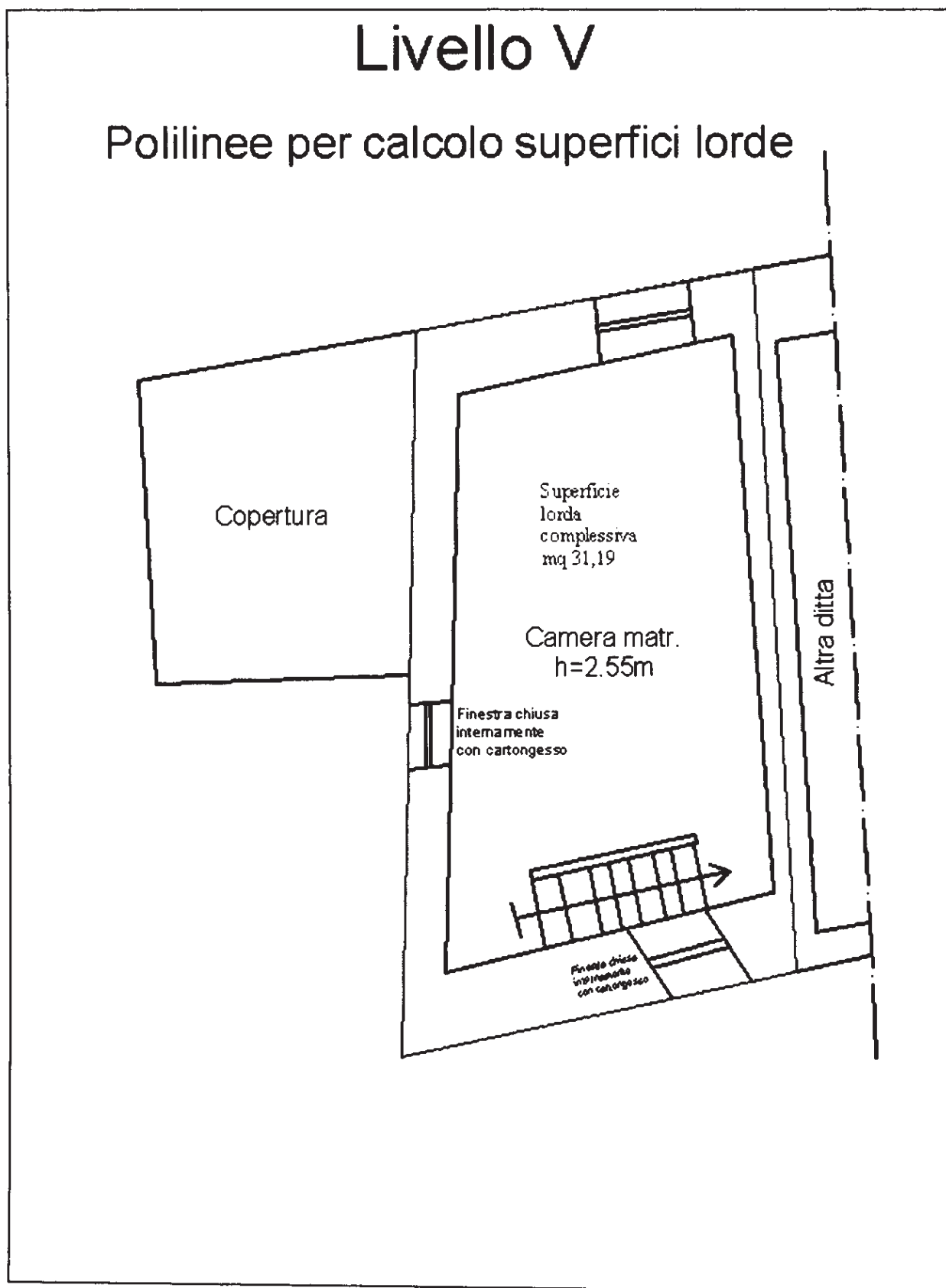
SUPERFICI LORDE - LIVELLO 3



SUPERFICI LORDE – LIVELLO 4



SUPERFICI LORDE – LIVELLO



CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante le **valutazioni sintetiche** comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari in loco o zone limitrofe**.
2. A controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati **quotazioni immobiliari** dell'**Agenzia del Territorio** (castasto);
3. Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica** (sulla base dei **canoni di locazione**);

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Richiesta di appartamenti in zona, in considerazione della pezzatura media-piccola del Fabbricato in esame che ha un discreto mercato;
- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe allo stesso fabbricato, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico derivante dalle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività, considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

Si precisa che l'immobile offre la possibilità di ottenere una divisione tra la parte residenziale pura ed i depositi, avendo quest'ultimi accessi indipendenti.

1) STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti in loco o zone limitrofe .

Alle agenzie consultate sono state sottoposte e descritte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell' immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Civitanova del Sannio con l'individuazione dell'ubicazione del fabbricato;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie son da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di libero mercato.

Il valore è commisurato al MQ LORDO di superficie.

Risultato delle ricognizioni presso le seguenti Agenzie Immobiliari:

1) Nome agenzia: Immobiliare

Indirizzo: - Isernia (IS)

Tecnica di valutazione: Al MQ LORDO

Abitazione residenza	(137,70mq):	€ 750.00/mq
Depositi – fondaci	(109,86mq):	€ 300.00/mq
Balconi e terrazzi:	(17,09mq):	€ 100.00/mq

Risulta pertanto un totale di :

€ 103'275,00 + € 32'958,00 + € 1'709,00 = **€ 137'942,00**

2) Nome agenzia:

Indirizzo: - Isernia (IS)

Tecnica di valutazione: Al MQ LORDO

Abitazione residenza	(137,70mq):	€ 700.00/mq
Depositi – fondaci	(109,86mq):	€ 280.00/mq
Balconi e terrazzi:	(17,09mq):	€ 100.00/mq

Risulta pertanto un totale di :

€ 96'390,00 + € 30'760,80 + € 1'709,00 = **€ 128'859,80**

3) Nome agenzia: Immobiliare

Indirizzo: - Isernia (IS)

Tecnica di valutazione: Al MQ LORDO

Abitazione residenza	(137,70mq):	€ 650.00/mq
Depositi – fondaci	(109,86mq):	€ 350.00/mq
Balconi e terrazzi:	(17,09mq):	€ 100.00/mq

Risulta pertanto un totale di :

€ 89'505,00 + € 38'451,00 + € 1'709,00 = **€ 129'665,00**

È pertanto possibile stabilire un valore medio dei prezzi forniti dalle Agenzie Immobiliari:

(€137'942,00+ € 128'859,80+ € 129'665,00/ 3 = **€ 132'155,60**)

VALORE COMPLESSIVO FABBRICATO:

€ 132'155,60

2) STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' **Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it o agenzie.delle.entrate.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm .

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale di tipo economico in Civitanova del Sannio,) in stato conservativo normale, in zona centrale, oscilla tra:

ABITAZIONI CIVILI DI TIPO ECONOMICO (stato di conservazione normale):

un **valore min. di 315,00 /mq ed un valore max di 470,00 /mq,**

Si assimila a medesimo valore: cantine, box ed altri accessori.

Essendo **buono** lo stato di conservazione interno dell'immobile ed il contesto di ubicazione ma **vetusto** per quanto riguarda le facciate esterne, la presenza di servizi igienici, essendo presenti finiture di particolare pregio per quanto concerne I depositi (presenza di volte in pietra a faccia vista), presente impianto di riscaldamento, ed essendo l'appartamento non di grande metratura, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il max e il min, relative alle abitazioni civili di tipo economico.

Abitazione e depositi accessori: $(€ /mq 315,00 + € /mq 470,00) / 2 = \underline{\underline{€ /mq 392,50}}$

Per I balconi e terrazzo è computata la riduzione al 30%.

