

TRIBUNALE DI ISERNIA

Liquidazione giudiziale 11/2024



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

*Esperto: Geom. Roberto Di Paolo
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Isernia al n. 421
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Isernia*

*con studio in Isernia Via Tagliamonte, 4
telefono: 08651956412 mobile: 3389785160*

*fax: 08651951102
email: info@studiodipaolo.net*

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

relativa alla valutazione dei beni immobili di cui alla procedura di Liquidazione giudiziale

n. 11/2024 R.G. [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dr. Marco Ponsiglione;

Curatore: dr.ssa Teodolinda Russo;

Esperto stimatore: Geom. Roberto Di Paolo.

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

1.0 - PREMESSA	pag. 2
2.0 - IL PATRIMONIO IMMOBILIARE	pag. 3
2.1 – individuazione e consistenza	pag. 4
2.2 – provenienza ultraventennale degli immobili	pag. 7
2.3 – elenco formalità pregiudizievoli	pag. 7
2.4 – atti urbanistico-amministrativi	pag.8
2.5 - destinazione urbanistica, vincoli	pag. 9
2.6 – conformità catastale	pag. 10
2.7 – conformità urbanistico-amministrativa	pag. 11
2.8 – stato di possesso	pag. 12
3.0 – VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	pag. 12
3.1 – metodologia adottata	pag. 12
3.2 – suddivisione in lotti	pag. 17
3.3 – consistenza e stima	pag. 17
4.0 - CONCLUSIONI	pag. 19

ALLEGATI

- *Doc.1 - Tabelle di calcolo ;*
- *Doc.2 – Verbali di accesso e corrispondenza;*
- *Doc.3 – Mappe e Planimetrie degli immobili;*
- *Doc.4 - Visure catastali dell'Agenzia delle Entrate, Isernia Territorio;*
- *Doc.5 – Ispezioni ipotecarie presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Isernia;*
- *Doc.6 –Titoli di provenienza;*
- *Doc.7 - Atti urbanistico-amministrativi;*
- *Doc.8 – Fonti estimative di riferimento;*
- *Doc.9 - Documentazione fotografica;*

1.0 – PREMESSA

Con sentenza n.18/2024 del 10/06/2024 veniva aperta la procedura di liquidazione giudiziale a nome di [REDACTED]

[REDACTED] il cui Curatore veniva individuato nella dr.ssa Teodolinda Russo.

Ai fini della valutazione dei beni immobili ubicati in Montaquila (IS) fraz. Roccaravindola e per la verifica della titolarità degli stessi in capo ai soci, il Curatore indicava, in data 17/01/2025, lo scrivente geom. Roberto Di Paolo quale Esperto stimatore dei beni suddetti, nomina autorizzata dal G.D. in data 24/01/2025.

La verifica della titolarità degli immobili in capo alla società predetta, ovvero ai singoli soci, ha evidenziato alcune difficoltà, essendo la società in questione non titolari di diritti reali immobiliari, tuttavia i singoli soci risultavano eredi del defunto padre [REDACTED], pur non avendo, ad oggi, presentato la relativa dichiarazione di successione.

Nel frattempo si provvedeva alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Montaquila (IS) mediante pec del 28/03/2025, e successivo sollecito del 08/10/2025 nonché provvedendo ad ulteriori verifiche sulla provenienza degli immobili, tramite consultazioni e verifiche di natura ipo-catastale, le quali necessitavano di fondo spese, richiesto in data 13/05/2025 e corrisposto dalla Curatela in data 17/06/2025.

Accertata la titolarità dei beni per la quota dell'intero, in capo a [REDACTED] lo scrivente procedeva, quindi, in data 16/07/2025, previo avviso per le vie brevi al Curatore ed al soci [REDACTED] al necessario accesso agli immobili in Montaquila (IS) alla fraz. Roccaravindola;

l'accesso (*Doc.2*) avveniva, come detto, nella data del 16/07/2025, nonostante il mancato ausilio della documentazione urbanistico amministrativa, richiesta alla amministrazione comunale con pec in data 28/03/2025 e successivo sollecito a mezzo pec del 08/10/2025, tuttavia solo in data 23/10/2025, previo accesso diretto negli uffici comunali, si riusciva, dopo una disamina dei corposi fascicoli in atti, ad ottenere la documentazione richiesta.

Nella data indicata del sopralluogo, alla presenza del sig. [REDACTED] venivano rilevate le informazioni utili ai fini della valutazione attingendo i dati intrinseci ed estrinseci dei beni, nonché fissando fotograficamente i luoghi. Durante l'accesso non venivano obiezioni ne eccezioni

procedurali.

L'accesso, avveniva precisamente nelle abitazioni in Montaquila (IS) alla fraz. Roccaravindola alla via Trimanda nn.5, 7 e 9, identificati in catasto fabbricati al fgl.25 p.lla 1297 sub 1 e 2 – fgl.25 p.lla 773 e fgl.25 p.lla 771 sub 5 oltre aree scoperte in catasto fabbricati al fgl.25 p.lle 774 e 967.

Le indagini si estendevano, inoltre, all'accertamento della conformità urbanistica e catastale degli immobili, sulla base della documentazione richiesta alla amministrazione comunale; il confronto tra la corposa documentazione e lo stato dei luoghi, comportava, una laboriosa attività di verifica sulla provenienza e legittimità urbanistica.

Avendo raccolto i vari elementi utili allo svolgimento dell'incarico, lo scrivente enuncia i risultati ottenuti in adempimento dell'incarico affidatogli.

