

- Creditore Pignorante ROLO BANCA 1473 S.p.A.
- Debitori Pignorati Sig. [REDACTED]
- Giudice Dott.ssa CAPPELLI COSTANZA

La sottoscritta arch. Gabriella Colella regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Isernia con il n° 153 con residenza fiscale in Venafro, via Caio Menio Basso 1, incaricata dalla S.V. di redigere apposita perizia di stima degli immobili di proprietà del [REDACTED] ubicati nel Comune di Sesto Campano, con la presente trasmette la seguente documentazione:

- relazione tecnica illustrativa ed estimativa comprensiva di documentazione fotografica, ed elaborati grafici di rilievo .
- richiesta di liquidazione.

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 3
2.	ELENCO E UBICAZIONE DEI BENI	pag. 4
3	CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO	pag. 18
4	VALUTAZIONE IMMOBILI	pag. 23
	4.a valutazione terreni	pag. 24
	4.b valutazione fabbricato	pag. 28
5	QUADRO RIASSUNTIVO VALUTAZIONE IMMOBILI	pag. 32

1. PREMESSA

La presente perizia ha per oggetto gli immobili di proprietà del sig. [REDACTED] che in data 14.02.2000 ha stipulato con la Fino Securitisation srl. (già Unicredit SpA) a rogito del Notaio dott. Antonio Ventriglia, un contratto di mutuo ipotecario Rep. N° 36067 e racc. n° 14177 registrato a Isernia il 21.02.2000 per la somma di Lire 75'000'000 (€. 38'734,27).

A garanzia del capitale mutuato il sig. [REDACTED] cesso ipoteca volontaria, a favore dell'istituto mutuante, iscritta presso la conservatoria dei RR.II. Di Isernia in data Febbraio 2000 ai NN. 633 di RG. e 53 di RP. per la complessiva somma di Lire 150'000'000 (€. 77'468,54).

Sui registri immobiliari:

-unità abitativa su due livell, sita nel Comune di Sesto Campano (IS) in via Liguria n° 5 (già via Taverna Vecchia), composta da soggiorno, cucina e vano scala al piano terra; tre camere da letto, disimpegno, vano scala, un servizio ed un balcone al primo piano, con intorno zona di terreno adibita a cortile della estensione di circa mq. 130; il tutto confinante con detta via pubblica e propri [REDACTED] a più lati; nel Catasto Urbano del Comune di Sesto Campano risulta individuata alla part.Illa 1000603 Foglio di mappa 34, part.Illa 34 e part.Illa 236 subalterno 1, via Liguria n° 5 Piano T-1, zona censuaria1, categoria A/4, classe 2, vani 5,5, con rendita catastale pari ad €. 423,500.

Foglio di mappa 34, part.Illa 451, via Liguria n° 5 zona urbana mq. 130 senza reddito.

In data 03.01.2012 il sig. [REDACTED] eduto ed i chiamati all'eredità risultano essere la moglie ed i figli :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2. ELENCO E UBICAZIONE DEI BENI

Di seguito sono riportati gli immobili da stimare opportunamente divisi come Terreni e Fabbricati

2.a Terreni

2.a1 Foglio 33 part.IIe 211, 419

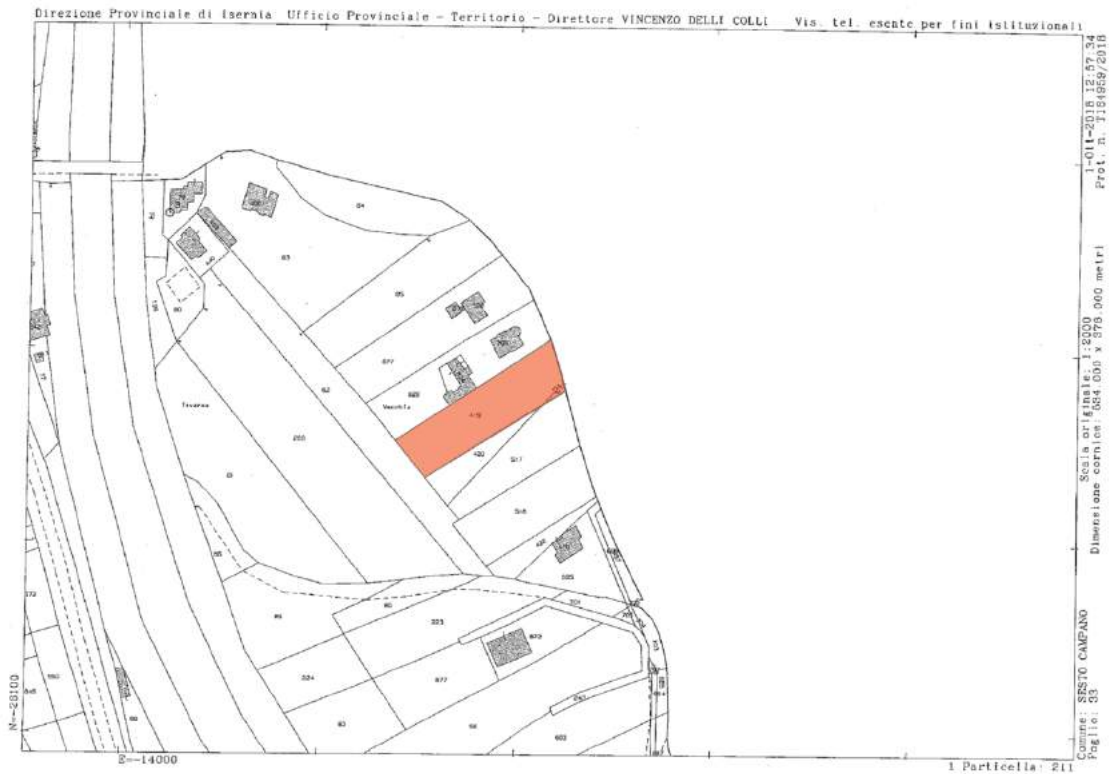
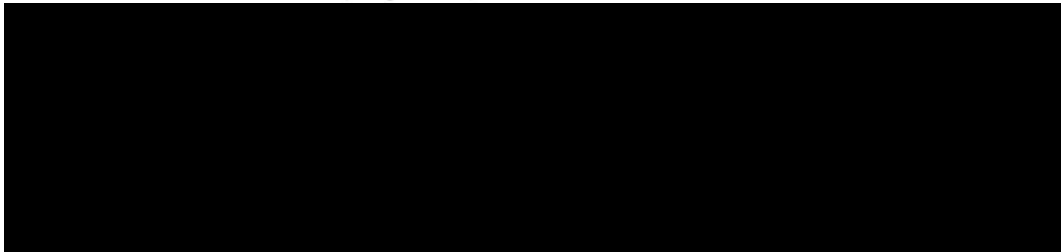
Data: 12/02/2018 - Ora: 10.17.27 Segue
Visura n. 150006707 Pagi: 3

