

TRIBUNALE DI ISERNIA

Procedura fallimentare



n. 12/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE (IMMOBILI IN ISERNIA E PETTORANELLO DI MOLISE)

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: dipaolo.r@libero.it

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

*relativa alla valutazione dei beni immobili di cui alla procedura fallimentare n.12/2018
Reg. fall. del Tribunale di Isernia, a carico di ██████████ con sede legale in Roma alla via
Tuscolana n.1168 - p.Iva: 00398310946.*

Giudice Delegato: Dr. Vittorio Cobianchi Bellisari;

Curatore fallimentare: dr. Vincenzo Maddaloni;

Esperto stimatore: Geom. Roberto Di Paolo.

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

1.0 - PREMESSA	pag. 2
2.0 - ATTIVITÀ DELLA FALLITA	pag. 3
3.0 - IL PATRIMONIO IMMOBILIARE	pag. 3
3.1 – individuazione e consistenza	pag. 5
3.2 – provenienza ultraventennale degli immobili	pag. 9
3.3 – elenco formalità pregiudizievoli	pag. 13
3.4 – atti urbanistico-amministrativi	pag.14
3.5 - destinazione urbanistica, vincoli	pag. 16
3.6 – conformità catastale	pag. 19
3.7 – conformità urbanistico-amministrativa	pag. 20
3.8 – stato di possesso	pag. 21
3.9 – oneri condominiali	pag. 22
4.0 – VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	pag. 22
4.1 – metodologia adottata	pag. 22
4.2 – suddivisione in lotti	pag. 32
4.3 – consistenza e stima	pag. 33
5.0 - CONCLUSIONI	pag. 37

ALLEGATI

- *Doc.1 - Tabelle di calcolo ;*
- *Doc.2 – Verbali di accesso e corrispondenza;*
- *Doc.3 - 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 - Vincoli;*

- *Doc.8 – Fonti estimative di riferimento;*
- *Doc.9 - Documentazione fotografica;*

1.0 – PREMESSA

Con Sentenza n.12/2018 del 04/10/2018 il Tribunale di Isernia ha pronunciato il fallimento della GECCO S.p.A. con sede legale in Roma alla via Tuscolana n.1168 - p.Iva: 00398310946, nominando Curatore fallimentare il dr. Vincenzo Maddaloni di Isernia.

Ai fini della valutazione dei beni immobili ubicati in Isernia e in Pettoranello di Molise, nonché dei relativi beni mobili ivi riscontrati, il dr. Maddaloni nominava, in data 15.11.2018, lo scrivente geom. Roberto Di Paolo quale Esperto stimatore dei beni suddetti.

Per la individuazione dei beni immobili, lo scrivente procedeva alla verifica della titolarità tramite consultazione dei Servizi di Pubblicità Immobiliare e catastali di Isernia, estraendo le note di trascrizione dei titoli e copia dell'ultimo titolo di provenienza.

Procedeva, quindi, unitamente al dr. Maddaloni, nonché al Cancelliere del Tribunale di Isernia, [REDACTED] na ricognizione generale degli immobili, dapprima presso il deposito in Pettoranello di Molise e poi presso gli uffici e garage ad Isernia;

gli accessi (*Doc.2*) avvenivano nelle date del 19.11.2018 - 22.11.2018 - 23.11.2018 presso il deposito aziendale in Pettoranello di Molise, nelle date del 27.11.2018 - 12.12.2018 presso gli uffici e garage in Isernia, nella data del 20.12.2018, previo avviso a mezzo pec dei conduttori degli immobili, presso gli uffici in Isernia oggetto di contratto di locazione, il 21.12.2018 presso il deposito in Pettoranello di Molise, a seguito del furto oggetto di denuncia, nonché il 21.01.2019 - 23.01.2019 per gli ulteriori beni costituiti da terreni in Isernia e Pettoranello.

Con l'occasione venivano rilevate le informazioni utili ai fini della valutazione attingendo i dati intrinseci ed estrinseci dei beni; le indagini si estendevano, inoltre, all'accertamento della conformità urbanistica e catastale degli immobili, sulla base della documentazione richiesta alle amministrazioni comunali, previo accesso presso gli uffici in diverse date e l'analisi dei numerosi fascicoli presenti negli uffici della azienda.

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

2.0 - ATTIVITÀ DELLA FALLITA

La GECO S.p.A., è una azienda che opera nel settore edilizio delle costruzioni civili, industriali ed infrastrutturali con particolare riferimento alla realizzazione di viadotti, gallerie artificiali, opere strutturali di ospedali, scuole ed altri.

La Geco SpA è specializzata nel settore della postcompressione ed è membro dell'AICAP (Associazione Italiana Calcestruzzo Armato e Precompresso).

La trasformazione della precedente forma societaria a responsabilità limitata (S.r.l.) in società per azioni, è avvenuta a seguito di verbale di assemblea per Notaio A. Ventriglia del 18.02.2004 rep.48777 reg. a Isernia il 08.03.2004.

3.0 – IL PATRIMONIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il patrimonio immobiliare oggetto della presente valutazione, riguarda gli immobili in Isernia e Pettoranello di Molise (IS), appresso individuati:

Immobili in Pettoranello di Molise (IS)	
a.	proprietà per l'intero dei due corpi di fabbrica con annessa area pertinenziale ad uso deposito aziendale, alla località Pantaniello, non censiti in catasto fabbricati e ricadenti sui fondi in catasto terreni al fgl.1 p.la 256 seminativo di mq 1362 e p.la 620 ente urbano di mq 68;
b.	proprietà per l'intero dei terreni in catasto terreni al fgl.1 p.la 454 di mq 1110 - fgl.1 p.la 490 di mq 1160 - fgl.1 p.la 499 di mq 290;

Immobili in Isernia:	
c.	proprietà per l'intero dell'unità immobiliare ad uso ufficio in Isernia al Viale dei Pentri n.15 piano 1°, in catasto fabbricati al fgl.78 p.la 649 sub 68 cat. A/10 vani 5 rendita € 1.291,14;
d.	proprietà per l'intero dell'unità immobiliare ad uso ufficio in Isernia al Viale dei Pentri n.15 piano 2°, in catasto fabbricati al fgl.78 p.la 649 sub 69 cat. A/10 vani 4,5 rendita € 1.162,03;
e.	proprietà per l'intero dell'unità immobiliare ad uso ufficio in Isernia al Viale dei Pentri n.15 piano 2°, in catasto fabbricati al fgl.78 p.la 649 sub 70 cat. A/10 vani 5,5 rendita € 1.420,26;
f.	proprietà per l'intero dell'unità immobiliare ad uso ufficio in Isernia al Viale dei Pentri n.15 piano 6°, in catasto fabbricati al fgl.78 p.la 649 sub 71 cat. A/10 vani 3,5 rendita € 903,80;
g.	proprietà per l'intero dell'unità immobiliare ad uso garage in Isernia alla S.S.17 snc piano S1, in catasto fabbricati al fgl.78 p.la 649 sub 42 cat. C/6 mq 23 rendita € 80,77;
h.	proprietà per l'intero dell'unità immobiliare ad uso garage in Isernia alla S.S.17 snc piano S1, in catasto fabbricati al fgl.78 p.la 649 sub 43 cat. C/6 mq 59 rendita € 207,20;
i.	proprietà per l'intero dell'unità immobiliare ad uso garage in Isernia alla C.da Nunziatella piano S1, in catasto fabbricati al fgl.78 p.la 486 sub 77 cat. C/6 mq 47

	rendita € 228,17;
j.	proprietà per la quota di 1/86 dell'area urbana ad uso spazi di manovra e parcheggi in Isernia alla C.da Nunziatella piano T, in catasto fabbricati al fgl.78 p.lla 944 cat. F/1;
k.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.40 p.lla 130 di mq 2520;
l.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.40 p.lla 142 di mq 540;
m.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.40 p.lla 143 di mq 1040;
n.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.40 p.lla 146 di mq 47;
o.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.40 p.lla 147 di mq 94;
p.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.40 p.lla 148 di mq 84;
q.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.40 p.lla 149 di mq 290;
r.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.40 p.lla 152 di mq 2190;
s.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.40 p.lla 157 di mq 7470;
t.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.40 p.lla 159 di mq 240;
u.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.40 p.lla 163 di mq 1420;
v.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.40 p.lla 166 di mq 200;
w.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.40 p.lla 300 di mq 3182;
x.	proprietà per l'intero dell'area urbana in Isernia in catasto fabbricati al fgl.40 p.lla 303 di mq 26;
y.	proprietà per l'intero dell'area urbana in Isernia in catasto fabbricati al fgl.40 p.lla 304 di mq 15;
z.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.41 p.lla 100 di mq 150;
aa.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.41 p.lla 95 di mq 250;
bb.	proprietà per l'intero del terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.41 p.lla 98 di mq 1520;

L'accertamento della titolarità e della consistenza dei beni immobili sopra riportati è avvenuta, come detto, mediante la verifica dei titoli regolarmente trascritti, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di pubblicità immobiliare di Isernia, in confronto ai dati depositati presso i registri catastali.