2.0 – IL PATRIMONIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il patrimonio immobiliare individuato in capo ai soci [REDACTED]
[REDACTED] titolare del diritto di proprietà per la quota dell'intero dei seguenti immobili:

Catasto	Ubicazione Montaquila (IS)	Foglio	P.lla	Sub	Classamento	Quota di Proprietà
F	via Trimanda n.5	25	1297	1	A/4	1/1
F	via Trimanda n.6	25	1297	2	C/6	1/1
F	via Trimanda n.7	25	773		A/4	1/1
F	via Trimanda n.9	25	771	5	A/4	1/1
T	via Trimanda	25	774		Corte scoperta	1/1
T	via Trimanda	25	967		terreno	1/1

L'accertamento della titolarità, avvenuta sulla base delle ricerche ipo-catastali, ha evidenziato la provenienza in capo ai [REDACTED] quali figli ed eredi (non avendo rinunciato all'eredità come indicato nel verbale di inventario del 17/01/2025) del propri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I fabbricati di cui alle unità immobiliari al fgl.25 p.lle 1297 sub 1 e 2 e p.lla 771 sub 5, sono pervenute in favore di [REDACTED] per averle realizzate, in virtù delle

concessioni edilizie prot.2425 del 09/01/1979, prot.730 del 08/10/1982 e permesso di costruire in sanatoria n.45 del 20/12/2006, sul terreno ex p.lla 771 acquistato con atto di compravendita per Notaio Conti di Isernia in data 25/02/1972 rep. 2101reg. a Isernia il 16/03/1972 al n.393 vol.40 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 22/03/1972 ai nn.3311 d'ordine e 3022 di formalità, da Castaldi Angelantonio.

La p.lla 774 in favore di [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita sopra citato; Il fabbricato alla p.lla 773 in favore di [REDACTED] in virtù del nulla osta per esecuzione dei lavori edili del 19/09/1969, (non rinvenuto agli atti del Comune di Montaquila); tale nulla osta è stato individuato, dalle informazioni assunte da precedente perizia di stima immobiliare relativa alla procedura esecutiva 28/02 presso il Tribunale di Isernia.

2.1 – Individuazione e consistenza

I beni immobili oggetto della presente valutazione ricadono nel Comune di Montaquila (IS) alla via Trimanda (loc. Roccaravindola), e sono costituiti da abitazioni, una corte scoperta ed un terreno;:

1. Abitazione alla via Trimanda n.5, in catasto fabbricati al fgl.25 p.lla 1297 sub 1 e 2 – p.lla 771 sub 5

Si precisa che le tre unità immobiliari, sebbene distinte catastalmente, formano, di fatti, un unico organismo abitativo con corte esterna pertinenziale, ubicato in località Roccaravindola del Comune di Montaquila ed accessibile dalla strada comunale denominata via Trimanda (Doc.9 foto 1,2,3,4).

Caratteristiche: il fabbricato è costituito da una struttura portante in muratura, con copertura a padiglione, accessibile direttamente dalla via Trimanda.

Al piano seminterrato, trova luogo una cantina della superficie utile di mq 26,90 ed altezza interna di mt 2,20, comunicante con altra cantina di mt, 22,35 della altezza interna di mt 1,80, una cantina di mq 34,60 ed un ripostiglio di mq 11,46 dell'altezza interna di mt 2,20, per una superficie complessiva utile di mq 101,00 (Doc.9 foto 8,9,10).

Al piano terra trovano luogo tre camere, un soggiorno, una cucina, , oltre due w.c. e disimpegno per una superficie utile di mq 111,00 oltre un porticato, balconi e veranda per complessivi 48 mq ed una altezza interna di mt 2,85 (Doc.9 foto 5,6,7).

Internamente le rifiniture sono caratterizzate da pavimenti in monocottura, intonaci civili tradizionali con pareti in parte rivestite con carta da parati, infissi esterni in

alluminio e porte interne in legno, oltre impianti tecnologici di tipo civile, il tutto con evidente stato cattivo di manutenzione. In particolare le rifiniture e gli impianti sono di vecchia epoca di realizzazione (oltre 30 anni), mentre gli intradossi dei solai nelle camere evidenziano criticità dovute ad infiltrazioni e scadente coibentazione con fenomeni di condensa e muffe diffuse.

Esternamente, il fabbricato è dotato di corte pertinenziale a tre lati individuata dalla p.lla 1297 graffata, adibita ad accesso e spazi di manovra.

Dati catastali: Censita in catasto fabbricati del Comune di Montaquila (IS), al fgl.25 p.lla 1297 sub 1 cat. A/4 classe 2a vani 3,5 rendita 225,95 - fgl.25 p.lla 1297 sub 2 cat. C/6 classe 1a° mq 35 rendita 209,68 - fgl.25 p.lla 771 sub 5 cat. A/4 classe 2° vani 2 rendita 129,11; intestazione: [REDACTED]

Confini: il fabbricato, come sopra individuato, confina con strada comunale "via Trimanda" a nord, con distacco verso fabbricato p.lla 985 e corte p.lla 950 a sud-ovest, con distacco verso fabbricato p.lla 773 a est.

2. Abitazione alla via Trimanda n.7, in catasto fabbricati al fgl.25 p.lla 773

Trattasi di abitazione posta nelle immediate vicinanze del fabbricato di cui al punto 1. precedente.

Caratteristiche: il fabbricato è costituito da una struttura portante in muratura, con copertura a padiglione, accessibile direttamente dalla via Trimanda (Doc.9 foto 11,12,13).