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2018

Ufficio Provinciale del Comune di SESTO CAMPANO (Codice 1682) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub.	Posz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	33	211			SEMIN ARBOR	1	00	30	Dominicale Euro 0,23 L. 450	Agrario Euro 0,23 L. 450	FRAZIONAMENTO del 11/02/1978 in atti dal 20/06/1979 (n. 8878)
2	33	419		AA	VIGNETO	05	00		Euro 4,91	Euro 3,56	Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. 150064593 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 362 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 20778.1/2007)
				AB	SEMIN ARBOR	1	17	80	Euro 14,71	Euro 13,79	

Immobile 2: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario
Totale: Superficie 23,10 Redditi: Dominicale Euro 19,87 Agrario Euro 17,38







Direzione Provinciale di Isernia
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto

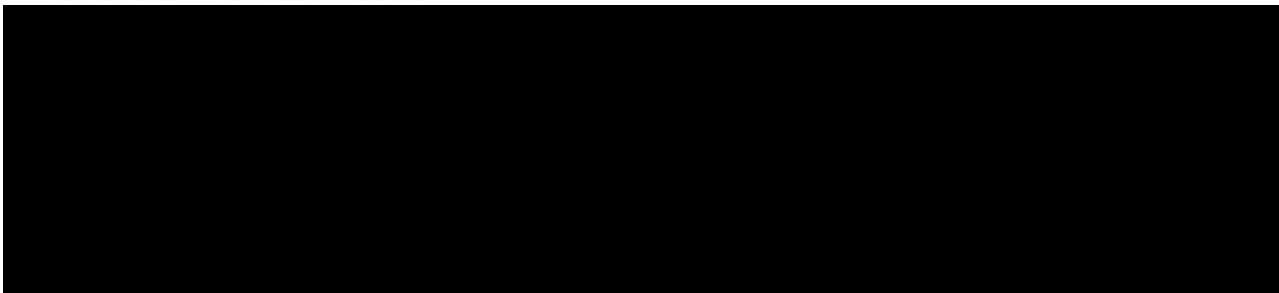
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2018

Data: 12/02/2018 - Ora: 10.17.27
Visura n.: JS0006707 Pag: 6

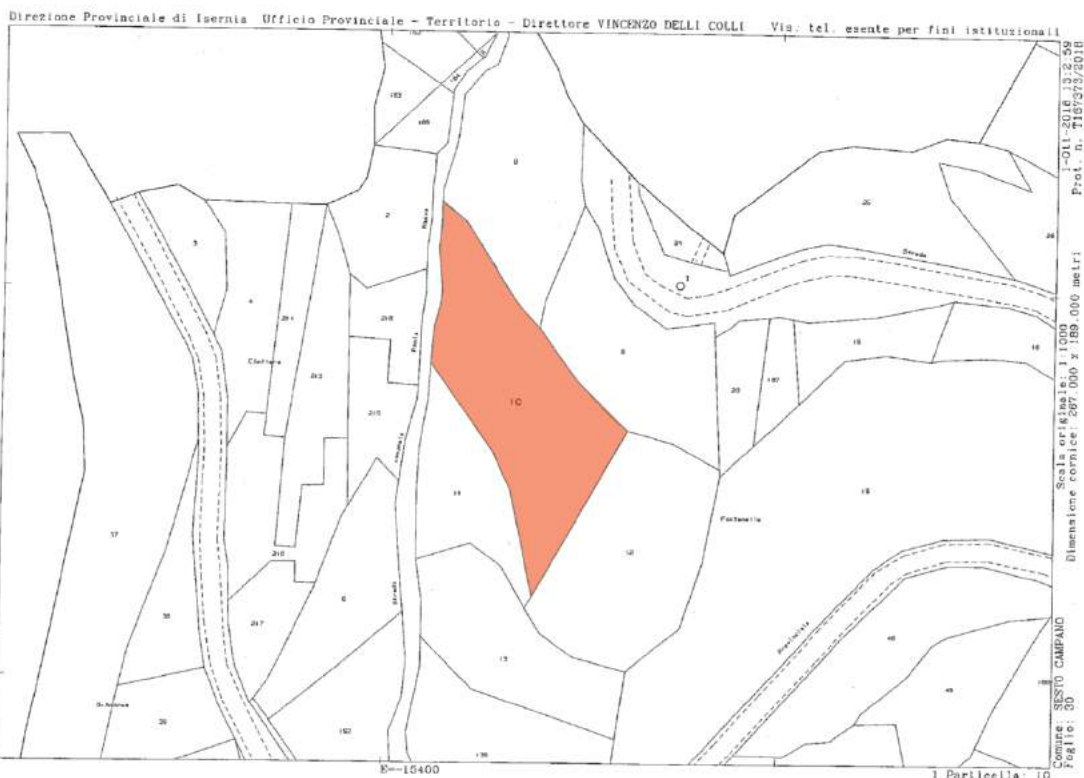
Comune di SESTO CAMPANO (Codice 1681) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub.	Posz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduc.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						La ore ca		Dominicale	Agrario		
1	30	10		-	GRABIN ARBOR	4		Euro 7,41 L. 14.350	Euro 2,84 L. 15.375	DENUNZIA (NEI PASSAGGI FER CAUSA DI MORTE) del 03/02/1999 in atti del 28/03/1993 (n. 2812/1/1999)	Riserve

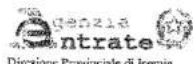
Immobile 1: Riserve; 1 Atti passaggi interceduti non esistenti



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cf. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).