3.1 – Individuazione e consistenza

I beni immobili oggetto della presente valutazione ricadono in due comuni diversi della provincia di Isernia, tra cui un deposito aziendale con annessa area pertinenziale e tre terreni in Pettoranello di Molise (IS), mentre ad Isernia quattro uffici, tre garage, un'area pertinenziale e diciotto particelle di terreno, come appresso distinti:

a. **Deposito aziendale in Pettoranello di Molise (da accatastare) al Fgl.1 p.lla 256 e 620:** in località Pantaniello, accessibile direttamente dalla strada comunale della zona industriale di Pettoranello di Molise, risulta costituito da due corpi di fabbrica di cui un capannone ad uso deposito con struttura portante in acciaio zincato, copertura a capriata ad unica falda con pannelli tipo sandwich, con tamponature in blocchi di cls colorato a vista, dotato di impianto di illuminazione, forza motrice, anti intrusione con rilevatori IR interni ed esterni sulle porte di ingresso, pavimento in battuto di cemento, (*Doc.9 foto da 89 a 233*), accessi con quattro portoni a pannelli con quattro ante a libro, sito al piano terra e della superficie esterna lorda (sel) di mq 135,00, altezza interna variabile da un minimo di mt 4,90 ad un massimo di mt 6,00;

un corpo ad uso deposito-ufficio con w.c., con struttura in blocchi di cls e copertura piana, rifinito con intonaco a stucco interno ed esterno, pavimentazione, infissi in alluminio preverniciato, impianto di illuminazione e distribuzione energia elettrica, impianto antiintrusione a rilevatori IR, impianto di condizionamento, per una superficie esterna lorda SEL di circa mq 60,00 ed altezza interna di circa mt 3,10;

Area esterna pertinenziale asfaltata ad uso stoccaggio attrezzature e manovra, recintata dal lato antistante la strada di accesso, con muretto in c.a. e grigliato orso-gril dell'altezza di circa mt 2,20, dal lato sinistro rispetto all'ingresso con muro a tutta altezza pari a mt 2,12 e da dai restanti due lati (lato ferrovia e lato altra proprietà) con paletti in ferro e rete metallica; dotata di illuminazione esterna con plafoniere a braccio sul capannone, cancello di ingresso scorrevole motorizzato, impianto di raccolta e scarico acque piovane sul piazzale.

L'area esterna, non occupata da due corpi di fabbrica, ha una superficie catastale di circa mq 1235. I due corpi di fabbrica e l'area pertinenziale, non censiti in catasto fabbricati, risultano ricadenti in catasto terreni sui fondi identificati al fgl.1 p.lle 256 e 620 quest'ultima costituita in passato, da un vecchio fabbricato ad oggi non più esistente.

b. **Terreni in Pettoranello di Molise in catasto terreni al fgl.1 p.lla 454 - 490 - 499:**

trattasi di tre terreni ubicati nelle vicinanze del deposito aziendale precedentemente descritto di cui la p.lla 454 sito a taglio di strada comunale della zona industriale di Pettoranello di Molise e da questa direttamente accessibile, di forma pressoché rettangolare, risulta caratterizzata da un soprassuolo boschivo ed a taglio di linea ferroviaria (Doc.9 foto 287), avente una superficie catastale di mq 1110; le p.lle 490 e 499 rispettivamente della superficie catastale di mq 1160 e 290 mq, sono ubicate al di sopra della S.S.17 e con essa confinante da un lato, accessibili tramite strada interpodereale, risultano anch'esse caratterizzate da un soprassuolo boschivo (Doc.9 foto 288).

c. Ufficio in Isernia al fgl.78 p.lla 649 sub 68.

costituito da quattro vani oltre ingresso e w.c. ubicati al Viale dei Pentri n.15 e da questa accessibile, posto al piano primo di un edificio condominiale con struttura in cemento armato risalente al 2001, in zona semicentrale del Comune di Isernia, della superficie utile di circa mq 97,00 oltre ampio terrazzo di mq 33 ed altezza interna di mt 2,70 (Doc.9 foto da 352 a 397). L'unità in questione risulta comunicante con l'altro ufficio identificato al sub 70, posto al piano secondo, tramite scala a chiocciola interna delimitata, al sub 70, mediante pareti divisorie e porta in vetro opaco.

Risulta dotato di buone rifiniture generali con pavimentazione in parquet, con impianti tecnologici e di riscaldamento autonomo e condizionamento, in buone condizioni; identificato in Catasto fabbricati del Comune di Isernia al foglio di mappa n.78 particella 649 sub 68 zona censuaria 1 categoria A/10, vani 5 rendita € 1.291,14; intestato a Geco S.p.A. p.Iva 00398310946;

d. Ufficio in Isernia al fgl.78 p.lla 649 sub 69

Costituito da quattro vani oltre disimpegno ubicati al Viale dei Pentri n.15 e da questa accessibile, posto al piano secondo dello stesso edificio condominiale precedentemente descritto, della superficie utile di circa mq 93,00 oltre terrazzo di mq 19 ed altezza interna di mt 2,70, (Doc.9 foto da 274 a 281) comunicante, tramite porta interna, con altra unità immobiliare ad uso ufficio identificata al sub 70 descritta al punto successivo e di fatto fusa con essa. L'ufficio descritto, comunica, inoltre, con l'altro ufficio al sub 68 al piano primo tramite scala a chiocciola interna, da questa separata tramite pareti divisorie e porta in vetro satinato.

Risulta dotato di buone rifiniture generali con pavimentazione in parquet, con impianti tecnologici e di riscaldamento autonomo e condizionamento, in buone condizioni; identificato in Catasto fabbricati del Comune di Isernia al foglio di mappa

n.78 particella 649 sub 69 zona censuaria 1 categoria A/10, vani 4,5 rendita € 1.162,03, intestato a Geco S.p.A. p.lva 00398310946;

e. Ufficio in Isernia al fgl.78 p.Ila 649 sub 70

costituito da quattro vani oltre ingresso/atrio, w.c. e ripostiglio, ubicati al Viale dei Pentri n.15 e da questa accessibile, posto al piano secondo dello stesso edificio condominiale precedentemente descritto, della superficie utile di circa mq 105,00 oltre terrazzi di mq 24,00 ed altezza interna di mt 2,70, (*Doc.9 foto da 271 a 273*) comunicante, tramite porta interna, con altra unità immobiliare ad uso ufficio identificata al sub 69 descritta al punto precedente e di fatto fusa con essa .

Risulta dotato di buone rifiniture generali con pavimentazione in parquet, con impianti tecnologici e di riscaldamento autonomo e condizionamento, in buone condizioni; identificato in Catasto fabbricati del Comune di Isernia al foglio di mappa n.78 particella 649 sub 70 zona censuaria 1 categoria A/10, vani 5,5 rendita € 1.420,26; intestato a Geco S.p.A. p.lva 00398310946;

f. Ufficio in Isernia al fgl.78 p.Ila 649 sub 71

costituito da tre vani principali oltre disimpegno un w.c. ed un vano adibito a zona cottura, ubicati al Viale dei Pentri n.15 e da questa accessibile, posto al piano sesto dello stesso edificio condominiale precedentemente descritto, della superficie utile di circa mq 61,00 oltre terrazzo di mq 19,00 ed altezza interna di mt 2,70, (*Doc.9 foto da 264 a 270*) .

Risulta dotato di buone rifiniture generali con pavimentazione in parquet, con impianti tecnologici e di riscaldamento autonomo e condizionamento, in buone condizioni; identificato in Catasto fabbricati del Comune di Isernia al foglio di mappa n.78 particella 649 sub 71 zona censuaria 1 categoria A/10, vani 3,5 rendita € 903,80, intestato a Geco S.p.A. p.lva 00398310946;

g. Garage in Isernia al fgl.78 p.Ila 649 sub 42

costituito da un vano ubicato al Viale dei Pentri e da questa accessibile tramite rampa, posto al piano interrato dello stesso edificio condominiale precedentemente descritto, della superficie utile di circa mq 24,00 ed altezza interna di mt 2,80 , (*Doc.9 foto 246*) .

Risulta rifinito con intonaco a stucco, pavimento in mattonelle smaltate, porta basculante in lamiera zincata, illuminazione naturale tramite bocca di lupo ed impianto elettrico, in buone condizioni; identificato in Catasto fabbricati del Comune

di Isernia al foglio di mappa n.78 particella 649 sub 42 cat. C/6 mq 23 rendita € 80,77, intestato a Geco S.p.A. p.Iva 00398310946;

h. Garage in Isernia al fgl.78 p.Ila 649 sub 43

costituito da un vano ubicato al Viale dei Pentri e da questa accessibile tramite rampa, posto al piano interrato dello stesso edificio condominiale precedentemente descritto, della superficie utile di circa mq 59,00 ed altezza interna di mt 2,80 , (*Doc.9 foto da 247 a 259*) ed adiacente al garage al sub 42.