Al piano seminterrato, accessibile dall'area scoperta di cui al punto 3. successivo, trovano luogo tre vani, oltre w.c. e una cucina della superficie utile complessiva di mq 96,00 mq ed altezza interna variabile da mt 2,70 a mt 2,80 (Doc.9 foto 14,15).

Al piano terra trovano luogo tre vani oltre una cucina, un w.c. e disimpegno per una superficie utile complessiva di mq 96,00 ed una altezza interna di mt 2,50 (Doc.9 foto 16,17,18).

Internamente le rifiniture sono caratterizzate da pavimenti in monocottura, intonaci civili tradizionali, infissi esterni in alluminio e porte interne in legno, oltre impianti tecnologici di tipo civile, il tutto in evidente stato cattivo di manutenzione. In particolare le rifiniture e gli impianti sono di vecchia epoca di realizzazione (oltre 30 anni), e si evidenziano diversi segni di infiltrazioni di acqua dovute a fenomeni di

risalita dalle fondazioni e delle pareti contro terra, nonché in prossimità degli intradossi di alcuni solai a causa di perdite e fenomeni di condensa superficiale.

Esternamente, il fabbricato è dotato di una piccola corte pertinenziale individuata dalla stessa p.lla 773 graffata, adibita ad accesso al piano seminterrato.

Dati catastali: Censita in catasto fabbricati del Comune di Montaquila (IS), al fgl.25 p.lla 773 cat. A/4 classe 2a vani 8 rendita 516,46; [REDACTED]

Confini: il fabbricato, come sopra individuato, confina con strada comunale “via Trimanda” a nord, con corte p.lla 1297 della stessa ditta ad est e con area scoperta alla p.lla 775 della stessa ditta ad ovest.

3. Area scoperta identificata in catasto terreni al fgl.25 p.lla 774

trattasi di un'area scoperta (rampa) pavimentata con battuto di cemento, della superficie catastale di mq 60,00, ubicata in adiacenza su di un lato (est), al piano seminterrato di cui all'abitazione del punto precedente. Da detta area scoperta è possibile accedere all'unità immobiliare di cui al punto 2. precedente.

Dati catastali: catasto terreni fgl.25 p.lla 774 seminativo arborato 2ª superficie mq 60,00 reddito dominicale €0,19, [REDACTED]

Confini: via Trimanda a nord, p.lla 773 della stessa ditta a ovest, fabbricato p.lle 775 di terzi ad est.

4. Terreno identificato in catasto terreni al fgl.25 p.lla 967

trattasi di un terreno, della superficie catastale di 760 mq, ubicato in prossimità dei fabbricati di cui ai punti precedenti e dall'altro lato della via Trimanda, con essa confinante lungo tutto il lato sud; di forma allungata risulta essere un terreno in pendenza allo stato incolto su cui però trovano luogo due corpi di fabbrica, di cui il primo è una baracca in lamiera zincata delle dimensioni di mt 11,22 x 3,70 ed altezza media di mt 2,30 ad uso legnaia (Doc.9 foto 20,22), oltre un secondo corpo di fabbrica in blocchetti di cemento delle dimensioni di mt 5,13x2,40 ed altezza di mt 1,94, adibita probabilmente, in passato, a rimessa animali da cortile (Doc.9 foto 21) . il fondo è in parte delimitato, sul lato prospiciente la via Trimanda, con muretto in blocchetti di cemento in parte posti a secco (Doc.9 foto 23).

Dati catastali: catasto terreni fgl.25 p.lla 967 seminativo arborato di 2ª superficie mq 760,00 reddito dominicale € 2,36, intestazione: [REDACTED]

Confini:, via Trimanda a sud, p.lla 967 di terzi a est e p.lla 385 di terzi a ovest.

2.2 – Provenienza ultraventennale degli immobili

I beni immobili descritti nel paragrafo precedente sono pervenuti [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in quanto eredi (non avendo rinunciato all'eredità come indicato nel verbale di inventario del 17/01/2025) del [REDACTED]
[REDACTED] deceduto nel 2016, per il quale ad oggi non risulta depositata e trascritta la dichiarazione di successione.

Le unità immobiliari al fgl.25 p.lle 1297 sub 1 e 2 e p.lla 771 sub 5, sono pervenute in favore di [REDACTED] per averle realizzate, in virtù delle concessioni edilizie prot.2425 del 09/01/1979, prot.730 del 08/10/1982 e permesso di costruire in sanatoria n.45 del 20/12/2006, sul terreno ex p.lla 771 acquistato con atto di compravendita per Notaio Conti di Isernia in data 25/02/1972 rep. 2101 reg. a Isernia il 16/03/1972 al n.393 vol.40 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 22/03/1972 ai nn.3311 d'ordine e 3022 di formalità, [REDACTED]

La p.lla 774 del fgl.25 in favore di [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita sopra citato;

La p.lla 967 del fgl.25 in favore di [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per Notaio Conti di Isernia, in data 16/01/1973, registrato a Isernia il 05/02/1973 al n.494 (vedi schedario partita catastale 2848 (Doc.6).