Direzione Provinciale di Isernia
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2018

Data: 12/02/2018 - Ora: 10.17.27 Segue
Visura n.: IS0006707 Pag: 2

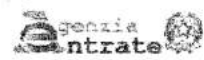
25 Foglio 25 part.ile del Comune di SESTO CAMPANO (Codice 1682) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	25	309			SEMIN ARBOR	1	18	52	Dominicale Euro 15,35 L. 29.632	Agrario Euro 14,35 L. 27.700	FRAZIONAMENTO del 30/06/1998 in atti del 01/07/1998 in 665.21/1998	
2	25	310			SEMIN ARBOR	1	02	16	Euro 1,78 L. 3.456	Euro 1,67 L. 3.240	FRAZIONAMENTO del 30/06/1998 in atti del 01/07/1998 in 665.21/1998	
3	25	311			SEMIN ARBOR	1	03	22	Euro 2,66 L. 5.182	Euro 2,49 L. 4.810	FRAZIONAMENTO del 30/06/1998 in atti del 01/07/1998 in 665.21/1998	

Totale: Superficie 23,90 Redditi: Dominicale Euro 19,74 Agrario Euro 18,51







Direzione Provinciale di Isernia
Ufficio Provinciale - Territorio

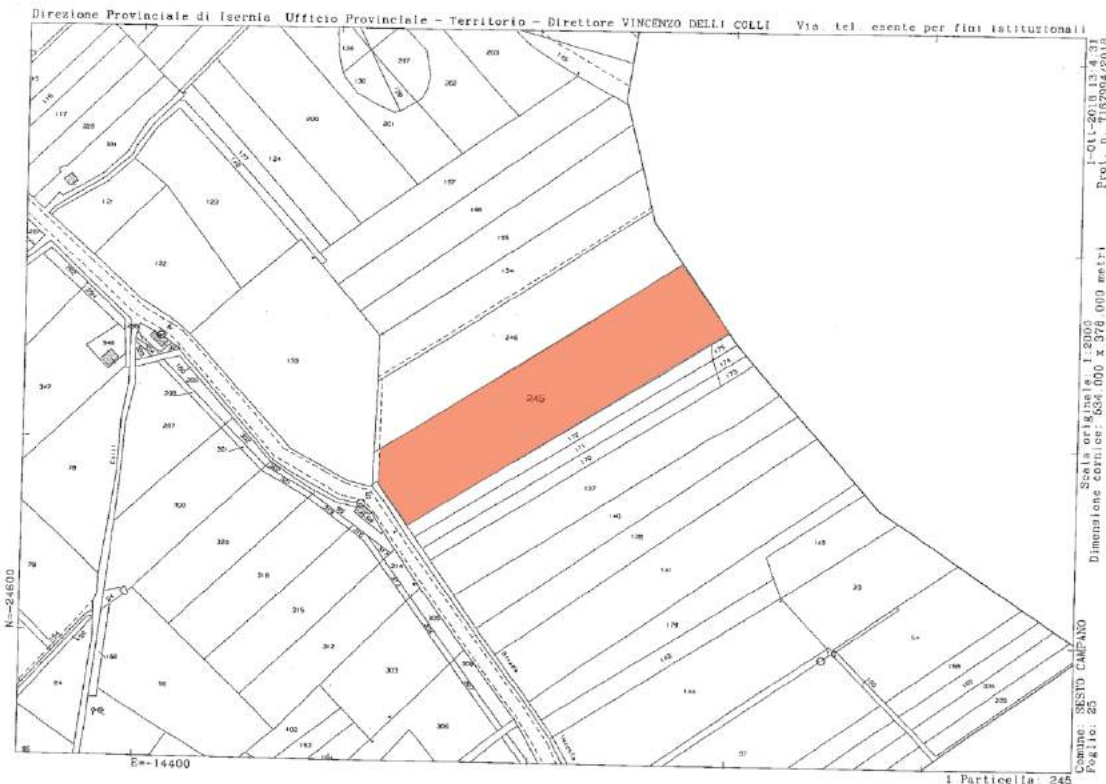
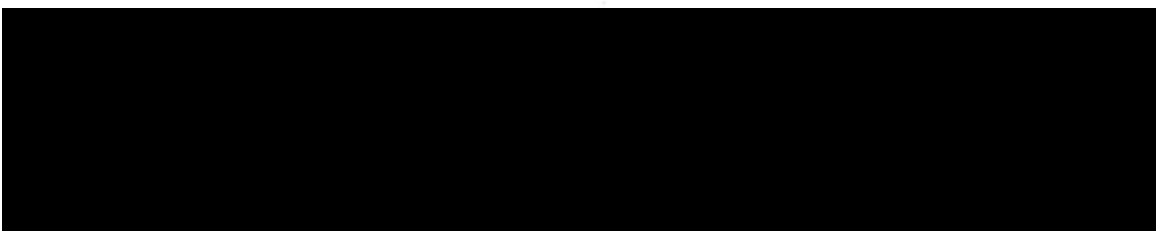
Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2018

Data: 12/02/2018 - Ora: 10.17.27 Segue
Visura n.: IS0006707 Pag: 4

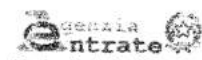
Immobile 1 nel Comune di SESTO CAMPANO (Codice I682) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità	Classe	Superficie(m²)	Destin.	Rendimento		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	25	245		AA	SEMPRAT	1	72	88	Dominicale	Euro 59,50	Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. 15011-4288 in atti del 13/12/2007 TRASMISSIONE: DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.342 (n. 49977.1/2007)	Annotazione
				AB	ULIVETO	2	87	20	Extra 2,97	Euro 1,67		

Immobile 1: Annotazione: deriva dal n.135 (approv. prev. t. f. n.628/91). - variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 34.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune







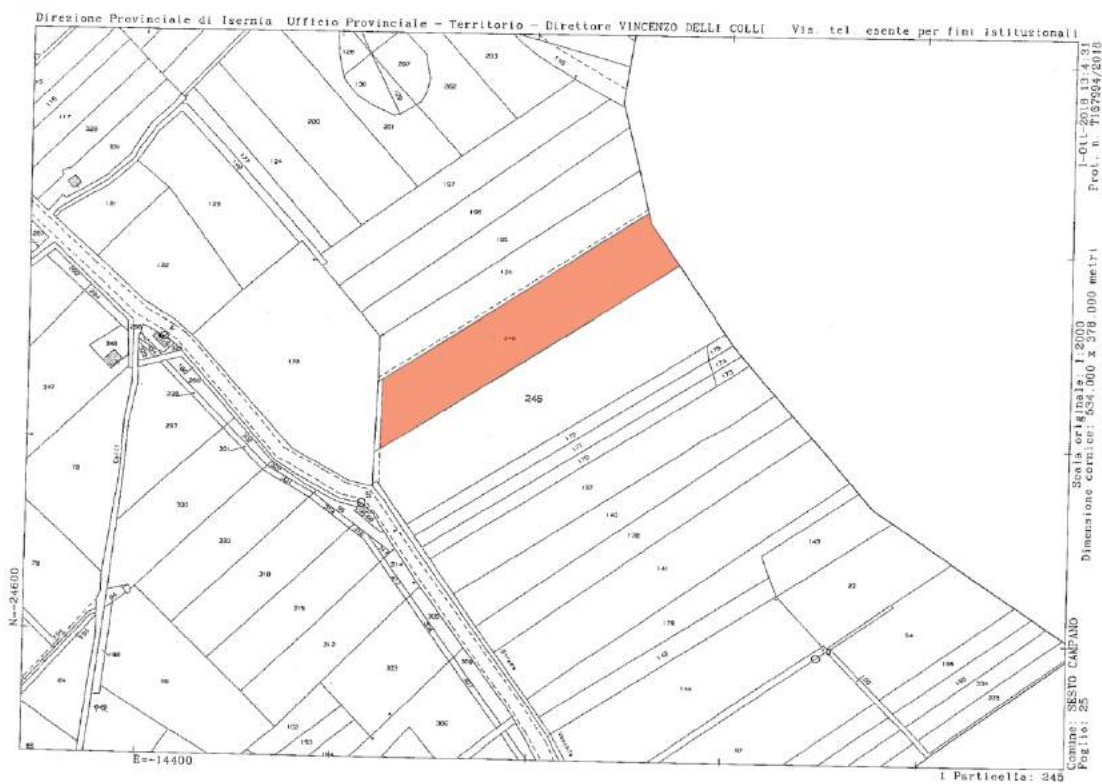
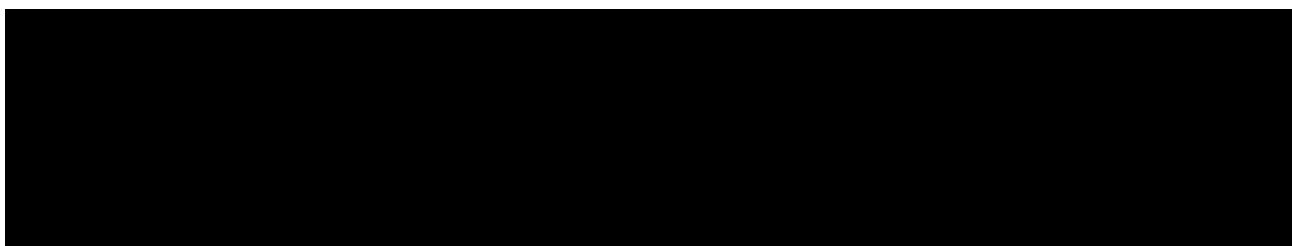
Direzione Provinciale di Isernia
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2018

Data: 12/02/2018 - Ora: 10.17.27 Segno:
Visura n.: IS0006707 Pag. 5

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Categoria Class.	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	25	246		-	SEMINAT IVD	52,80		Dominicale Euro 45,63 L. 81.489	Appario Euro 48,99 L. 79.268	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/1991 in atti dal 17/04/1992 (n. 3297,1/1991)	Riserve Annotazione

Immobile I: Riserve: I Atti passaggi intermedi non esistenti
Annotazione: deriva dal n.135 (approv. prev. l.f. n.628/91).





2.b Fabbricati



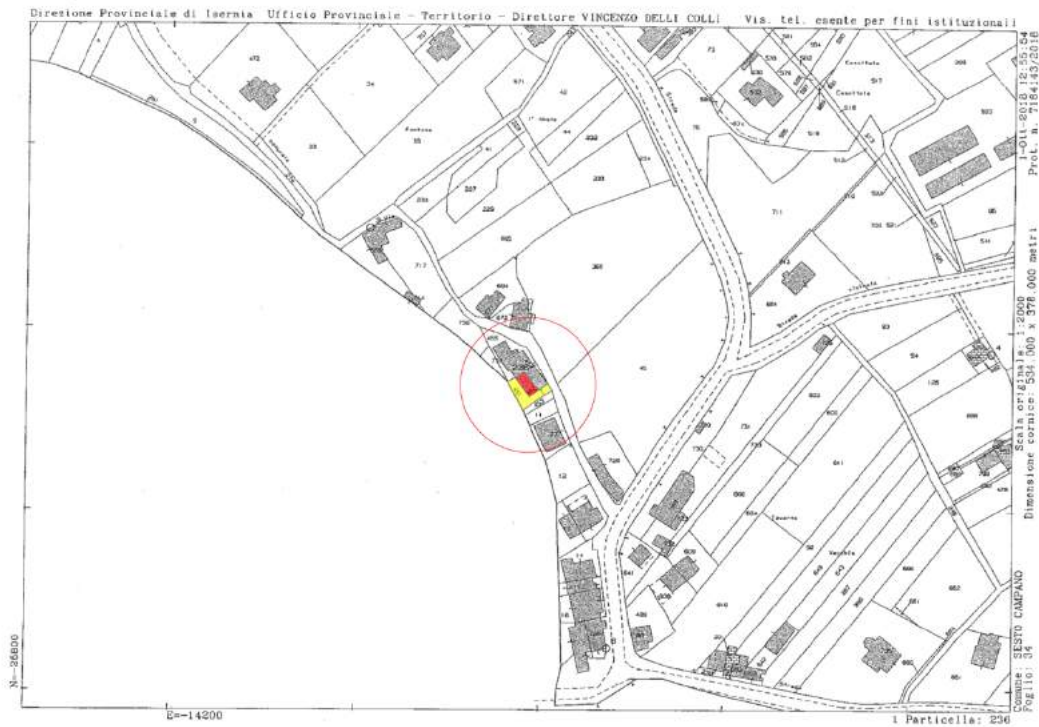
Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2018

Date: 12/02/2018 - Ora: 10.17.27 Segue
Visura n.: IS0006707 Pag: 1



Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Reddit.	Indirizzo	Dati ulteriori
1	34	236	1	2		A/4	1	5,5 vani	Totale: 120 m ² Totale valore aree scoperte: 117 m ²	Euro 355,65	VIA TAVERNA VECCHIA piano T-1; Variazione del 09/17/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; VIA TAVERNA VECCHIA piano T; VARIAZIONE del 20/1/2012 protocollo n. IS0115943 in atti del 20/1/2012 G.A. F. COOPER A PIANO INCOERENTE (s. S.M.VE 1/2012)	Annatazione Notifica
2	34	451				area erbosa						

Immobile 1: Annatazione: di studio: rettifica zona censuaria incoerente
 Notifica: in corso con prot. IS0092969/2014 del 18/12/2014
 Totale: vani 5,5 Reddito: Euro 355,65





3 CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

L'immobile oggetto della stima, che fa parte di un più ampio fabbricato afferente ad altri proprietari, è ubicato nel Comune di Sesto Campano alla via Liguria, si sviluppa su due livelli abitabili (piano terra e piano primo) più un livello sottotetto raggiungibile attraverso una botola.