Risulta rifinito con intonaco a stucco, pavimento in mattonelle smaltate, porta basculante in lamiera zincata, illuminazione naturale tramite bocca di lupo ed impianto elettrico, in buone condizioni; identificato in Catasto fabbricati del Comune di Isernia al foglio di mappa n.78 particella 649 sub 43 cat. C/6 mq 59 rendita € 207,20, intestato a Geco S.p.A. p.Iva 00398310946;

i. Garage in Isernia al fgl.78 p.Ila 486 sub 77

costituito da un vano ubicato al Viale dei Pentri e da questa accessibile tramite rampa, posto al piano interrato di altro edificio condominiale nelle immediate vicinanze di quello precedentemente descritto, della superficie utile di circa mq 47,00 ed altezza interna di mt 3,20, (*Doc.9 foto 411,412,413*).

Risulta rifinito con intonaco a stucco, pavimento in mattonelle, porta basculante in lamiera zincata, impianto elettrico, in buone condizioni; identificato in Catasto fabbricati del Comune di Isernia al foglio di mappa n.78 p.Ila 486 sub 77 cat. C/6 mq 47 rendita € 228,17, intestato a Geco S.p.A. p.Iva 00398310946;

j. Area urbana in Isernia al fgl.78 p.Ila 944

Diritto di proprietà per la quota ideale di 1/86 sull'area urbana pertinenziale al fabbricato condominiale di cui al punto precedente, costituita dall'area esterna asfaltata, adibita a spazi di manovra passaggio e parcheggio, (*Doc.4 mappa catastale*).

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di Isernia al foglio di mappa n.78 p.Ila 944 cat. F/1, intestato a Geco S.p.A. p.Iva 00398310946 per la quota di 1/86;

k. – z. Terreni in Isernia al fgl. 40 p.Ile e fgl. 41 p.Ile:

terreno in Isernia in catasto terreni al fgl.40 p.Ila 130 di mq 2520; fgl.40 p.Ila 142 di mq 540; fgl.40 p.Ila 143 di mq 1040; fgl.40 p.Ila 146 di mq 47; fgl.40 p.Ila 147 di mq 94; fgl.40 p.Ila 148 di mq 84; fgl.40 p.Ila 149 di mq 290; fgl.40 p.Ila 152 di mq 2190; fgl.40 p.Ila 157 di mq 7470; fgl.40 p.Ila 159 di mq 240; fgl.40 p.Ila 163 di mq 1420;

fgl.40 p.lla 166 di mq 200; fgl.40 p.lla 300 di mq 3182; fgl.40 p.lla 303 di mq 26; fgl.40 p.lla 304 di mq 15,00; fgl.41 p.lla 100 di mq 150; fgl.41 p.lla 95 di mq 250; fgl.41 p.lla 98 di mq 1520;

Trattasi di terreni posti nella stessa zona e per una superficie complessiva di mq 21.004, a valle della via Occidentale caratterizzati da uno stato incolto e, in buona parte, con giacitura acclive (*Doc.9 foto da 282 a 286*).

intestati in catasto a Geco S.p.A. p.Iva 00398310946 per la quota dell'intero, ad eccezione delle p.lle 303 e 304 del fgl.40 intestate in catasto

3.2 – Provenienza ultraventennale degli immobili

I beni immobili descritti nel paragrafo precedente sono pervenuti alla GECO S.p.A. nel seguente modo (*Doc.6*):

- **Deposito aziendale in Pettoranello di Molise (da accatastare) al Fgl.1 p.lla 256 e 62**

atto di compravendita del terreno al fgl.1 p.lla 256, per Notaio G. Gamberale in data 07.08.1999 rep.107054, (Doc.) reg. a Isernia il 26.08.1999 al n. 1692/IV e trascritto a Isernia il 01.01.1999 ai nn.2729/3453 di reg. par/gen., sul quale ebbe ad edificare l'attuale costruzione a seguito di permesso di costruire n.05/2006 del 11.12.2006 rilasciato dal Comune di Pettoranello di Molise in favore di Geco S.p.A. 00398310946 legal

giugata in regime di comunione, proprietaria dal seguito di atto di donazione per Notaio G. Gamberale del 15.07.1988 rep.41080 reg. a Isernia il 03.08.1988 al n.1535/IV e trascritto a Isernia il 16.08.1988 ai nn.2581/2954 di reg. par/gen., avente ad oggetto la p.lla 256 (ex 256/a) del fgl.1 di are 14.30, la cui superficie corrisponde alla somma tra la superficie della p.lla 256 attuale (are 13.62) e la p.lla 620 (00.68) quest'ultima scaturita a seguito di verifica straordinaria del catasto in atti dal 16.03.1988 n.1587. Nell'atto di donazione, pertanto, è stata specificata solo la p.lla 256 e non la p.lla 620, tuttavia quest'ultima, è stata inclusa nel computo della superficie.

Il deposito aziendale, realizzato con inizio nel 2005, ricade, oltre che sulla p.lla 256, anche sulla p.lla 620, identificata in catasto terreni quale ente urbano di mq 68. All'epoca

– **Terreni in Pettoranello di Molise al fgl. 1 p.lle p.lla 454 - 490 – 499:**

[redacted] sede in Isernia S.S.17 n.15 cod.fisc: 00398310946, dal 26.02.2003 ad oggi a seguito di atto di compravendita per Notaio A. Ventriglia del 26.02.2003 reg. a Isernia il 17.03.2003 al n.545 e trascritto a Isernia in data 27.02.2003 ai nn.608/703

[redacted]

– **Ufficio in Isernia al fgl.78 p.lla 649 sub 68 (ex sub 3):**

[redacted] proprietaria dal 11.03.2002 ad oggi a seguito di compravendita per Notaio A. Ventriglia del 11.03.2002 rep.44303 reg. a Isernia il 02.04.2002 al n.726 mod. 1V ed ivi trascritto il 21.03.2002 ai nn.910/1054 reg. par/gen, mediante il quale acquistava [redacted]

[redacted] proprietaria dal 29.12.1998 del terreno edificatorio in catasto terreni al fgl.78 p.la 22 di mq 4.030, a seguito di atto per Notaio Ventriglia del 29.12.1998 rep.36291 trascritto a Isernia il 04.01.1999 ai nn. 4/4, sul quale è stato edificato il palazzo condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari in questione, in virtù di C.E. 3276/795.E del 06.11.1998 e variante n.310/4 prot. 20766/519 ced del 20.12.2000 rilasciate da Comune di Isernia.

– **Uffici in Isernia al fgl.78 p.la 649 sub 69 e 70 (ex sub 7 e sub 8):**

[redacted] proprietaria dal 19.12.2001 ad oggi a seguito di compravendita per Notaio A. Ventriglia del 19.12.2001 rep.43721 reg. a Isernia il 07.01.2002 al n.35 mod. 1V ed ivi trascritto il 03.01.2002 ai nn.9/9 di reg. par/gen, mediante il quale acquistava [redacted]

[redacted] proprietaria dal 29.12.1998 del terreno edificatorio in catasto terreni al fgl.78 p.la 22 di mq 4.030, a seguito di atto per Notaio Ventriglia del 29.12.1998 rep.36291 trascritto a Isernia il 04.01.1999 ai nn. 4/4, sul quale è stato edificato il palazzo condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari in questione, in virtù di C.E. 3276/795.E del 06.11.1998 e variante n.310/4 prot. 20766/519 ced del 20.12.2000 rilasciate da Comune di Isernia.

Ufficio in Isernia al fgl.78 p.la 649 sub 71 (ex sub 21):

[redacted] proprietaria dal 21.05.2008 ad oggi a seguito di compravendita per Notaio M. Sannino del 21.05.2008 rep.16732 reg. a Isernia il 16.06.2008 al n.2168

serie 1T ed ivi trascritto il 16.06.2008 ai nn.2734/3377 di reg. par/gen, mediante il

catasto terreni al fgl.78 p.IIa 22 di mq 4.030, a seguito di atto per Notaio Ventriglia del 29.12.1998 rep.36291 trascritto a Isernia il 04.01.1999 ai nn. 4/4, sul quale è stato edificato il palazzo condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari in questione, in virtù di C.E. 3276/795.E del 06.11.1998 e variante n.310/4 prot. 20766/519 ced del 20.12.2000 rilasciate da Comune di Isernia.

– **Garage al fgl.78 p.IIa 486 sub 77:**

Geco S.p.A. in persona del amm.re unico e legale [redacted] dal 30.12.2003 ad oggi a seguito di atto di compravendita per Notaio A . Ventriglia del 30.12.2003 rep.48500 reg. a Isernia il 13.04.2004 al n.61 serie 1T e trascritto a Isernia il 14.01.2004 ai nn.132/152 di registro par/gen, in virtù del quale venivano

[redacted] proprietaria dal 29.12.1992 del terreno edificatorio in catasto terreni al fgl.78 p.IIa 23 di mq 3.650, a seguito di atto per Notaio Ventriglia del 29.12.1992 rep.21178 trascritto a Isernia il 19.01.1993 ai nn. 217/231, sul quale è stato edificato il palazzo condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari in questione, in virtù di C.E. 25389/4604, 24987/4605, 23250/3557 e 16422/2615 del 20.07.1993 e varianti interne prot.7326/1331 e 7327/1332 del 26.03.1996 rilasciate dal Comune di Isernia a nom [redacted]

– **Garage in Isernia al fgl.78 p.IIa 649 sub 42 e sub 43:**

Geco S.p.A. in persona del amm.re unico e legal [redacted] dal 25.09.2006 ad oggi a seguito di atto di compravendita per Notaio M. Sannino del 25.09.2006 rep.13634 reg. a Isernia il 03.10.2006 al n.1963 serie 1T e trascritto a Isernia il 03.10.2006 ai nn.3905/4914 di registro par/gen, in virtù del quale venivano

catasto terreni al fgl.78 p.IIa 22 di mq 4.030, a seguito di atto per Notaio Ventriglia del 29.12.1998 rep.36291 trascritto a Isernia il 04.01.1999 ai nn. 4/4, sul quale è stato edificato il palazzo condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari in

questione, in virtù di C.E. 3276/795.E del 06.11.1998 e variante n.310/4 prot. 20766/519 ced del 20.12.2000 rilasciate da Comune di Isernia.