Il fabbricato alla p.lla 773 in favore di [REDACTED] in virtù del nulla osta per esecuzione dei lavori edili del 19/09/1969; tale nulla osta è stato individuato dalle informazioni assunte da precedente perizia di stima immobiliare relativa alla procedura esecutiva 28/02 presso il Tribunale di Isernia, e richiesto al Comune di Montaquila insieme agli altri titoli edilizi, tuttavia il nulla osta non è stato rinvenuto agli atti degli uffici comunali. La proprietà del fabbricato p.lla 773 in capo al [REDACTED], si evince anche dalla visure storiche catastali, sebbene non probatorie e dallo schedario della partita 591 notificato il 07/02/1978. (Doc.6)

2.3 – Elenco formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni effettuate, presso l'agenzia delle Entrate di Isernia - Servizi di Pubblicità Immobiliare, a carico di [REDACTED] a partire dal periodo del 1974, risultano (Doc.5) le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/1996 - Registro Particolare 289 Registro Generale 3447 Pubblico ufficiale LONGOBARDI AGOSTINO Repertorio 35405 del 11/09/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in MONTAQUILA(IS) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA, Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 245 del 27/11/1996 (QUIETANZA E CONFERMA), 2. Iscrizione n. 197 del 05/07/2016;
- 2) ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2000 - Registro Particolare 359 Registro Generale 3757, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 100/2000 del 20/10/2000, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in MONTAQUILA(IS) SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 167 del 01/04/2005; 2. Iscrizione n. 233 del 03/11/2020;
- 3) TRASCRIZIONE CONTRO del 18/09/2002 - Registro Particolare 3114 Registro Generale 3629 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 461/2002 del 21/06/2002, ATTO GIUDIZIARIO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, Immobili siti in MONTAQUILA(IS);
- 4) ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2016 - Registro Particolare 197 Registro Generale 2121, Pubblico ufficiale LONGOBARDI AGOSTINO Repertorio 35405 del 11/09/1996, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in MONTAQUILA(IS), SOGGETTO DEBITORE, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 289 del 1996;
- 5) ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2020 - Registro Particolare 233 Registro Generale 3103, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 100 del 20/10/2000, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in MONTAQUILA(IS), SOGGETTO DEBITORE, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 359 del 2000.

2.4 – Atti urbanistico-amministrativi

La richiesta di accesso agli atti è avvenuta a mezzo pec, in data 04/07/2024, alla quale ha fatto seguito un sollecito a mezzo pec del 08/10/2025, tuttavia solo in data 23/10/2025 previo accesso diretto agli uffici comunali, lo scrivente otteneva la documentazione urbanistica, in particolare i titoli autorizzativi con allegati, come da nota di ritiro documenti sulla richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Montaquila (Doc.7);

All'attualità sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie del Comune di Montaquila, rilasciate per la costruzione dei fabbricati in questione (Doc.7):

Fabbricato al fgl.25 p.lla 771 sub 5 e p.lla 1297 sub 1 e 2:

- 1) Concessione per l'esecuzione di opere edilizie n.02/79 del 09/01/1979;
- 2) Concessione per l'esecuzione di opere edilizie n.29/82 del 08/10/1982;
- 3) Permesso di costruire in sanatoria n.45 del 20/12/2006.

Fabbricato al fgl.25 p.lla 773:

- 4) Tale fabbricato risulterebbe realizzato in virtù del Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 19/06/1969, (titolo non rinvenuto presso gli uffici pubblici), come da informazioni assunte da precedente perizia di stima immobiliare relativa alla procedura esecutiva 28/02 presso il Tribunale di Isernia, nella quale si riporta che *"dagli elaborati progettuali assentiti si prevedeva la realizzazione del solo piano rialzato del fabbricato, a differenza dello stato attuale costituito anche da un piano seminterrato, per cui se ne deduce che il piano seminterrato risulta essere completamente abusivo"*

Baracca in lamiera e casotto in muratura sulla p.lla 967 del fgl.25:

- 5) Tali costruzioni precarie, insistenti sulla p.lla 967 del fgl.25, risultano realizzate in assenza di relativo titolo edilizio abilitativo.

2.5 – Destinazione urbanistica, vincoli e gravami.

Tutti i terreni e le aree scoperte ubicate nel Comune di Montaquila (IS), oggetto della presente relazione, ricadono in zona edificabile e sottoposte al Programma di Fabbricazione approvato nel 1957, con indice di copertura pari a 2/3 del lotto disponibile;

Vincoli

Gli immobili risultano soggetti al vincolo di tipo paesistico PTPPAV di Area Vasta n.7 "Mainarde e Valle dell'Altro Volturno" e gravante sull'intero territorio comunale; gli immobili ricadono, inoltre, in zona sottoposta a vincolo idrogeologico e sismico.

Gravami ed oneri

Il Comune di Montaquila, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, in merito all'eventuale sussistenza di gravami ed oneri in favore del Comune di Montaquila ed a carico degli immobili oggetto della presente relazione, come richiesto già a mezzo pec del 04/07/2024, ha riferito durante l'accesso agli uffici comunali, circa l'inesistenza degli stessi.

2.6 – Conformità catastale

fabbricato al fgl.25 p.lla 773: Dal raffronto tra gli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia Territorio (Doc.3-4) , in particolare la scheda planimetrica 00306530 del 22/12/1971 inerente il fabbricato al fgl.25 p.lla 773, e lo stato attuale dell'immobile di cui alla presente valutazione, è emerso che l'unità immobiliare, risulta difforme in quanto si rileva una diversa distribuzione interna dei vani .

La regolarizzazione catastale, può avvenire mediante presentazione della planimetria aggiornata, presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio di Isernia, con oneri prevedibili, tra compensi professionali, tributi e sanzioni (quest'ultime presumibilmente prescritte essendo trascorsi 5 anni dall'esecuzione della difformità) pari ad euro 750,00.

fabbricato al fgl.25 p.lla 771 sub 5 e p.lla 1297 sub1 e 2: Dal raffronto tra gli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia Territorio (Doc.3-4) , in particolare la scheda planimetrica 00311605 del 01/02/1996 (*inerente l'unità immobiliare al fgl.25 p.lla 771 sub 5*) e le schede planimetriche 00318733 del 01/02/1996 (*relativa all'unità p.lla 1297 sub 1*), e 00318741 del 01/02/1996 (*relativa all'unità p.lla 1297 sub 1*), con lo stato attuale, è emerso che le unità immobiliari, risultano difformi in quanto collegate tra esse attraverso l'apertura di porte interne, formando di fatto un'unica unità immobiliare, oltre una diversa distribuzione interna dei vani .