Presenta caratteristiche costruttive tipologiche di livello scadente, che non garantiscono , sotto il profilo igienico sanitario e della funzionalità , condizioni accettabili dal punto di vista abitativo.

L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. di Isernia al foglio 34 p.lla 236, sub 1, Zona censuaria 2, categoria A/4 classe 1 consistenza 5,5 vani e rendita catastale pari ad € 255,65, all'immobile è collegata un'area esterna censita al foglio 34 p.lla 451, categoria area urbana.

L'immobile, facente parte integrante di una costruzione a blocco isolato, è stato realizzato, come si evince dalle cartografie acquisite presso l'ufficio tecnico comunale, ante '67 ovvero prima del 1 Settembre 1967, pertanto è lecito omettere la citazione di titoli edilizi, quale semplificazione concessa dal Legislatore rivolta soprattutto al vasto patrimonio edilizio storico di cui potrebbe essere difficoltoso rintracciare progetti e titoli edilizi negli archivi comunali.

Si riportano, di seguito, i titoli rilasciati per il suddetto immobile successivamente a tale data:

- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili - Pratica n° 21 del 12.11.1973 per la realizzazione di un bagno - Richiede [REDACTED] e)
- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili - Pratica n° 58A del 31.07.1987 per l'allaccio alla rete comunale - Richi [REDACTED]
- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili - Pratica n° 16A del 28.02.1989 per il restringimento di una porta - Ric [REDACTED]

La costruzione come rilevato in precedenza risale probabilmente agli anni 60-70 , quindi è realizzata con metodi costruttivi dell'epoca, livello di finitura è basso e le condizioni del fabbricato sono apparse scadenti







L'intonaco o altri tipi di paramento presenti nel fabbricato risultano essere gravemente deteriorati ed evidenziano lesioni diffuse, la copertura consente l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento ed una normale tenuta agli agenti atmosferici, la pavimentazione, in alcuni ambienti risulta mancante e/o ammalorata

3a dotazioni tecnologiche

Il fabbricato allo stato attuale presenta impianti tecnologici (elettrico , idrico , igienico-sanitario) obsoleti e manomessi non rispondenti ad alcuna normativa vigente, il che rappresenta grave rischio per l'incolumità degli utilizzatori.

Per quanto concerne l'impianto termico, al piano terra è stata posta una stufa a legna mentre tutti gli altri ambienti sono serviti da radiatori in ghisa.

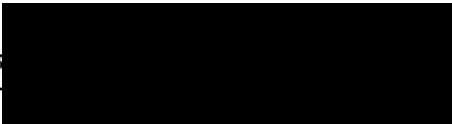


3b consistenza

il fabbricato così come si è potuto appurare durante il sopralluogo effettuato, è costituito da un piano terra sostanzialmente adibito a zona giorno e costituito da un unico ambiente cucina, pranzo, soggiorno e da un locale cantina, un primo piano in cui trovano collocazione 3 camere da letto, disimpegno e un bagno; Detto fabbricato così come determinato dalle rilevazioni metriche effettuate presenta la seguente superficie :

SUPERFICIE residenziale (al lordo dei muri)

Piano terra	mq. 48,25
Piano primo	mq. 70,50
Superficie balcone esterno Piano Primo	mq. 9,00
Altezza Piano terra	mt. 2,70
Altezza Piano Primo	mt. 2,78 - 2,80



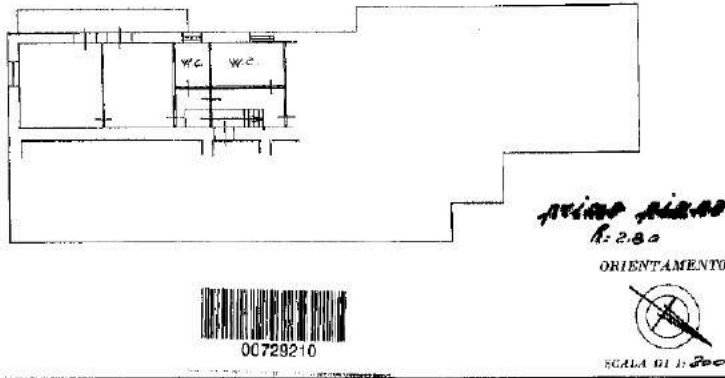
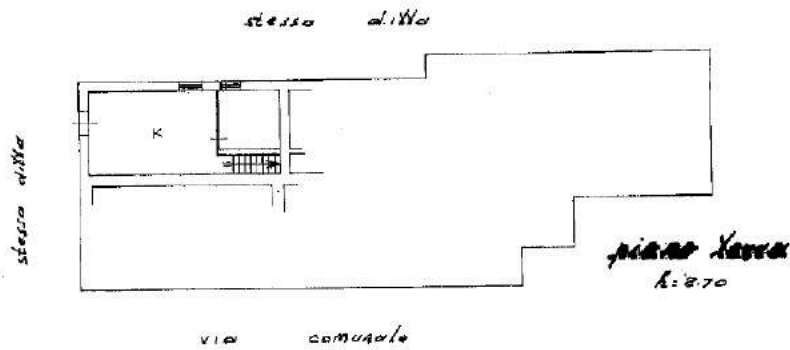
MODULORO
N. 219/1974, 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catastro Edilizia Urbana)

Lire
150



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	26-8-91
PROT. N°	28/91
	Foglio n° 34
	Partic. n° 236 sub. 1

Compilata dal **geom. Renato De Felice**
 Iscritto all'Albo dei geometri
 della Provincia di **MARINIA**
 data 24/08/1991
 Firma:



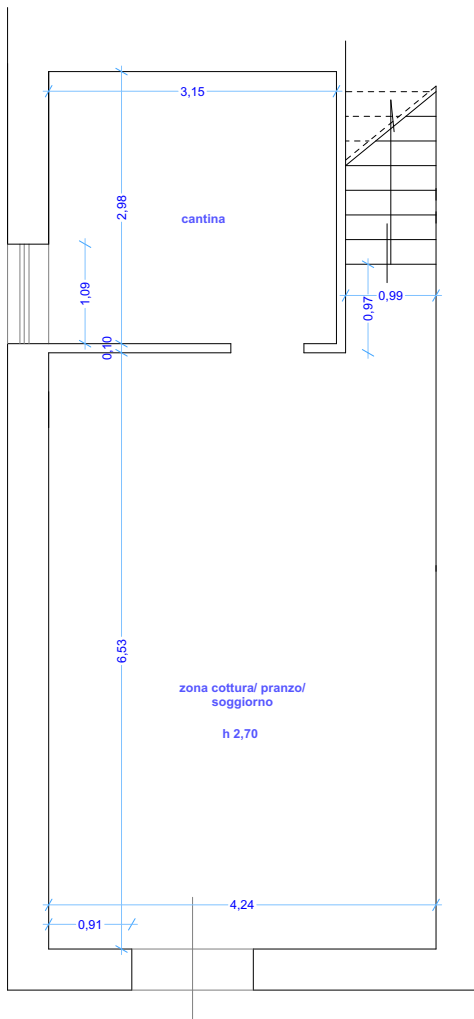
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/07/2018 - Comune di SESTO CAMPANO (6682) - < Foglio: 34 - Particella: 236 - Subalterno: 1
 13241/01
 VIA TAVERNA VECCHIA piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/08/1991 - Data
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione

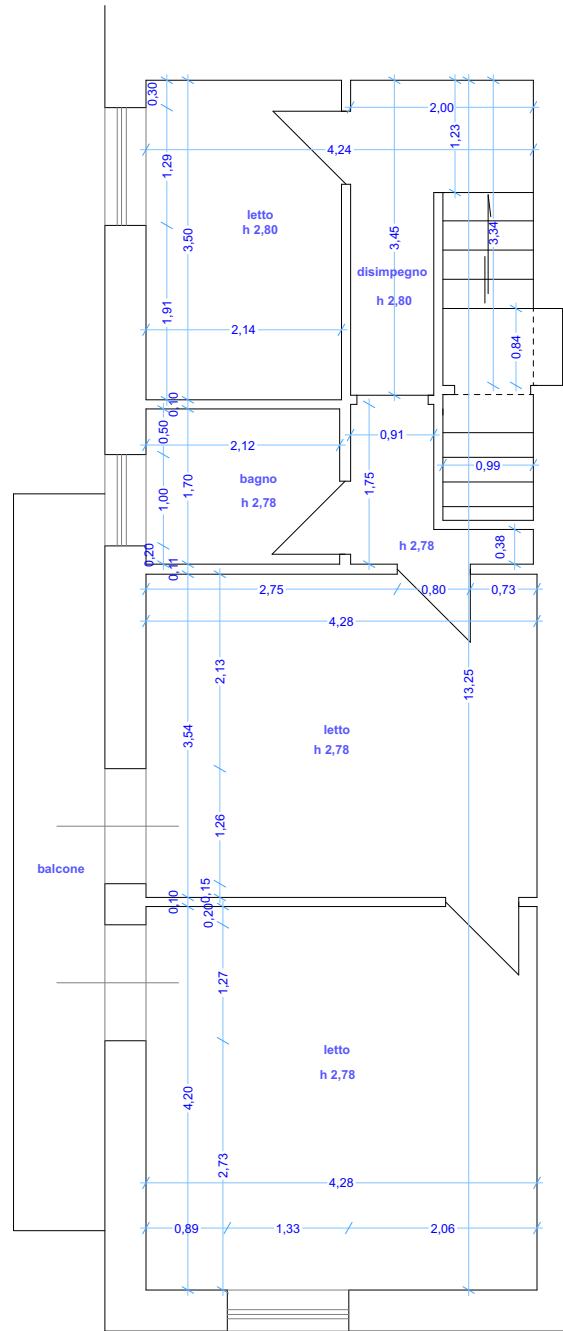


(297)



PIANTA PIANO TERRA

mq. lordi 48,25



PIANTA PIANO PRIMO

mq. lordi 70,50
mq. lordi 9,00 balcone

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile, e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata; nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

Per le caratteristiche del bene da alienare in particolar modo per quanto concerne i terreni, il metodo di stima scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della "stima sintetico-comparativa", che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi e prendendo come riferimento i dati indicati dalla stampa specializzata; pertanto si ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa, effettuando indagini circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche e dell'interesse per immobili del genere, assumendo informazioni presso l'Agenzia del Territorio e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) e tenendo in considerazione il particolare momento di stasi del mercato immobiliare.

4.a valutazione terreni

Per stimare il valore dei terreni, siamo partiti dall'indagine presso le agenzie immobiliari in modo da ottenere un valore che rappresenta un buon indicatore del costo di mercato del terreno. Non si può però fare a meno di fare eventuali ulteriori aggiustamenti, per arrivare al reale valore, prendendo in considerazione tutte le caratteristiche che lo influenzano positivamente o negativamente:

- la qualità della zona ambientale in cui si trova la campagna;
- la possibilità di sfruttare il terreno per coltivazioni o altro;
- la presenza o meno di piantagioni;
- la tipologia pregiata o meno pregiata di piantagioni (se ci sono tartufi varrà molto di più di un uliveto);
- la presenza di costruzioni;
- la presenza di corsi d'acqua o pozzi;
- la presenza di strade;
- la lontananza con il centro abitato;
- la presenza di vincoli o servitù passive;
- etc.

Tutti questi elementi, fanno sì che due terreni con lo stesso valore catastale, ma con caratteristiche differenti, abbiano anche un valore reale diverso.