- **Terreni in Isernia al fgl.40 p.lla 130, 142, 143, 159, 163, 300, 303, 304; fgl.41 p.lla 100, 95, 98:**

Geco S.p.A. in persona del amm.re unico e legal [redacted] proprietario per la quota dell'intero dal 21.09.2007 ad oggi a seguito di atto di compravendita per Notaio M. Sannino del 21.09.2007 rep.15381 reg. a Isernia il 19.10.2007 al n.3153 serie 1T e trascritto a Isernia il 19.10.2007 ai nn.3664/4880 di

[redacted]

i terreni al fgl.40 p.lle 130, 142, 143, 300, 303, 304 e Fgl.41 p.lle 95, 98 e 100, sono

[redacted]

restanti tre per una quota di comproprietà pari a 1/12 dell'intero, per successione

[redacted]

½ dell'intero da [redacted] virtù di atto di cessione di diritti reali a rogito Notaio M. Conti del 05.08.2005 trascritto a IS il 08.08.2005 ai nn.2693/3439; tale atto è stato stipulato quale condizione prevista dal decreto del Tribunale di Isernia del 03.06.2005 n.340/05 R.G. AC, depositato in

[redacted]

notaio G. Gamberale trascritto il 21.04.1980 ai nn.1191/1292.

- **Terreni in Isernia al fgl.40 p.lla 152, 157 e 166:**

Geco S.p.A. in persona del amm.re unico e lega [redacted] proprietario per la quota dell'intero dal 21.09.2007 ad oggi a seguito di atto di

compravendita per Notaio M. Sannino del 21.09.2007 rep.15381 reg. a Isernia il 19.10.2007 al n.3153 serie 1T e trascritto a Isernia il 19.10.2007 ai nn.3664/4880 di

a seguito di atto di compravendita per Notaio M. Sannino del 22.02.2007 rep.14400, trascritto a Isernia il 20.03.2007 ai nn.976/1244 di registro par/gen, in virtù del quale venivano acquistati

per acquisto iusta atto di compravendita per notaio G. Gamberale trascritto il 21.04.1980 ai nn.1191/1292,

– **Terreni in Isernia al fgl.40 p.lla 146, 147, 148, 149:**

Geco S.p.A. in persona del amm.re unico e legale rapp.te proprietario per la quota dell'intero dal 22.02.2007 ad oggi a seguito di atto di compravendita per Notaio M. Sannino del 22.02.2007 rep.14400, trascritto a Isernia il 20.03.2007 ai nn.976/1244 di registro par/gen, in virtù del quale venivano

20.12.1968 al n.1100;

3.3 – Elenco formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni effettuate, presso l'agenzia delle Entrate di Isernia - Servizi di Pubblicità Immobiliare, a carico degli immobili oggetto di valutazione, a partire dal periodo di informatizzazione del 24.03.1992 alla data del 09.10.2018, risultano (*Doc.5*) le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- a. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato contro Geco S.p.A. con sede in Roma c.f: 00398310946 ed in favore di Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma cf:00644990582, iscritta presso i Servizi di Pubblicità immobiliare di Isernia in data 20.02.2002 ai nn.51/628 di reg. par/gen; ipoteca: € 206.582,00, importo capitale € 103.291,00 durata 10 anni; detta ipoteca grava sull'appartamento ad uso ufficio al piano secondo in catasto fabbricati al fgl.78 p.lla 649 sub 7 (attuale sub 69).

- b. Annotazione n.78 del 05.04.2002 per erogazione a saldo;
- c. Comunicazione n.221 del 26.10.2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30.03.2012; Cancellazione totale eseguita in data 26.10.2012.
- d. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede i Torino c.f:00799960158 contro Geco Sp.A. con sede in Roma c.f:00398310946, iscritta presso i Servizi di Pubblicità immobiliare di Isernia in data 14.08.2018 ai nn.207/2626 di reg. par/gen; ipoteca: € 210.000,00, importo capitale € 200.648,55; detta ipoteca grava sulle unità immobiliari ad uso ufficio in Isernia in catasto fabbricati al fgl.78 p.lla 649 sub 68 sub 69 sub 70.

Pignoramenti/fallimenti:

- e. sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Isernia rep.12/2018 del 04.10.2018 trascritta in Isernia in data 26.10.2018 ai nn.2772/3374 di reg. par./gen. a carico di Geco S.p.A. e gravante sugli immobili siti in Isernia e Pettoranello del Molise oltre altri.

3.4 – Atti urbanistico-amministrativi

La richiesta di accesso agli atti è avvenuta a mezzo pec inviata alle amministrazioni comunali rilevando, nell'attesa del riscontro avvenuto dopo diverso tempo, alcuni dati disponibili dalla documentazione in atti della fallita, messa prontamente a disposizione dal Curatore fallimentare dr. Maddaloni.

All'attualità sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie (*Doc.7*):

Deposito aziendale in Pettoranello di Molise (da accatastare) al Fgl.1 p.lla 256 e 620:

- Delibera di Consiglio comunale n.22 del 14.07.2006 che ha approvato l'intervento in ordine alla variante urbanistica, riclassificando il lotto in zona "Ds76/05 produttiva speciale";
- Permesso di costruire n.05/2006 del 11.12.2006 rilasciato dal Comune di 
edile da realizzarsi in località Pantaniello in catasto terreni al fgl.1 p.lle 256 e 260 (*quest'ultima erroneamente indicata al posto della effettiva p.lla 620*);
- Autorizzazione n.82/06 del 15.12.2006 del SUAP di Isernia procedimento n.76/05 per la realizzazione, in parziale sanatoria, di un deposito aziendale di impresa edile da

realizzarsi in località Pantaniello in catasto terreni al fgl.1 p.lle 256 e 260 (quest'ultima erroneamente indicata al posto della effettiva p.lla 620);

- Proroga del termine di ultimazione dei lavori al 14.12.2009 con provvedimento del SUAP di Isernia prot.1367 del 22.12.2008;
- Provvedimento finale n.2 del 10.01.2011 per la variante in corso d'opera nella localizzazione di un deposito aziendale già autorizzato con provv. 82/15 e rilascio proroga del termine di ultimazione dei lavori al 14.12.2011;
- atto di collaudo strutturale del 08.02.2010;

Uffici e garage in Isernia al Fgl.78 p.lla 649 sub 68,69,70,71,42,43:

Le unità immobiliari in questione, facenti parte dello stesso fabbricato condominiale, al viale dei Pentri n.15 in Isernia, sono state assentite a seguito dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia del Comune di Isernia n.3276/795.E del 06.11.1998 per la realizzazione di un complesso immobiliare da adibire a negozi, uffici ed abitazioni, [redacted]
- Concessione edilizia in variante n.20766/519-ced del 20.12.2000 e denuncia di inizio attività n. prot.15676/232-d.i.a. del 20.07.2001;
- Dichiarazione di abitabilità/agibilità rilasciata dal Sindaco di Isernia del 18.06.2002 [redacted]

n.59., quindi compreso le unità in questione sub 68 scaturita dall'originari sub 3 e sub 69 e 70 quest'ultime due scaturite dalle originarie sub 7 e sub 8, oltrel'unità sub 71 scaturita dall'originaria sub 21;

- Denuncia di inizio attività DIA del 28.11.2003 presso il Comune di Isernia a nome di [redacted]

(Fgl.78 p.lla 649 sub 68 e sub 69) mediante una scala interna, oltre il collegamento tra le unità al piano secondo (fgl.78 p.lla 649 sub 69 e sub 70) mediante l'apertura di una porta interna; alla DIA è seguita la segnalazione di fine lavori e collaudo del 26.01.2004 depositata in pari data al Comune di Isernia.

Garage in Isernia al fgl.78 p.lla 486 sub 77:

L'unità immobiliare in questione, ubicata in un fabbricato condominiale, al viale dei Pentri e nelle immediate vicinanze del fabbricato precedente, è stata assentita a seguito dei seguenti titoli:

- Concessione di edificare del Comune di Isernia prot. n.24987/4605 – 16422/2615 del 20.07.1993 per la realizzazione di un complesso immobiliare da adibire a negozi,

- Denuncia di inizio attività del 12.04.19 [redacted] vori di varianti interne all'immobile ubicato sui terreni al foglio 78 p.lle 23, 24 e 25;
- Dichiarazione di abitabilità/agibilità prot. n.16457/2581 pratica 247/3 del 09.04.1997 rilasciata dal Sindaco del Comune di Isernia a seguito [redacted]

3.5 – Destinazione urbanistica, vincoli, suscettività alla trasformazione ed edificatoria.