La regolarizzazione catastale, può avvenire mediante presentazione della planimetria aggiornata, presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio di Isernia, con oneri prevedibili, tra compensi professionali, tributi e sanzioni (quest'ultime presumibilmente prescritte essendo trascorsi 5 anni dall'esecuzione della difformità) pari ad euro 950,00

Da rilevare, inoltre, una discordanza planimetrica relativa ai confini con le p.lle 326 e 997 di terzi in quanto il fabbricato alla p.lla 773 e l'area scoperta alla p.lla 774 entrambe oggetto della presente procedura, sono posti a confine con le predette p.lle 326 e 997, mentre in realtà tra quest'ultime ed il fabbricato esiste un'area pavimentata a servizio del fabbricato stesso, delimitata da ringhiera metallica insistente su un muro a pietra di vecchia epoca rappresentante di fatto il confine. E' da supporre, pertanto, che il confine, vista l'esistenza di detto muro, sia stato erroneamente riportato in mappa catastale.

Baracca in lamiera e casotto in muratura ubicati sulla p.lla 967 del fgl.25:

Tali costruzioni precarie, insistenti sulla p.lla 967 del fgl.25, non risultano riportate sulla mappa catastale né censite nel catasto fabbricati, inoltre risultano realizzate in assenza

di relativo titolo edilizio per cui se ne prevede la demolizione, senza necessità di regolarizzazione catastale.

2.7 – Conformità urbanistico-amministrativa

a) Fabbricato al fgl.25 p.lla 771 sub 5 e p.lla 1297 sub 1 e 2:

Per il fabbricato è stato rilasciato ultimo titolo edilizio ovvero il permesso di costruire in sanatoria n.45 del 20/12/2006, tuttavia ad oggi, confrontando le planimetrie allegate alla sanatoria con lo stato di fatto, risulta realizzato un ulteriore abuso edilizio consistente nella realizzazione di un ripostiglio sotto il balcone e nel cambio di destinazione d'uso della cantina al piano terra, in soggiorno, cucina e w.c., oltre la realizzazione di alcune modifiche interne e aperture esterne.

b) Fabbricato al fgl.25 p.lla 773:

Tale fabbricato risulterebbe realizzato in virtù del Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 19/06/1969, (titolo non rinvenuto presso gli uffici pubblici), come da informazioni assunte da precedente perizia di stima immobiliare relativa alla procedura esecutiva 28/02 presso il Tribunale di Isernia, nella quale si riporta che *“dagli elaborati progettuali assentiti si prevedeva la realizzazione del solo piano rialzato del fabbricato, a differenza dello stato attuale costituito anche da un piano seminterrato, per cui se ne deduce che il piano seminterrato risulta essere completamente abusivo”*.

Non potendo effettuare alcun riscontro tra lo stato di fatto e lo stato assentito, in assenza agli atti del Comune di Montaquila, si assume veritiero quanto riportato nella precedente ctu di cui alla procedura esecutiva 28/02 presso il Tribunale di Isernia.

c) Baracca in lamiera e casotto in muratura sulla p.lla 967 del fgl.25:

Tali costruzioni precarie, insistenti sulla p.lla 967 del fgl.25, di cui una delle dimensioni di mt 11,22 x 3,70 ed altezza media di mt 2,30 ad uso legnaia (Doc.9 foto 5,6,7), oltre un secondo corpo di fabbrica in blocchetti di cemento delle dimensioni di mt 5,13x2,40 ed altezza di mt 1,94, risultano realizzate in assenza di relativo titolo edilizio abilitativo ed oggetto di ordinanza di demolizione del Comune di Montaquila n.5 del 30/03/2022.

Sanabilità:

Per le opere difformi, ad eccezione degli abusi di cui alla lettera c), si rende necessaria la richiesta di sanatoria mediante presentazione di scia edilizia previo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica per le difformità esterne.

I costi per oneri professionali per rilievi e redazione elaborati progettuali, progettista architettonico, direttore dei lavori, per redazione pratica di sanatoria paesaggistica e perizia di stima per danno ambientale, oltre Indennità per danno ambientale, verifica impianti tecnologici con produzione certificazioni di conformità, adeguamenti impianti, certificazione sismica/strutturale con eventuali adeguamenti strutturali, oltre certificazione di agibilità, possono individuarsi sommariamente così suddivisi: € 6.500,00 per il fabbricato di cui alla lettera a) precedente; € 12.500,00 per il fabbricato di cui alla lettera b) precedente e € 1.500,00 per la demolizione della baracca e del casotto abusivi posti sulla p.lla 965 comprensivi degli oneri di scarica e smaltimento.

Si precisa che la quantificazione economica analitica e puntuale di quanto occorrente ai fini della sanatoria discende dai risultati dei rilievi metrici, delle indagini, delle analisi e prove, svolte da figure professionali anche diverse (strutturista, geologo, impiantista), oltre gli ulteriori costi, tra cui oneri professionali, spese di analisi e prove, contributi di costruzione e diritti, sanzioni, indennità risarcitorie quantificate mediante perizia di stima (vedi quella ambientale).