Avremo quindi:

$$V = (\text{€ } 437,64 / \text{mese} \times 12 \text{ mesi}) / 0,04 = \underline{\text{€ } 131'292,00}$$

VALORE COMPLESSIVO FABBRICATO:

€ 131'292,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE:

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 132'155,60

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari :

€ 99'180,82

- Valore risultante dalla stima analitica dell' immobile attraverso i canoni di locazione:

€ 131'292,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

A detto valor capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi

VALORE CAPITALE MEDIO:

$VCM = (\text{€ } 132'155,60 + \text{€ } 99'180,82 + \text{€ } 131'292,00) / 3 = 120'876,14$

conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€ 120'876,14

Esperto incaricato
Dott. Ing. Daniele ARMENTI
Via dei Sanniti n° 13
86170 - Isernia (IS)
P.iva: 0092 990 0942

Tel: 0865/1945767 --- Fax: 0865/1946567 --- Cell. 392.0702851

Email: ing.danielearmenti@gmail.com

Pec: ing.danielearmenti@pec.it

**Firmato
digitalmente da**

Daniele Armenti

O = Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Isernia/90008150949
C = IT

SEZIONE GENERALE DATI PERIZIA

TRIBUNALE DI ISERNIA

Sezione Civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 07/2014 R.G.Es.

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni pignorati

- **PARTE RICORRENTE (Creditore):**

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, nella qualità di Creditore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. di Roma della suddetta Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

- **CONTROPARTE (Debitore):**

Esperto incaricato

Dott. Ing. Daniele ARMENTI

Via dei Sanniti n° 13

86170 - Isernia (IS)

P.iva: 0092 990 0942

Tel: 0865/1945767 --- Fax: 0865/1946567 --- Cell. 392.0702851

Email: ing.danielearmenti@gmail.com

Pec: ing.danielearmenti@pec.it

Firmato
digitalmente da

Daniele Armenti

O = Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Isernia/90008150949
C = IT

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati immobile;
- Cronologia principali operazioni periziali;

DOCUMENTAZIONE GENERALE SUGLI IMMOBILI

- Introduzione;
- Dati catastali ;
- Confini ;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
- Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Dati urbanistici;
- Rilievo fotografico;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica dell' immobile attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
- Stima sintetica dell' immobile per valori unitari attraverso i dati dell' Osservatorio dei beni immobiliari;
- Stima analitica dell' immobile;
- Conclusioni del processo estimativo;
- Riepilogo e descrizione finale;
- Congedo esperto;

**All' ill. Giudice dell' Esecuzione del
Tribunale di Isernia
Sezione Civile
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-**

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 07/2014 R.G.Es.

Istanza della **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.** con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, in persona di **.....** ne"abile d di di Roma della suddetta Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., rappresentato e difeso dall' delna, nei confronti (IS),

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Dott. Ing. Daniele ARMENTI nato a Isernia il 10/07/1976, C.F. RMN DNL 76L 10E 335A , P. IVA. n. 0092 990 0942 iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n° 436 (laurea in Ingegneria Civile conseguita presso l'Università degli Studi di Napoli Federico II), domiciliato in Isernia (IS) alla via dei Sanniti n° 13, con studio tecnico in Via dei Sanniti n° 13 ad Isernia, tel. 0865/1945767 --- Fax 0865/1946567 --- Cell. 392.0702851

AVENDO RICEVUTO

In data 18/02/2015 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia *dr. Emiliano VASSALLO* , relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili siti nel comune riportati in N.C.E.U. rispettivamente:

IMMOBILE

- - Proprietà del Sig Civitanova del Sannio (IS), Via Trieste n° 55

FABBRICATO censito in catasto al Foglio n° 32, **particella n° 391, sub 1**, piano T-1-S1, categoria A/6, classe 3, vani 4.5, rendita € 144.09 sito in Civitanova del Sannio (IS) in Via Trieste n° 55;

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata negli allegati:

FASCICOLI PERITALI DELL'IMMOBILE VISIONATO:

FASCICOLO UNICO:

FABBRICATO censito in catasto al **Foglio n° 32, particella n° 391, sub 1**, piano T-1-S1, categoria A/6, classe 3, vani 4.5, rendita € 144.09 sito in Civitanova del Sannio (IS) in Via Trieste n° 55;

CARTELLA ALLEGATI

ALLEGATO 1:

Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;
Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili;

ALLEGATO 2:

Documentazione notarile;

ALLEGATO 3:

Comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandate A/R, al rappresentante legale del creditore pignorante ed al debitore agli indirizzi verificati presso l'Ufficio Cancelleria;

ALLEGATO 4:

Richiesta Certificato di residenza al Comune di Civitanova del Sannio dell'esecutato; richiesta e ritiro documentazione tecnica degli immobili in esame; richiesta al Comune di Civitanova del Sannio;

ALLEGATO 5:

Documentazione catastale richiesta aggiornata al 02/03/2015.