Il deposito aziendale con area esterna pertinenziale, ubicato in Pettoranello di Molise alla zona industriale (non accatastato) ed ubicato sui fondi in catasto terreni al Fgl.1 p.lla 256 e 620, risulta, sulla base del certificato di destinazione urbanistica (Doc.7) rilasciato in data 28.01.2019, ricadere in zona "Rispetto della linea ferroviaria" della variante generale al Programma di fabbricazione del Comune di Pettoranello di Molise, oltre ad essere soggetta a vincoli di rispetto stradale e ferroviario in materia di distanze, paesaggistico in Area Vasta n.5 "Matese settentrionale", vincolo ambientale S.I.C. essendo posto all'interno del proposto sito di interesse comunitario contrassegnato con il codice natura 2000 "IT7212178" Pantano del Carpino – Torrente Carpino, nonché vincolo sismico (Doc.7);

il terreno al fgl.1 p.lla 454 ricade in zona rispetto della linea ferroviaria; la p.lla 490 ricade in zona della viabilità principale per circa 17/25 e zona E agricola per circa 8/25 490; la p.lla 499 ricade in zona E rispetto viabilità principale.

Il deposito aziendale fgl.1 p.lle 620 e 256, sebbene ricadente in zona di rispetto della ferrovia, fu realizzato a seguito di delibera di Consiglio comunale n.22 del 14.07.2006, in variante allo strumento urbanistico comunale riclassificando la zona in "Ds76/05 produttiva speciale"; eventuali cambi di destinazione d'uso (artigianale, commerciale) dell'immobile sono soggetti ad iter amministrativo, tra cui la proposta di variante al P.d.F. del Comune di Pettoranello di Molise, precisando che non è possibile realizzare nuove costruzioni essendo le esistenti già al limite della fascia di rispetto della linea ferroviaria.

I Terreni in Isernia sulla base del V.p.r.g. del Comune di Isernia ricadono in diverse zone e precisamente:

Foglio	particella	Destinazione
40	130	"APP/26 ambito con prescrizioni particolari" - "PS/3 Parco territoriale del Sordo"
40	142	"PS/3 Parco territoriale del Sordo"
40	143	"APP/26 ambito con prescrizioni particolari" - "PS/3 Parco territoriale del Sordo"
40	146	"APP/26 ambito con prescrizioni particolari"
40	147	"APP/26 ambito con prescrizioni particolari"
40	148	"APP/26 ambito con prescrizioni particolari"
40	149	"APP/26 ambito con prescrizioni particolari" - "B/3.4 residenziale consolidata"
40	152	"PS/3 Parco territoriale del Sordo"
40	157	"APP/26 ambito con prescrizioni particolari" - "PS/3 Parco territoriale del Sordo"
40	159	"PS/3 Parco territoriale del Sordo"
40	163	"PS/3 Parco territoriale del Sordo"
40	166	"APP/26 ambito con prescrizioni particolari"
40	300	"APP/26 ambito con prescrizioni particolari" - "PS/3 Parco territoriale del Sordo"
41	100	"PS/3 Parco territoriale del Sordo"
41	95	"PS/3 Parco territoriale del Sordo"
41	98	"PS/3 Parco territoriale del Sordo"

e risultano soggetti al vincolo di tipo paesistico preliminare, discendente dalla proposta di vincolo risalente al 2003 e gravante sull'intero territorio comunale, vincolo sismico ed, in parte, al rischio idrogeologico con condizioni imposte dall'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano Volturno ai sensi della L. n. 183 del 18/05/89 e successive modificazioni (Doc.7).

Da rilevare la giacitura di diversi terreni al fgl.40 e 41, in pendio e con caratteristiche geotecniche da pessime a scadenti, come riconosciute dalla classificazione derivante dallo studio geologico eseguito a corredo dello strumento urbanistico vigente .

I suddetti terreni ricadono, per una parte, in zona APP/26 del vigente PRG e sono soggette ai piani urbanistici attuativi per gli interventi di nuovo impianto per le seguenti destinazioni:

- a) attrezzature e servizi pubblici;
- b) attività commerciali, con esclusione della grande distribuzione;
- c) attività direzionali;
- d) attività ricettive e di ristoro;
- e) attività per il tempo libero;
- f) residenze;
- g) sono ammesse altresì piccole attività artigianali non moleste con superficie lorda (SI) massima di 150 mq.

Una quota minima del 50% della superficie territoriale, da cedere gratuitamente al Comune, deve essere riservata per attrezzature e servizi pubblici (escluse le strade), oltre all'accollo del privato delle spese di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli oneri concessori per intero.

Le aree ricadenti in zona "PS/3 Parco territoriale del Sordo", soggette anch'esse a ai piani urbanistici attuativi, possono localizzare al proprio interno anche le zone per attrezzature sociali e culturali (F/7), per attrezzature ed impianti sportivi e per il tempo libero (F/17), zone per attività ricettive e di ristoro (D/3) per una superficie utile massima S.U. di 600 mq e parcheggi (F/5)

Per i terreni in esame risulta presentata dalla Geco S.p.A., in data 27.12.2006 prot.36039, presso il Comune di Isernia, la richiesta di parere preliminare relativo al piano esecutivo in zona APP/26, successivamente riproposta mediante domanda di avvio di procedimento preliminare presso il Suap di Isernia, prot.33 proc.n.5/10 del 15.01.2010, per l'esame preliminare per la localizzabilità, in zona APP/26, di una "sede aziendale con annesso centro servizi".

La fase preliminare, durata alcuni anni, caratterizzata dalla richiesta da parte della Geco S.p.A al Comune di Isernia, in data 02.07.2008 prot.20050/3249, di riclassificazione geologica, del lotto in questione, altrimenti in buona parte inedificabile, ha sollevato criticità, poste dal Servizio geologico Regionale che, con nota del 17.12.2008 non ha espresso il proprio parere essendo la riclassificazione richiesta non conforme, nei presupposti, al comma 5 dell'art.35 delle NTA del P.R.G. vigente;

con successivo parere¹ prot. 6073 del 10.06.2009, il Servizio geologico anzidetto, ha chiarito, per quanto di competenza, che il piano di lottizzazione proposto dalla Geco S.p.A. possa essere autorizzato nei soli interventi compatibili e consentibili con la parziale riclassificazione della zona definita "scadente" e non nella zona definita "pessima".

La conferenza di servizi preliminare del Suap di Isernia, mediante verbale prot.220 del 01.03.2010, facendo proprie anche le determinazioni del Servizio Geologico Regionale, ha proposto di rimandare alla Giunta comunale per le determinazioni di competenza per l'eventuale procedimento in variante urbanistica, ad oggi mai avviato.

¹ "....in relazione di quanto espresso nel parere di cui sopra si ritiene....che il proposto piano di Lottizzazione ... ditta Geco Spa possa essere autorizzato nei soli interventi compatibili e consentibili con la parziale riclassificazione della zona attualmente definita "Scadente" che potrà essere ridefinita "Mediocre" in quanto zone tra loro confinanti. Ma anche tali riclassificazioni, seppur parziali e nei limiti consentibili, dovranno tenere nel giusto conto le condizioni dei luoghi per i quali sono stati riconosciuti movimenti generalmente lenti, dei terreni di copertura, ma con possibili aggravamenti in occasione di eventi sismici.....".

Da precisare, ai fini della cantierabilità del progetto, che il piano esecutivo deve essere completo dei pareri necessari, Asl, forestale, beni ambientali e Servizio geologico regionale, dopodichè necessita dell'adozione da parte del Comune di Isernia per la successiva approvazione della Regione Molise, fase quest'ultima, non sempre lineare e spesso irta di lungaggini burocratiche e politiche.

Ottenuta l'approvazione resta la stipula della convenzione con il Comune per le opere di urbanizzazione, nonché l'approvazione del progetto edilizio con il rilascio del permesso di costruire.

3.6 – Conformità catastale

Dal raffronto tra gli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia Territorio (Doc.3-4) e lo stato attuale degli immobili di cui alla presente valutazione, è emerso quanto segue:

a) **Deposito in Pettoranello di Molise (IS):** alla zona industriale risultano due corpi di fabbrica, un capannone ad uso deposito ed un fabbricato più piccolo ad uso ufficio/deposito, oltre l'area esterna pavimentata e recintata ad uso deposito attrezzature, non censiti in catasto fabbricati e, pertanto, da "accatastare" mediante inserimento in mappa delle costruzioni (pratica Pregeo) e successiva dichiarazione (pratica Docfa). Le costruzioni con l'area esterna ricadono attualmente sui fondi in catasto terreni al fgl. 1 p.lle 256 e 620 rispettivamente seminativo di mq 1362 ed ente urbano di mq 68;

le irregolarità riscontrate sono sanabili mediante presentazione degli atti di aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio di Isernia, con l'assunzione di oneri prevedibili pari a circa 2.800 €, costituiti da sanzioni per mancato aggiornamento, spese catastali e oneri professionali.

b) **Uffici in Isernia al fgl.78 p.lla 649 sub 68 – 69 – 70 - 71:** in viale dei Pentri n.15 le quattro unità immobiliari risultano regolarmente censite in categoria A/10 aventi destinazione ad ufficio, così come le planimetrie urbane depositate rispecchiano la suddivisione attuale degli ambienti.