La quantificazione dei costi avviene, pertanto, interessando tutti gli aspetti inerenti la sanabilità, alcuni di essi quali gli oneri professionali ed indennità in maniera attendibile, altri quali le prove, analisi dei materiali, certificazioni strutturali ed impiantistiche, nonché eventuali lavori di adeguamento paesaggistico e strutturale, in via presuntiva, non potendo l'Esperto stimatore, nel suo incarico, procedere con la monetizzazione analitica dei relativi costi, realizzabile solo a seguito di avvio delle procedure per l'ottenimento della sanatoria e quindi dai risultati dei necessari rilievi, indagini, prove, analisi, redazione di progetti e calcoli, che richiederebbero, tra l'altro, costi importanti e lunghi tempi di definizione.

2.8 – Stato di possesso

Le unità immobiliari adibite ad abitazione risultano, al momento del sopralluogo avvenuto il 16/07/2025, in possesso dei fratelli [REDACTED] in possesso delle chiavi, hanno consentito l'accesso agli immobili;

3.0 – VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

3.1 – Metodologia adottata

I criteri adottati, al fine di rendere una stima dei beni immobili, mirano alla individuazione del valore di mercato, così come definito dagli Standard europei per la valutazione immobiliare (EVS 2024) per cui il valore di mercato è definito come segue:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il metodo utilizzato, pertanto, è quello del confronto di mercato, basato su aggiustamenti dei prezzi medi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile oggetto di stima, e dell’immobile da valutare.

Tale metodo risulta, essendo disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell’immobile da valutare, il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Sono state, inoltre, utilizzate le prassi di riferimento in materia di linee guida sulla metodologia per la rilevazione degli elementi economico-estimativi (segmento di mercato) e sulla rilevazione dei dati immobiliari (caratteristiche quantitative e qualitative), indicate dalla UNI/PdR 53:2019.

Il metodo finanziario, basato sulla capitalizzazione dei redditi che il bene è capace di produrre, non può ritenersi affidabile, poiché ad una minima variazione del saggio di capitalizzazione, corrisponde una amplificazione in negativo o positivo del risultato.

Le condizioni prese in esame, per la individuazione del prezzo di mercato, riguardano le caratteristiche tecniche e economiche dell’immobile.

Si è tenuto conto, pertanto, degli elementi distintivi specifici dell’immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale, quali:

1. le caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
2. caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all’esposizione, al livello di piano, ecc.);
3. caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.);
4. caratteristiche economiche (destinazione d’uso ed urbanistica, limitazioni di uso, vincoli ecc.);

FABBRICATO

Il parametro di riferimento per il calcolo della consistenza è la superficie interna netta (SIN) per le abitazioni, essendo puntualmente comprensibile e comparabile dagli acquirenti, accertata direttamente a seguito di rilievo metrico, intesa quale l’area

delimitata da elementi perimetrali esterni/interni verticali, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

I dati immobiliari, in termini di tipologia e prezzi di riferimento, sono stati assunti da diverse fonti tra cui: l'Agenzia del Territorio/OMI, il Borsino Immobiliare, le stime di precedenti ctu, e le ricerche di mercato dirette, precisando che i valori riscontrati dall'OMI e dal Borsino immobiliare, si riferiscono alla superficie lorda/commerciale dell'immobile, quindi comprensiva dei muri interni e di quelli esterni fino ad uno spessore di max 50 cm, in tale caso è stata applicata, convenzionalmente, una maggiorazione del 10% del prezzo di riferimento, per le abitazioni le cui superfici utilizzate ai fini del calcolo sono quelle utili.

Agenzia del Territorio / OMI:

dedicato alle compravendite di unità immobiliari residenziale, realizzato congiuntamente dall'Agenzia del Territorio e dall'Associazione nazionale delle società di leasing (ASSILEA).

Il documento d'analisi è basato sui dati contenuti negli archivi dell'Agenzia del Territorio, desunti dalle note di trascrizione, dagli archivi del catasto e dagli archivi delle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) alimentati dai flussi inerenti provenienti da ASSILEA.

I valori specifici per le zone in esame riportati dall'OMI, variano per le abitazioni civili da un minimo di € 360,00 ad un max di € 540,00, (Doc.8).

Agenzie immobiliari:

In questo caso sono state prelevate le informazioni, in merito ai prezzi di vendita, di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, presso annunci immobiliari, in particolare il riferimento: EK122398002 "da privato e il Riferimento: EK113657325 da privato, il cui valore medio, per abitazioni simili e nelle vicinanze di quella in esame, è pari a € 330,00/mq;

Borsino Immobiliare:

Le quotazioni fornite dal Borsino immobiliare (Doc.8) sono da intendersi statistiche e continuamente aggiornate sulla base dati dei valori dei principali portali immobiliari nazionali, dalla rete di referenti locali, dall'OMI e dall'Istat e Banca D'Italia;

i valori indicati evidenziano un valore di vendita delle abitazioni in stabili di fascia media da un min di € 204,00/mq ad un max di 258,00/mq;

Precedenti ctu:

In questo caso le informazioni utili provengono da precedenti consulenze tecniche d'ufficio inerenti valutazioni di immobili analoghi, nella fattispecie è stata considerata la stima dell'anno 2003 della procedura esecutiva n.51/92 del Tribunale di Isernia, inerente abitazioni poste nella stessa zona a quella in esame, il cui valore è stato definito pari a € 410,00/mq, nonché la stima dell'anno 2004 della procedura esecutiva n.28/02 del Tribunale di Isernia, inerente gli stessi fabbricati in esame, il cui valore è stato definito pari a € 450,00/mq per l'abitazione e € 250/mq per i depositi/cantine.