ALLEGATO 6:

Ricevute spese per raccomandate A/R e spese altra documentazione necessaria;

ALLEGATO 7:

Invio relazione perizia tecnica per raccomandate A/R al debitore e per pec al creditore pignorante;

In fede

Ing. Daniele ARMENTI

Firmato
digitalmente da

Daniele Armenti

ESECUZIONE IMMOBILIARE CONCLUSIONI

All' ill. **Giudice dell' Esecuzione dell'ill.mo Tribunale di Isernia**

Sezione Civile

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Raccomandazioni generali

Riepilogo e descrizione finale

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 07/2014 R.G.Es.

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni pignorati

• **PARTE RICORRENTE (Creditore):**

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, i.
nella qualità di **Creditore**
suddetta Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

di Roma della

• **CONTROPARTE (Debitore):**

Firmato
digitalmente da

Daniele Armenti

RIEPILOGO

FABBRICATO censito in catasto al **Foglio n° 32, particella n° 391, sub 1**, piano T, categoria A/6, classe 3, vani 4,5, rendita € 144,09 sito in Civitanova del Sannio (IS) in Via Trieste n° 55;

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Immobile struttato su tre livelli, costituito da piano seminterrate, piano terra e piano primo.
Risulta composto da:

PIANO TERRA (livello 4):

Loggia- Terrazzo di ingresso
Bagno, Cucina, Soggiorno-Pranzo
Balcone

PIANO PRIMO (livello 5):

Letto matrimoniale

PIANO SEMINTERRATO PRIMO (livello 3):

Letto singola
Deposito

PIANO SEMINTERRATO SECONDO (livello 2):

Deposito-fondaco

- **Comune Civitanova del Sannio (IS)**
- **Indirizzo Via Trieste, n° 55**
- **Foglio 32**
- **Particella 391**
- **Subalterno 1**
- **Piano Terra,**
- **Categoria A/6 (abitazione di tipo rurale)**
- **Classe 3**
- **Consistenza catastale 4,5 vani**
- **Superficie catastale non riportata**
- **Rendita catastale 144,09**

IL FABBRICATO, è autonomo, anche se strutturalmente risulta in aderenza ad altra ditta, privo di condominio, con accesso principale dalla Via Trieste e si accede al piano Seminterrato da terreno private anche esso su via Trieste.

IL FABBRICATO periziato risulta essere in buone condizioni interne per la parte adibita ad abitazione mentre I depositi sono lasciati a stuttura grezza con tuttavia evidenze architettoniche importanti (voltine in pietra). Esternamente gli intonaci risultano vetusti.

Esso presenta superfici interne nette:

- Al piano Terra (livello 4) di **mq 84.98** + **mq 0.74** di balcone (composto da: ingresso, cucina, bagno, soggiorno-pranzo) ed antistante loggia di ingresso a terrazzo di **16.35** mq posto sulla via Trieste;
- Al piano Primo (livello 5) (camera matrimoniale) di **mq 31.19**;
- Al piano Seminterrato primo (livello 3) di **mq 65.39** (deposito) e **mq 21.53** (camera da letto singola);
- Al piano Seminterrato secondo (livello 2) di **mq 44.47** (deposito-fondaco).

Consta di una zona giorno al piano Terra e zona notte posta al piano primo e seminterrato primo, connessi mediante scale interne. Depositi ai piani seminterrati (vedasi elaborati grafici).

CONFINI LOTTO:

(Come da raccomandazioni generali)

LOTTO:

La particella n° **391, sub 1**, sito in Civitanova del Sannio (IS) in Via Trieste n° 55 confina in aderenza con le seguenti ditte:

- 392 (altra ditta)
- Strada comunale Via Trieste;

Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici.