Si evidenzia, tuttavia, la mancata variazione catastale per fusione delle unità immobiliari al sub 68, 69 e 70, conseguente i lavori di collegamento interno (Denuncia di inizio attività del 28.11.2003) mediante scala a chiocciola, tra il sub 68 e il sub 69 e l'apertura di porta tra il sub 69 e il sub 70, per cui si rende necessario l'aggiornamento mediante denuncia di variazione Docfa, i cui costi sono prevedibili pari ad € 500 per unità.

Dati catastali : foglio di mappa n.78 particella 649 sub 68 zona censuaria 1 categoria A/10, vani 5 rendita € 1.291,14 - foglio di mappa n.78 particella 649 sub 69 zona censuaria 1 categoria A/10, vani 4,5 rendita € 1.162,03 - foglio di mappa n.78 particella 649 sub 70 zona censuaria 1 categoria A/10, vani 5,5 rendita € 1.420,26 - foglio di mappa n.78 particella 649 sub 71 zona censuaria 1 categoria A/10, vani 3,5 rendita € 903,80. Intestatazione: Geco S.p.A. p.Iva 00398310946;

- c) **Garage in Isernia al fgl.78 p.Ila 649 sub 42 e 43 - p.Ila 486 sub 77:** in Viale dei Pentri le tre unità immobiliari risultano regolarmente censite in categoria C/6 aventi destinazione a garage, così come le planimetrie urbane depositate rispecchiano la suddivisione attuale degli ambienti. Dati catastali : foglio di mappa n.78 particella 649 sub 42 cat. C/6 mq 23 rendita € 80,77 - foglio di mappa n.78 particella 649 sub 43 cat. C/6 mq 59 rendita € 207,20 - foglio di mappa n.78 p.Ila 486 sub 77 cat. C/6 mq 47 rendita € 228,17. intestati a Geco S.p.A. p.Iva 00398310946;

d) Terreni in Isernia al fgl.40 p.Ile 303 e 304

I terreni in Isernia identificati in catasto fabbricati al fgl.40 p.Ile 303 e 304, sono di proprietà dell' [REDACTED] me da atto Notaio M. Sannino del 21.09.2007 rep.15381 trascritto a Isernia il 19.10.2007 ai nn.3664/4880 di registro par/gen, tuttavia i beni

[REDACTED]
voluta in favore dell' [REDACTED]

3.7 – Conformità urbanistico-amministrativa

Per il deposito aziendale in Pettoranello di Molise, non sono state rilevate difformità sostanziali tra lo stato attuale e quello autorizzato con Provvedimento finale del Suap di Isernia n.2 del 10.01.2011 inerente la variante in corso d'opera del deposito aziendale già autorizzato con provvedimento n.82 del 15.12.2006 e la proroga della ultimazione dei lavori al 14.12.2011;

tuttavia, ad oggi, non risultano la comunicazione di fine lavori ne la dichiarazione di agibilità ovvero del collaudo tecnico amministrativo, pertanto per le opere realizzate si rende necessaria la richiesta di sanatoria amministrativa, mediante presentazione di relativa istanza comprensiva della dichiarazione di agibilità e/o del collaudo tecnico amministrativo ex art.9 DPR 447/98, con annessa produzione delle certificazioni o dichiarazioni di conformità degli impianti.

Gli oneri derivanti per la regolarizzazione, possono quantificarsi, tra sanzioni, oneri professionali e spese, nonché eventuali produzioni di certificazioni mancanti, pari approssimativamente ad € 6.500,00.

Da rilevare che gli atti autorizzativi menzionati, riguardano la realizzazione del deposito aziendale sui fondi individuati al catasto terreni al fgl.1 p.lle 256 e 260, quest'ultima erroneamente indicata essendo l'intervento situato sull'area al fgl.1 p.la 256 e 620.

Gli uffici ed i garage in Isernia al viale dei Pentri n.15 in catasto fabbricati al fgl.78 p.la 649 sub 68,69,70,71,42,43, regolarmente assentiti e per i quali è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità/agibilità dal Sindaco di Isernia del 18.06.2002 pratica ed. n.310/4 prot.19787/228-Ab.-Ag, così come per il garage al fgl. 78 p.la 486 sub 77 dotato di dichiarazione di agibilità prot. n.16457/2581 pratica 247/3 del 09.04.1997, non evidenziano difformità sostanziali, si riscontra, tuttavia, una diversa distribuzione interna del sub 68, 69 e 70 rispetto ai grafici di progetto della variante assentita con C.E. prot.20766 del 20.12.2000 e l'eliminazione di un w.c. nel sub 68, due w.c. nel sub 69 e di un w.c al sub 70, la cui sanabilità è fattibile mediante Comunicazione inizio lavori asseverata CILA in sanatoria (D.L. 73/2010) e successiva Segnalazione certificata di agibilità SCA essendo mutate le condizioni igienico sanitarie delle unità immobiliari, con oneri prevedibili, per sanzioni amministrative (€ 1.400), certificazioni impianti (€ 1.300) e spese e compensi professionali (€ 1.500), pari a complessivi € 4.200,00.

Le unità immobiliari ad uso ufficio in Isernia al fgl. 78 p.la 649 sub 68, 69, 70 e 71, nonché la costruzione ad uso ufficio in Pettoranello di Molise (non accatastata) e ricadente sul fgl.1 p.la 256, non sono dotate di attestato di prestazione energetica APE ai sensi del D.L. 19.08.2005 n.192 e successive.

I costi di regolarizzazione, mediante redazione dell'APE e deposito presso la Regione Molise, possono individuarsi in € 500,00 per ogni unità immobiliare.

3.8 – Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano, al momento degli accessi, libere da occupanti ad eccezione delle seguenti:

a) uffici in Isernia al Viale dei Pentri n.15 identificati in catasto fabbricati al fgl.78 p.la



e per la durata di anni sei e con rinnovo automatico salvo disdetta delle parti, registrato a Isernia il 26.04.2018 prot. telematico n.18042610513434051;

b) ufficio in Isernia al Viale dei Pentri n.15 identificato in catasto fabbricati al fgl.78 p.IIa

con rinnovo automatico salvo disdetta delle parti, registrato a Isernia il 19.10.2017 al n.1620 serie 3T.

3.9 – Oneri condominiali

Con richiesta di ammissione allo stato passivo del 24.01.2019, la società di amministrazione condomini

condominiali non pagati dall'annualità 2016 al 24.01.2019, la somma di € 4.067,93, così ripartite tra le varie unità immobiliari della Geco SpA site in Isernia al fgl.78 p.IIa 649:

sub 71 (ex sub 21): € 1.142,77 - sub 68 (ex sub 3): € 788,98 – sub 69 (ex sub 7): € 819,19 – sub 70 (ex sub 8): € 984,15 – sub 43: € 236,89 – sub 42: € 95,95.

Per disciplinare i rapporti tra i singoli condomini, relativamente alle unità immobiliari in Isernia al fgl. 78 p.IIa 649 sub 42, 43, 68, 69, 70 e 71, è stato redatto regolamento condominiale e tabelle millesimali depositato agli atti del Notaio A. Ventriglia con verbale del 22.09.2001 rep.43.061 reg. a Isernia il 11.10.2001 al n. 1302 ed ivi trascritto il 26.09.2001 ai nn.3412/3933 di reg. par/gen.

Per disciplinare i rapporti tra i singoli condomini, relativamente alla unità immobiliare in Isernia al fgl. 78 p.IIa 486 sub 77, è stato redatto regolamento condominiale e tabelle millesimali depositato agli atti del Notaio A. Ventriglia con verbale del 16.04.1996 rep.29808 reg. a Isernia il 02.05.1996 al n. 834 ed ivi trascritto il 24.05.1996 ai nn.1295/1510 di reg. par/gen.

4.0 – VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

4.1 – 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 2017) 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, detto anche “*market comparison approach*”, basato su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto, 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 di recentissima emanazione.

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.);

FABBRICATI

Il parametro di riferimento per il calcolo della consistenza è la superficie esterna lorda, (SEL) per i depositi e la superficie interna netta (SIN) per i locali adibiti ad uffici e garage, 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. La superficie esterna lorda include lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne, lo spazio di circolazione verticale

(scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.), mentre la superficie interna utile si intende al netto dei muri esterni ed interni e, come detto, utilizzata per gli uffici ed i garage essendo puntualmente comprensibile e comparabile dagli acquirenti.

L'analisi svolta è comprensiva, inoltre, dell'accertamento, attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto, della conformità degli immobili ai requisiti normativi (*Due Diligence*).

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, precedenti transazioni 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, per gli immobili calcolati in base alla superficie utile.

Il rapporto che ne consegue evidenzia una flebile attività di scambio, il volume di compravendita dei capannoni ad uso artigianale e commerciale nella regione Molise è stato pari a sole 24 unità nel 2018, tra i più bassi d'Italia (fonte: Agenzia del Territorio in collaborazione con Assilea),.