Altro metodo di valutazione consiste nel calcolare i Valori Agricoli Medi (VAM) che sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2014

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.18 del 29/01/2015

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA 4 ^a - MONTAGNA ALTO TRIGNO E SANNIO SETTENTRIONALE Comuni di: BAGNOLI DEL TRIGNO, SANT'ELENA SANNITA, CANTALUPO NEL SANNIO, CARPINONE, CASTELPETROSO, CASTELPIZZUTO, CIVITANOVA DEL SANNIO, FROSOLONE, LONGANO, MACCHIA GODENA, MIRANDA, MONTERODUNI, PESCHE, PETTORANELLO DEL MOLISE, ROCCAMANDOLFI, SANT'AGAPITO, SANTA MARIA DEL MOLISE, SESSANO DEL MOLISE				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA 9 ^a - COLLINE DEL VOLTURNO Comuni di: COLLI A VOLTURNO, CONCA CASALE, FORNELLI, ISERNIA, MACCHIA D'ISERNIA, MONTAQUILA, POZZILLI, SESTO CAMPANO, VENAFRO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ARBORICOLTURA PREGIATA DA LEGNO	22516,00				33273,00			
BOSCO CEDUO	4557,00				5453,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	8318,00				8110,00			
BOSCO MISTO	7171,00							
CANNETO	16181,00				15949,00			
CASTAGNETO	13159,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	1580,00				1751,00			
ORTO IRRIGUO	26048,00				61523,00			
PASCOLO	3420,00				3412,00			
PASCOLO ARBORATO	4462,00				3990,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2014

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.18 del 29/01/2015

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA 4 ^a - MONTAGNA ALTO TRIGNO E SANNIO SETTENTRIONALE Comuni di: BAGNOLI DEL TRIGNO, SANT'ELENA SANNITA, CANTALUPO NEL SANNIO, CARPINONE, CASTELPETROSO, CASTELPIZZUTO, CIVITANOVA DEL SANNIO, FROSOLONE, LONGANO, MACCHIA GODENA, MIRANDA, MONTERODUNI, PESCHE, PETTORANELLO DEL MOLISE, ROCCAMANDOLFI, SANT'AGAPITO, SANTA MARIA DEL MOLISE, SESSANO DEL MOLISE				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA 9 ^a - COLLINE DEL VOLTURNO Comuni di: COLLI A VOLTURNO, CONCA CASALE, FORNELLI, ISERNIA, MACCHIA D'ISERNIA, MONTAQUILA, POZZILLI, SESTO CAMPANO, VENAFRO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	2695,00				2564,00			
PRATO	7851,00							
QUERCETO	6288,00				6567,00			
SEMINATIVO	6779,00	SI	SI		15637,00			
SEMINATIVO ARBORATO	9721,00				17712,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	25969,00				37720,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	30717,00				34091,00			
ULIVETO	25164,00				34912,00	SI	SI	
VIGNETO	21194,00				30543,00			
VIGNETO IRRIGUO					26443,00			

2.a1 VALUTAZIONE TERRENO di cui al Foglio 33 part.IIe 211 e 419

Superficie part.IIe 211 e 419 :	mq. 2310,00
Destinazione urbanistica:	zona E - Agricola
Qualità:	Seminativo arboreo - vigneto
Vincoli presenti sull'area :	interamente sottoposta a vincolo alluvione B1 Grave - inedificabilità
Valori Agricoli Medi (VAM) :	€. 17'712,00 Ha. - € 30'543,00 Ha
Valore commerciale medio della zona:	€/mq. 4,00
Stima valore	mq. 2310,00 x (€ 4,00) = €. 9'240,00
Diritti ed Oneri Reali	proprietà per 2/8

2.a2 VALUTAZIONE TERRENO di cui al Foglio 30 part.IIa 10

Superficie part.IIe 211 e 419 :	mq. 2050,00
Destinazione urbanistica:	zona E – Agricola
Qualità:	Seminativo arboreo
Vincoli presenti sull'area :	interamente sottoposta a vincolo idrogeologico, inoltre il 50% è sottoposta a vincolo cimiteriale – inedificabilità,
Valori Agricoli Medi (VAM) :	€. 17'712,00 Ha.
Valore commerciale medio della zona:	€/mq. 3,00 (valore confermato da recente espropriazione da parte dell'amministrazione comunale in terreni limitrofi)
Stima valore	mq. 2310,00 x € 3,00 = €. 6'930,00
Diritti ed Oneri Reali	proprietà per 14/80

2.a3 VALUTAZIONE TERRENO di cui al Foglio 25 part.IIe 309, 310, 311

Superficie part.IIe 211 e 419 :	mq. 2'390,00
Destinazione urbanistica:	zona E – Agricola
Qualità:	Seminativo arboreo
Vincoli presenti sull'area :	50% sottoposta a vincolo cimiteriale – inedificabilità, interamente sottoposta a vincolo idrogeologico
Valori Agricoli Medi (VAM) :	€. 17'712,00 Ha.
Valore commerciale medio della zona:	€/mq. 7,00 (senza vincolo)
Stima valore	mq. 2390,00 x € 6,00 = €. 16'730,00
Diritti ed Oneri Reali	proprietà per 2/8

2.a4 VALUTAZIONE TERRENO di cui al Foglio 25 part.IIa 245

Superficie part.IIe 211 e 419 :	mq. 7'920,00
Destinazione urbanistica:	zona E – Agricola
Qualità:	Seminativo - Uliveto
Vincoli presenti sull'area :	70% sottoposta a vincolo ambientale B1 Qualsiasi Condizione – vincolo ambientale per la presenza del fiume Volturno x una fascia pari a mt.50 dal fiume stesso.
Valori Agricoli Medi (VAM) :	€. 17'712,00 Ha. - € 34'912,00

Valore commerciale medio della zona: €/mq. 4,00
Stima valore mq. 7'920,00 x € 4,00 = €. 31'680,00
Diritti ed Oneri Reali proprietà per 2/20

2.a5 VALUTAZIONE TERRENO di cui al Foglio 25 part.IIa 246

Superficie part.IIe 211 e 419 : mq. 5'280,00
Destinazione urbanistica: zona E – Agricola
Qualità: Seminativo
Vincoli presenti sull'area : 80% sottoposta a vincolo ambientale B1 Qualsiasi Condizione – vincolo ambientale per la presenza del fiume Volturno x una fascia pari a mt.50 dal fiume stesso.
Valori Agricoli Medi (VAM) : €. 17'712,00 Ha.
Valore commerciale medio della zona: €/mq. 3,50
Stima valore mq. 5'280,00 x € 3,50 = €. 18'480,00
Diritti ed Oneri Reali proprietà per 2/20

4.b valutazione fabbricato

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile , si sono tenuti in considerazione i due metodi di stima di fabbricati di seguito riportati .