COMPUTO SUPERFICI LORDE (Comprehensive di murature interne ed esterne) :
 (Le superfici dei singoli ambienti sono state computate successivamente sulla base dei rilievi metrici)

PIANO TERRA (livello 4):

Loggia- Terrazzo di ingresso	mq 16,35
Bagno, Cucina, Soggiorno-Pranzo	mq 84,98
Balcone	mq 0,74

PIANO PRIMO (livello 5):

Camera Letto matrimoniale	mq 31,19
---------------------------	----------

PIANO SEMINTERRATO PRIMO (livello 3):

Camera Letto singola	mq 21,53
Deposito	mq 65,39

PIANO SEMINTERRATO SECONDO (livello 2):

Deposito-fondaco	mq 44,47
------------------	----------

TOT MQ LORDI DEI LOCALI RESIDENZA:	mq 137,70
TOT MQ LORDI DEI LOCALI DEPOSITI:	mq 109,86
TOT MQ BALCONI e terrazzi:	mq 17,09

DATI CATASTALI (PARTICELLA 391) :

(Come da raccomandazioni generali)

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data **02/03/2015**,
 il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U.
 alla seguente posizione:

LOTTO:

La particella n° **391, sub 1**, sita in Civitanova del Sannio (IS) in Via Trieste n° 55 confina in aderenza
 con le seguenti ditte:

- 392 (altra ditta)
- Strada comunale Via Trieste;

Presenta i seguenti estremi catastali:

- Comune **Civitanova del Sannio**
- Indirizzo **Via Trieste n°55**
- Foglio **32**

- Particella **391**
- Subalterno **1**
- Piano **Terra, 1, S1**
- Categoria **A/6** (abitazione di tipo rurale)
- Classe **3**
- Consistenza catastale **4,5 vani**
- Superficie catastale **non riportata**
- Rendita catastale **144,09**

NOTE CATASTALI ESPERTO (PARTICELLA 391) :

(Come da raccomandazioni generali)

- Non è stato possibile valutare le consistenze catastali lorde con le consistenze superficiali rilevate in loco in data **28/03/2015**, in quanto assente in catasto la planimetria del bene pignorato, tuttavia è stato possibile verificarle con i grafici presenti all'ufficio tecnico comunale.

DIFFORMITA' :

Sono state rilevate delle difformità per quanto concerne alcuni aspetti della distribuzione interna, secondo gli allegati grafici in possesso dall'ufficio tecnico del Comune di Civitanova del Sannio, che rapidamente andrò a delineare:

Piano Seminterrato Primo (livello 3):

A detto piano la camera singola rilevata è stata ricavata, da una superficie più ampia, inserendo un muro divisorio non indicato nei grafici ricevuti dall'ufficio tecnico comunale ed inoltre la finestra esterna della camera si trova in una posizione diversa rispetto a quella indicata negli stessi grafici ricevuti.

Piano Terra (livello 4):

A detto piano il bagno rilevato risulta essere collegato alla cucina mentre dai grafici ricevuti dall'ufficio tecnico comunale la porta di connessione è assente e risulta comunicante direttamente con il terrazzo di ingresso; all'interno del soggiorno-pranzo mancano i muri divisori indicati nei grafici ricevuti ed inoltre è presente un foro di collegamento, che attraverso una scaletta metallica, consente il collegamento con la camera singola ricavata al livello inferiore 3 (piano seminterrato primo), tale foro non risulta indicato nei grafici ricevuti dall' ufficio tecnico comunale.

Piano Primo (livello 5):

A detto piano risultano chiuse due finestre esterne, con pannelli in cartongesso posizionati all'interno della camera, in linea con le pareti.

SI RACCOMANDA DI FAR PREDISPORRE IDONEA PRATICA TECNICA DI:

- ACCATASTAMENTO MAPPALE IN QUANTO LA STESSA ATTUALMENTE ASSENTE PRESSO GLI UFFICI COMPETENTI;
- PREDISPOSIZIONE DI PRATICA EDILE RELATIVA ALLA CERTIFICAZIONE

ENERGETICA DELL'IMMOBILE (ATTESTATO A.P.E.);

- REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELLE DIFFORMITA' PRESENTI;

AL FINE DI CONSENTIRE CORRETTA VENDITA IMMOBILIARE.

Valore di mercato:
PREZZO BASE D'ASTA

€ 120'876,14

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Fabbricato così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Esperto incaricato

Dott. Ing. Daniele ARMENTI

Via dei Sanniti n° 13

86170 - Isernia (IS)

P.iva: 0092 990 0942

Tel: 0865/1945767 --- Fax: 0865/1946567 --- Cell. 392.0702851

Email: ing.danielearmenti@gmail.com

Pec: ing.danielearmenti@pec.it

Firmato
digitalmente da

Daniele Armenti