Agenzia del Territorio / Assilea - Rapporto immobiliare 2018:

dedicato alle compravendite di unità immobiliari di tipo produttivo, terziario e commerciale ed è stato 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.

La ripartizione territoriale, per area e regione, dei volumi di compravendita (NTN 2016-17), la variazione rispetto al 2016 e il corrispondente valore dell'IMI sono riportati nella seguente tabella dalla quale emerge che il Molise è la Regione, dopo la Valle D'Aosta, con la più bassa dinamica del mercato dei depositi/capannoni, pari al 0,3 % e con un decremento del volume di compravendita del settore pari al 16,3 % rispetto al 2016/17.

Area	Regione	NTN 2017	Var % NTN 2016/2017	Quota % NTN Italia	IMI 2017	Diff IMI 16-17
Sud	Abruzzo	225	-7,0%	1,9%	1,04%	-0,09
	Basilicata	83	37,0%	0,7%	0,97%	0,21
	Calabria	128	-2,8%	1,1%	0,72%	-0,03
	Campania	471	7,6%	3,9%	1,26%	0,07
	Molise	34	-16,3%	0,3%	0,66%	-0,13
	Puglia	461	-27,4%	3,8%	1,07%	-0,42

Sempre dallo stesso rapporto si evincono le quotazioni medie del 2017, per area territoriale e per regione, con le rispettive variazioni percentuali registrate rispetto il 2016/17:

Area	Regione	Quotazione media Produttivo 2017 (€/m ²)	Var % quotazione 2016/2017	Indice territoriale
Sud	Abruzzo	378	-2,8%	76,6
	Basilicata	323	0,2%	65,4
	Calabria	376	0,4%	76,2
	Campania	516	-0,4%	104,5
	Molise	351	-0,5%	71,0
	Puglia	393	-2,8%	79,7

Nel settore degli uffici la situazione è peggiorativa, la dinamica del mercato regionale è pari al 0,1 % del totale, e con un decremento significativo del volume di compravendita pari al 62,8 % rispetto al 2016/17.

Area	Regione	NTN 2017	Var % NTN 2016/17	Quota % NTN Italia	IMI 2017	Diff IMI 2016/17
Sud	Abruzzo	140	-14,1%	1,4%	0,99%	-0,17
	Basilicata	69	28,2%	0,7%	1,55%	0,32
	Calabria	133	-9,4%	1,3%	0,93%	-0,11
	Campania	530	13,0%	5,1%	1,37%	0,15
	Molise	15	-62,8%	0,1%	0,63%	-1,10
	Puglia	475	17,8%	4,6%	1,39%	0,21

Analizzando anche il settore abitativo, essendo gli uffici potenzialmente suscettibili di variazione della destinazione d'uso in abitativa, risulta un aumento dei volumi di compravendita nel capoluogo di provincia Isernia pari al 26,8% rispetto al 2016/17.

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Campobasso	420	-7,3%	76,1%	1,60%	-0,14
Isernia	132	26,8%	23,9%	1,14%	0,24
MOLISE	552	-1,0%	100,0%	1,46%	-0,02

I valori specifici per le zone in esame riportati dall'OMI, variano per le abitazioni da un minimo di € 1265,00 ad un max di € 1925,00 e per gli uffici da un minimo di € 1155,00

ad un max di € 1705,00, per i garage da un minimo di 704,00 ad un max di € 1045,00, mentre i capannoni da un min di € 355,00 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 agenzie immobiliari locali, in particolare "Immobiliare Casa" di Isernia.

Nello specifico è stato riscontrato l'annuncio id: 1042 relativo ad un appartamento al Viale dei Pentri nella palazzina adiacente a quella in esame e con caratteristiche pressochè simili, riportante un valore a mq di € 1.300,00/mq;

Precedenti transazioni:

Le transazioni prese in esame sono gli atti di provenienza degli immobili in esame aventi, quale valore dichiarato, importi equiparabili alla realtà del mercato immobiliare, escludendo gli atti con importi sensibilmente diversi.

In particolare sono stati presi in considerazione (Doc.6) l'atto di compravendita rep 43721 del 19.12.2001 trascritto a Isernia il 03.01.2002 ai nn.9/9 di reg. par/gen; compravendita per Notaio A. Ventriglia del 11.03.2002 rep.44303 trascritta a Isernia il 21.03.2002 ai nn.910/1054 reg. par/gen; il cui prezzo medio, riferito alle abitazioni ad uso ufficio, è pari d € 1.440,00/mq.

Atto di compravendita del 30.12.2003 rep.48500 trascritto a Isernia il 14.01.2004 ai nn.132/152 di registro par/gen, relativo a due unità immobiliari ad uso garage il cui prezzo medio è pari a € 628,00/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 medio di vendita degli uffici in buono stato pari ad € 997,00/mq e delle abitazioni pari a € 1.112,00/mq, mentre il valore medio dei garage è pari ad € 670/mq (€ 609 aumentato del 10% al lordo dei muri);

Indagini di mercato dirette:

In questo caso le informazioni utili provengono da indagini di mercato, svolte presso le agenzie immobiliari locali e gli uffici tecnici comunali, inerenti immobili a destinazione ordinaria (cat. A/2 – A/10), ubicati nella zona prossima a quella in esame.

Per i locali ad uso ufficio e le abitazioni, si ha a disposizione un maggiore flusso comparativo, che evidenzia un decremento della destinazione ad ufficio nel Comune di Isernia ed al contempo un modesto aumento della commerciabilità degli appartamenti, dovuto essenzialmente allo spopolamento dei comuni limitrofi ed al contestuale deciso calo dei prezzi.

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 i prezzi sono riferiti all'unità di superficie esterna lorda (SEL) per gli immobili ad uso deposito aziendale in Pettoranello di Molise, mentre per quelli ad uso ufficio/abitazione e i garage in Isernia, si è considerata la superficie interna netta (SIN), aumentando di circa il 10% il prezzo dei dati OMI e del Borsino immobiliare, le cui fonti riportano il valore per la superficie lorda/commerciale:

PREZZO MEDIO A MQ DI IMMOBILI AD USO DEPOSITO/ARTIGIANALE - PETTORANELLO DI MOLISE					
	Anno di riferimento		Destinazione		
			Capannone	Uffici	Aree scoperte
Agenzia del Territorio - OMI	2018	minimo	€ 355,00		
		massimo	€ 540,00		
Atto di provenienza in data 07.08.1999 rep.107054	1999				€ 15,16
Delibera ICI n.13	2003				€ 11,88
Precedenti CTU	2012-18	massimo	€ 380,00	€ 400,00	€ 12,00
		massimo	€ 500,00	€ 500,00	€ 14,00
Indagini di mercato dirette	2018	minimo	€ 300,00	€ 450,00	€ 10,00
		massimo	€ 400,00	€ 550,00	€ 12,00
VALORE STIMATO			€ 412,50	€ 475,00	€ 12,76

PREZZO MEDIO A MQ DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO/UFFICI - ISERNIA			
			Destinazione
	Anno di riferimento		Abitazioni Uffici
Agenzia del Territorio - OMI	2018	minimo	€ 1.265,00
		massimo	€ 1.925,00
		minimo	€ 1.155,00
		massimo	€ 1.705,00
Borsino Immobiliare	2019	medio	€ 1.223,00
		medio	€ 1.097,00
Atto di provenienza	2001-03		€ 1.440,00
Agenzie immobiliari	2019		€ 1.300,00
Indagini di mercato dirette	2018	minimo	€ 1.000,00
		massimo	€ 1.200,00
VALORE STIMATO			€ 1.268,13

PREZZO MEDIO A MQ DI IMMOBILI AD USO GARAGE- ISERNIA			
			Destinazione
	Anno di riferimento		Garage
Agenzia del Territorio - OMI	2018	minimo	€ 704,00
		massimo	€ 1.045,00
Borsino Immobiliare	2019	medio	€ 670,00
Atto di provenienza	2003		€ 628,00
Agenzie immobiliari	2018	massimo	€ 450,00
		massimo	€ 600,00
Indagini di mercato dirette	2018	minimo	€ 400,00
		massimo	€ 550,00
VALORE STIMATO			€ 634,50

Al valore stimato di riferimento, così ottenuto, sono state apportati i dovuti “aggiustamenti” 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, quali l'approvazione dei piani attuativi, ai quali sono soggetti i terreni in esame.

il piano urbanistico attuativo comporta, come già sopra precisato, maggiori tempi per ottenere la cosiddetta "maturazione edilizia" ovvero per il rilascio del permesso di costruire, da considerare, inoltre, l'obbligo di cessione gratuita al Comune di una quota del 50% della superficie territoriale per attrezzature e servizi pubblici, nonché gli oneri, posti a carico del privato, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre al pagamento degli oneri concessori.