4.b1 metodo A

Premettendo che il fabbricato per come è allo stato attuale, molto fatiscente, non ha un valore specifico, convenzionalmente si definisce il valore catastale di un immobile, facendolo derivare dalle rendite catastali, e di norma tale valore viene utilizzato per la stipula di atti di compravendita, di donazione o di successione, in quanto serve da riferimento oggettivo per l'applicazione di tutte le imposte dirette (registro, ipotecarie etc.).

Una volta stabilita la rendita catastale, attribuita dal catasto e rilevata tramite misura, si trova il valore catastale moltiplicando la rendita per un apposito coefficiente , che per gli immobili appartenenti alla categoria A (abitazioni civili-rurali , uffici etc.) è pari a 110+5% di rivalutazione. .

Quindi si ha valore da rendita catastale pari a:

$$€ 255,65 \times 110 = € 28'121,50 \times 1.05 \text{ (rivalutazione al 5\%)} = € 29'527,58$$

Totale valore da rendita catastale **€ 29'527,58 (diconsi euro ventinovemilacinquecentoventisette/58)**

4.b2 metodo B

È stata fatta una seconda valutazione effettuando delle indagini presso l' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio , al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso .

L' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Sesto Campano zona semicentrale, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di € 260.00 a un massimo di € 400.00 per superficie lorda , tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale , ma è evidente che il fabbricato in questione non è in condizioni normali, ma presenta un pessimo stato conservativo di fatti uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dalla stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso .

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ISEFNIA

Comune: SESTO CAMPANO

Fascia/zona: Extraurbana/INTERO TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	860	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	400	L			
Box	NORMALE	315	470	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Convenzionalmente si definisce scadente un fabbricato in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio : le facciate, le coperture e le parti comuni in genere hanno l'intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oppure presentano lesioni diffuse e passanti, le coperture consentono l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi (se presenti) evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano mancanti totalmente o in misura superiore al 20% della superficie del fabbricato, gli impianti elettrico, idrico e igienico-sanitario sono totalmente mancanti, o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni che presentano rotture che non ne consentano l'impiego .

Quindi nei casi di fabbricati in condizioni scadenti si applica in genere un coefficiente di riduzione che in questo caso si ritiene applicabile nella misura del 20% della condizione normale .

RIEPILOGANDO si ha:

valore di mercato O.I.A.T. = (260+400 /2) = € 330,00

A suddetto valore di mercato si applicano poi delle detrazioni dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima .

Si tiene quindi conto dello stato di conservazione del fabbricato che in questo caso è inferiore alla norma e che quindi necessita di manutenzione .

L'importo della detrazione sarà quindi :

- Stato di manutenzione - 20%

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto :

€ 330,00 – 20% = € 264,00

Il valore del fabbricato risulta :

Superficie totale mq. 127,75 x €. 264,00 = **€. 33'726,00 (dicono euro trentatremilasettecentoventisei/00)**

Per definire il valore più probabile del fabbricato si è ritenuto opportuno fare una media tra i valori ottenuti con i due metodi di stima pertanto:

metodo A

Totale valore da rendita catastale **€ 29'527,58 (dicono euro ventinovemilacinquecentoventisette/58)**

metodoB

totale valore di mercato O.I.A.T. **€. 33'726,00 (dicono euro trentatremilasettecentoventisei/00)**

Valore cui va aggiunta la quota relativa alla corte esterna al fabbricato che può essere valutata

5'000,00 (dicono euro cinquemila/00)

€ (29'527,58 + 33'726,00 + 5'000,00) /2 = € 34'126,79

Il più probabile prezzo di mercato degli immobili di cui alla presente stima è pari a :

- FABBRICATO ubicato nel Comune di Sesto Campano alla via Liguria di cui al foglio 34 p.Ila 236, sub 1, Zona censuaria 2, categoria A/4 classe 1 consistenza 5,5 vani **€ 34'126,79**
- TERRENO ubicato nel Comune di Sesto Campano - Foglio 33 part.Ile 211 e 419 **€. 9'240,00**
- TERRENO ubicato nel Comune di Sesto Campano - Foglio 30 part.Ila 10 **€. 6'930,00**
- TERRENO ubicato nel Comune di Sesto Campano - Foglio 25 part.Ile 309, 310, 311 **€. 16'730,00**
- TERRENO ubicato nel Comune di Sesto Campano - Foglio 25 part.Ila 245 **€. 31'680,00**
- TERRENO ubicato nel Comune di Sesto Campano - Foglio 25 part.Ila 246 **€. 18'480,00**

per un valore complessivo pari a : € 117'186,79 (centodiciasettemilacentoottantasei,79)

Il più probabile prezzo di mercato degli immobili relativamente ai Diritti ed Oneri Reali in capo al sig. ██████████ :

- FABBRICATO ubicato nel Comune di Sesto Campano alla via Liguria di cui al foglio 34 p.Ila 236, sub 1, Zona censuaria 2, categoria A/4 classe 1 consistenza 5,5 vani
Diritti ed Oneri Reali - proprietà per 100/100 **€ 34'126,79**
- TERRENO ubicato nel Comune di Sesto Campano - Foglio 33 part.Ile 211 e 419
Diritti ed Oneri Reali - proprietà per 2/8 **€. 2'310,00**
- TERRENO ubicato nel Comune di Sesto Campano - Foglio 30 part.Ila 10
Diritti ed Oneri Reali - proprietà per 14/80 **€. 1'212,75**
- TERRENO ubicato nel Comune di Sesto Campano - Foglio 25 part.Ile 309, 310, 311
Diritti ed Oneri Reali - proprietà per 2/8 **€. 1'673,00**
- TERRENO ubicato nel Comune di Sesto Campano - Foglio 25 part.Ila 245
Diritti ed Oneri Reali - proprietà per 2/20 **€. 3'168,00**
- TERRENO ubicato nel Comune di Sesto Campano - Foglio 25 part.Ila 246
Diritti ed Oneri Reali - proprietà per 2/20 **€. 1'848,00**

per un valore complessivo pari a : € 44'338,54 (quarantaquattromilatrecentotrentotto,54)

Venafro lì 05.11.2018

Il CTU
Arch. Gabriella Colella