Le informazioni raccolte, hanno consentito di individuare un prezzo medio di riferimento per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, come appresso illustrato, precisando che il prezzo medio individuato è riferito all'unità di superficie interna netta (Superficie utile); i prezzi dell'OMI, del Borsino immobiliare e delle agenzie immobiliari, sono stati aumentati del 10%, essendo riferiti alla superficie lorda/commerciale, al fine di ragguagliarli ai prezzi riferiti alle superfici utili:

PREZZO MEDIO A MQ DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO				
			Destinazione abitativa valori a mq di:	
	Anno di riferimento		Superf. Lorda	Superf. netta
Agenzia del Territorio - OMI	2025	minimo	€ 360,00	
		massimo	€ 540,00	
Borsino Immobiliare	2025	minimo	€ 204,00	
		massimo	€ 258,00	
Annunci immobiliari	2025	medio	€ 280,00	
precedenti Ctù	2003	medio		€ 430,00
Esperienza professionale	2025	minimo		€ 250,00
		massimo		€ 350,00
Media			€ 352,37	€ 365,00
Valore medio			€ 358,68	

Al valore stimato di riferimento, così ottenuto, è stato apportato il necessario adeguamento sulla base delle specificità dell'immobile oggetto di stima, mediante una analisi pluriparametrica, riportati nella tabella (A) delle caratteristiche intrinseche e nella Tabella (B) delle caratteristiche estrinseche (vedi Doc.1).

TERRENI

Per quanto riguarda i terreni il parametro di riferimento per il calcolo della consistenza è la superficie catastale, accertata mediante le visure presso l'Agenzia delle Entrate servizio Territorio di Isernia. Le condizioni prese in esame, per la individuazione del prezzo di mercato, riguardano le caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile.

Si è tenuto conto, pertanto, degli elementi distintivi specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale, quali:

5. le caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
6. caratteristiche posizionali (giacitura, accessibilità, ecc.);
7. caratteristiche tipologiche (superficie, soprassuolo, ecc.);
8. caratteristiche economiche (destinazione urbanistica, limitazioni di uso, vincoli ecc.);

L'elemento predominante preso in considerazione ai fini della valutazione dei terreni è lo *ius aedificandi*, ovvero il diritto alla utilizzazione edificatoria, destinazione che ai terreni viene data dagli strumenti urbanistici, valutazione che quindi non può essere identica per un terreno già concretamente edificabile e per uno che invece attende il compimento dell'iter previsto dalla legge per poter procedere all'edificazione.

Nel caso in esame tutti i terreni sono sottoposti all'originario programma di fabbricazione risalente all'anno 1957, essendo il Comune di Montaquila sprovvisto del Piano regolatore, e con parametri di edificazione vincolati alla sola superficie coperta pari a 2/3 del lotto disponibile.

Il parametro di riferimento per il calcolo della consistenza è la superficie catastale, accertata mediante le visure presso l'Agenzia delle Entrate servizio Territorio di Isernia.

I dati immobiliari, in termini di tipologia e prezzi di riferimento, sono stati assunti dalle analisi del mercato le cui informazioni utili provengono dalla esperienza professionale maturata negli anni, nella conoscenza del mercato immobiliare, conseguente la redazione di perizie di stima, dalle indagini conoscitive svolte anche presso le agenzie immobiliari locali. Dall'analisi emerge che i terreni in questione, hanno una minima appetibilità essendo ubicati in zona abitative e pertinenziali ad esse.

Da evidenziare, inoltre, l'evoluzione del mercato immobiliare negli anni con una fase di crescita dei prezzi e delle compravendite negli anni dal 2000 fino al 2007 e la crisi economica finanziaria del 2007-08 (*fonte: Scenari Immobiliari*) con la conseguente contrazione, ancora oggi caratterizzata da un fermo prolungato della attività edificatoria, conseguente un flebile mercato delle costruzioni, sia abitative che terziarie.

PREZZO MEDIO A MQ DI TERRENI			
			Zona/Destinazione
	Anno di riferimento		Edificabile -Terreni incolti
Analisi del mercato	2025	minimo	€ 18,00
		massimo	€ 22,00
Comparabili AdE	2016-18	medio	€ 30,33
VALORE MEDIO			€ 25,17

Ai valori medi sopra individuati sono stati applicati i necessari coefficienti correttivi in base ai fattori incidenti sulla edificabilità di fatto (Coefficiente 1), quali il rispetto delle distanze, la giacitura, nonché le ulteriori limitazioni (Coefficiente 2) quali la l'accessibilità, ed infine il tipo di soprassuolo, se coltivato o urbanizzato, il tutto al fine di rendere la stima il più possibile aderente alla realtà del fondo.

Non è stata considerata l'assenza/presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, essendo i prezzi medi rilevati già comprensivi di tale aspetto, così come per il vincolo sismico e paesaggistico essendo, da tempo, esteso su tutto il territorio comunale

3.2 – Suddivisione in lotti

Lotto n.1 - Abitazione alla via Trimanda n.5, in catasto fabbricati al fgl.25 p.lla 1297 sub 1 e sub 2 – p.lla 771 sub 5. Si precisa che le tre unità immobiliari, sebbene distinte catastalmente, formano, di fatti, un unico organismo abitativo con corte esterna pertinenziale, ubicato in località Roccaravindola del Comune di Montaquila ed accessibile dalla strada comunale denominata via Trimanda;

Lotto n.2 - Abitazione alla via Trimanda n.7, in catasto fabbricati al fgl.25 p.lla 773, oltre l'area scoperta identificata in catasto terreni al fgl.25 p.lla 774 ;

Lotto n.3 - Terreno identificato in catasto terreni al fgl.25 p.lla 967, della superficie catastale di 760 mq, ubicato in prossimità degli immobili di cui ai lotti precedenti;

3.3 – Consistenza e stima

Ottenuto il prezzo a mq adattato per il singolo immobile, come riportato nella Tabella (C) della consistenza e stima (*vedi Doc.1*), il valore accertato è illustrato nella seguente

tabella, riepilogativa per singola unità immobiliare (foglio, particella e eventuale subalterno) come definita presso l'Agenzia del Territorio di Isernia:

CONSISTENZA E STIMA FABBRICATO (Lotto n.1)		
Abitazione al fgl.25 p.lla 1297 sub 1 e sub 2 e p.lla 771 sub 5	ABITAZIONE	
	Valore di riferimento	€ 358,68
	Coefficiente di merito - intrinseco	0,85
	Coefficiente di merito - estrinseco	1,02
	Valore ragguagliato	€ 310,98
	Superficie utile P.T. (mq 111 abitazione)	111
	Superficie utile P.S1 (mq 101 al 50% cantine e rimesse)	50,5
	Superficie utile balconi e veranda e porticato (mq 48 al 25%)	12
	Superficie corte esclusiva graffata alla plla 1297 (circa mq 250 al 10%)	25
	Sommano	198,5
	Valore accertato	€ 61.729,53
	Irregolarità urbanistiche	-€ 6.500,00
	Irregolarità catastale	-€ 950,00
	Valore di mercato della quota di 1/1 del diritto di proprietà	€ 54.279,53

CONSISTENZA E STIMA FABBRICATO (Lotto n.2)		
Abitazione al fgl.25 p.lla 773 e area scoperta p.lla 774	ABITAZIONE	
	Valore di riferimento	€ 358,68
	Coefficiente di merito - intrinseco	0,85
	Coefficiente di merito - estrinseco	1,02
	Valore ragguagliato	€ 310,98
	Superficie utile P.T. (mq 96 abitazione)	96
	Superficie utile P.S1 (mq 95 abitazione)	95
	Superficie utile balconi e veranda (mq 13 al 25%)	3,25
	Superficie corte esclusiva graffata (circa mq 54 al 10%)	5,4
	Superficie corte esclusiva (mq 60 al 10%)	6
	Sommano	205,65
	Valore accertato	€ 63.953,04
	Irregolarità urbanistiche	-€ 12.500,00
	Irregolarità catastale	-€ 750,00
	Valore di mercato della quota di 1/1 del diritto di proprietà	€ 50.703,04

CONSISTENZA E STIMA TERRENO (Lotto n.3)									
n.	Fgl	P.lla	Destinaz. urbanistica	superf. mq	valore/mq medio	coeff. 1	coeff. 2	valore/mq corretto	valore piena proprietà
1	25	967	edificabile	760	€ 25,17	0,81	0,86	€ 17,53	€ 13.322,80
a detrarre oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica									-€ 1.500,00
Valore residuo di mercato									€ 11.822,80

RIEPILOGO VALORI DI MERCATO BENI IMMOBILI	
Abitazione al fgl.25 p.lla 1297 sub 1 e sub 2 e p.lla 771 sub 5	54.279,53 €
Abitazione al fgl.25 p.lla 773 e area scoperta p.lla 774	50.703,04 €
Terreno al fgl.25 p.lla 967	11.822,80 €
Sommano	116.805,37 €

4.0 - CONCLUSIONI

Lo scrivente, in risposta all'incarico affidato, riassume le operazioni svolte nei seguenti termini:

- individuazione dei beni immobiliari di proprietà di [REDACTED] con sede in 86070 Monteroduni (IS), Contrada San Nazzaro snc, C.F./P.Iva 00312810948 - REA n. IS-23330, sulla scorta dei titoli di proprietà trascritti presso I servizi di Pubblicità immobiliare di Isernia;
- ispezione degli immobili, controllo metrico della consistenza della abitazione e rilievo fotografico;
- effettuazione di visure e ricerche presso L'Agenzia del Territorio, i servizi di Pubblicità Immobiliare, il Municipio del Comune di Montaquila (IS) con analisi della documentazione reperita, verifica urbanistica ed amministrativa, in riscontro con lo stato dei luoghi;
- stima dei valori previo esperimento di analisi del mercato e dei beni con metodologia analitica secondo gli standard internazionali di valutazione;
- redazione di elaborati esplicativi, tabellari e planimetrici.

Il sottoscritto geom. Roberto Di Paolo, rassegna il presente Rapporto di valutazione immobiliare comprensivo dei seguenti:

ALLEGATI:

- *Doc.1 - Tabelle di calcolo ;*
- *Doc.2 – Verbali di accesso e corrispondenza;*
- *Doc.3 – Mappe e Planimetrie degli immobili;*
- *Doc.4 - Visure catastali dell'Agenzia delle Entrate, Isernia Territorio;*
- *Doc.5 – Ispezioni ipotecarie presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Isernia;*
- *Doc.6 – Ultimo titolo di provenienza;*
- *Doc.7 - Atti urbanistico-amministrativi;*
- *Doc.8 – Fonti estimative di riferimento;*
- *Doc.9 - Documentazione fotografica;*

Isernia, lì 04 dicembre 2025

l'Esperto

Geom. Roberto Di Paolo