Tale zona, inoltre, risulta caratterizzata da diversi terreni posti in pendenza, le cui criticità sono mitigabili con interventi di messa in sicurezza (pali di fondazione, muri di sostegno etc.) dal costo rilevante;

le criticità evidenziate sono state fatte proprie anche dal Comune di Isernia a seguito di verbale di conferenza di servizi preliminare del Suap di Isernia, prot.220 del 01.03.2010 per l'esame preliminare per la localizzabilità, in zona APP/26, di una "sede aziendale con annesso centro servizi", proposta dalla Geco SpA, sui terreni in questione al fgl.40, come ampiamente riportato nel precedente par. 3.5.

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 da diverse fonti tra cui: la delibera comunale ai fini ICI, le transazioni precedenti, in particolare gli atti di provenienza dei terreni e le analisi di mercato.

Delibera ICI:

La delibera di Giunta comunale di Isernia n.269 del 09.12.2005 ai fini ICI, quindi prossima al periodo in esame è stata adottata per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, la cui base imponibile è il valore determinato, per le aree fabbricabili, da

quello venale in comune commercio di cui all'art.5 comma 4² del Regolamento, entrato in vigore il 01.01.2008.

I valori indicati dal Servizio urbanistica ai fini ICI non riportano, relativamente alle aree libere inserite nelle schede normative tra cui la zona in esame "APP/26 ambito con prescrizioni particolari", specifici valori rimandando, tuttavia, ai valori indicati per le zone equiparabili aventi simili caratteristiche;

tra le zone urbanistiche maggiormente equiparabili alla zona "APP/26", risulta esserci la zona C/3.2 "residenziale di espansione" microzona 5 (Doc.2), il cui valore ai fini ICI è indicato pari ad € 30,57/mq; tale zona, infatti, denota simili parametri urbanistici, in particolare l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,20 mq/mq, la modalità d'intervento mediante piano urbanistico attuativo e le destinazioni d'uso ammesse, compatibili con la zona APP/26 in esame.

Per i terreni ricadenti in zona "PS/3 Parco territoriale del Sordo", il PRG del Comune di Isernia indica la zonizzazione a "Parco territoriale F/16" il cui valore medio ai fini ICI è indicato pari ad € 0,24/mq, tuttavia è prevista, nell'ambito della zona F/16, la localizzazione nel piano attuativo, di altre zone, tra cui "F/7 attrezzature sociali e culturali" pari ad € 37,84/mq, "F/17 attrezzature ed impianti sportivi per il tempo libero" pari ad € 26,44/mq e "F/5 parcheggi" pari ad € 11,94/mq, oltre la zona "D/3 attività ricettive e di ristoro" per una superficie utile massima di mq 600, pari ad un valore di € 143,32/mq. La media dei valori suindicati, escludendo quello della zona D/3 vistosamente elevato per la zona in questione, risulta pari ad € 19,11/mq.

Precedenti transazioni:

In questo caso sono state prelevate le informazioni, in merito ai prezzi di vendita, direttamente dagli atti di provenienza degli immobili (Doc.3) in esame, quindi per i terreni l'atto di compravendita per Notaio M. Sannino del 21.09.2007 rep.15381 trascritto a Isernia il 19.10.2007 ai nn.3664/4880 di registro par/gen e l'atto di compravendita per Notaio M. Sannino del 22.02.2007 rep.14402, trascritto a Isernia il 20.03.2007 ai nn.976/1244 di registro par/gen, ricavandone un prezzo medio pari ad € 24,40/mq;

² Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Analisi del mercato:

In questo caso le 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, all'epoca in esame, anche presso le agenzie immobiliari locali.

Da evidenziare, a tale proposito, 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 - ISERNIA				
	Anno di riferimento		Zona/Destinazione	
			APP/26	PS/3
Atto di provenienza rep.15381 21.09.2007 -	2007	medio	€ 24,40	
Atto di provenienza rep.14402 22.02.2007	2007	medio	€ 24,34	
Indagini di mercato dirette	2016-18	minimo	€ 18,00	€ 6,00
		massimo	€ 25,00	€ 10,00
Delibera ICI n.269 del 09.12.2005	2005		€ 30,57	€ 19,11
VALORE MEDIO			€ 25,20	€ 17,16

PREZZO MEDIO A MQ DI TERRENI - PETTORANELLO DI MOLISE				
	Anno di riferimento		Zona/Destinazione	
			E agricola - risp. viabilità principale	E agricola - risp. viabilità
Atti di provenienza rep.107054 del 26.02.2003 - rep.107054 del 07.08.1999	1999			€ 2,00
Indagini di mercato dirette	2017-18	minimo	€ 6,00	€ 1,50
		massimo	€ 8,00	€ 3,00
Delibera ICI n.269 del 09.12.2005			€ 5,94	
VALORE MEDIO			€ 6,47	€ 2,13

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, il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n.3267, nonché le ulteriori

limitazioni (Coefficiente 2) quali la giacitura in pendenza e l'accessibilità, al fine di rendere la stima il più possibile aderente alla realtà del fondo.

Non è stata considerata l'assenza 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

4.2 – Suddivisione in lotti

Le unità immobiliari ad uso ufficio in Isernia al Viale dei Pentri n.15, identificate in catasto fabbricati al fgl,78 p.lla 649 sub 68, sub 69 e sub 70, risultano tra di esse collegate e precisamente il sub 68 al piano primo e il sub 69 al piano secondo, tramite una scala interna a chiocciola, mentre il sub 69 e il sub 70 tramite una porta interna.

Il collegamento delle tre unità immobiliari è stato assentito urbanisticamente a seguito di DIA (denuncia di inizio attività), ai sensi del DPR 380/01, presentata il 28.11.2003, tuttavia, a lavori ultimati in data 26.01.2004, non ha fatto seguito la relativa denuncia di variazione presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) per fusione delle unità immobiliari, tant'è che le stesse risultano identificate con tre subalterni diversi.

Le tre unità sub 68, sub 69 e sub 70 sviluppano una superficie interna netta rispettivamente di mq 97,00 – mq 93,00 e mq 105,00 oltre balconi, quindi ampiamente sufficienti per una utilizzazione autonoma, per cui si ritiene che la loro vendita separata possa renderle maggiormente appetibili, in considerazione di un mercato immobiliare favorevole ad immobili aventi media metratura.

Gli oneri derivanti dalla separazione delle tre unità immobiliari, riguardano la realizzazione nell'unità sub 69, di un w.c. essendone attualmente privo, ma con possibilità di riallacciarsi agli scarichi e carichi del w.c. in precedenza esistente, con un costo approssimativo di € 6.000,00, nonchè alla chiusura della porta di comunicazione tra il sub 69 e il sub 70, oltre alla chiusura della apertura nel solaio tra il sub 68 e il sub 69 con contestuale rimozione della scala a chiocciola; le opere da realizzare sono da assentirsi previa ottenimento del titolo urbanistico-amministrativo "CILA" e conseguenti denunce di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia.

Gli oneri derivanti dal "frazionamento" delle tre unità immobiliari possono individuarsi, comprensivi del contributo di costruzione, della regolarizzazione catastale, dei relativi oneri professionali anche per la dichiarazione di agibilità conseguente la variazione delle condizioni igienico sanitarie, e di eventuali verifiche della indipendenza degli impianti, pari ad € 4.500,00 ad unità immobiliare.

4.3 – 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'Agencia del Territorio di Isernia:

CONSISTENZA E STIMA

Deposito aziendale Pettoranello di Molise Fgl.1 p.IIa 256 e 620	CAPANNONE AD USO DEPOSITO	
	Valore di riferimento	€ 412,50
	Coefficiente di merito - intrinseco	0,92
	Coefficiente di merito - estrinseco	1,02
	Valore ragguagliato	€ 387,09
	Superficie esterna lorda SEL	135
	Valore accertato	€ 52.257,15
	UFFICI/MAGAZZINO	
	Valore di riferimento	€ 475,00
	Coefficiente di merito - intrinseco	0,98
	Coefficiente di merito - estrinseco	1,02
	Valore ragguagliato	€ 474,81
	Superficie esterna lorda SEL	60
	Valore accertato	€ 28.488,60
	IMPIANTI FISSI E SISTEMAZIONI ESTERNE	
	Impianto di illuminazione esterna	€ 3.500,00
	Impianto antintrusione	€ 2.000,00
	Recinzioni	€ 7.000,00
	Valore accertato	€ 12.500,00
	AREE URBANIZZATE (Manovra, stoccaggio)	
	Area scoperta p.IIa n.256 - 620	1.235
	Valore di riferimento	€ 12,76
	Valore accertato	€ 15.758,60
	Irregolarità catastale	-€ 2.800,00
	Irregolarità urbanistico-amministrativa e assenza APE	-€ 6.500,00
	Sommano	€ 99.704,35

Ufficio Isernia fgl.78 p.Ila 649 sub 68	UFFICIO	
	Valore di riferimento	€ 1.268,13
	Coefficiente di merito - intrinseco	1,02
	Coefficiente di merito - estrinseco	1,02
	Valore ragguagliato	€ 1.319,36
	Superficie utile (97mq vani interni + 33/5: 6,6 mq balconi)=	103,6
	Valore accertato	€ 136.685,70
	Irregolarità urbanistiche (€ 4.200 ripartito tra i sub 68,69 e 70)	-€ 1.400,00
	Spese di frazionamento	-€ 4.500,00
	Irregolarità catastale	-€ 500,00
	Assenza APE	-€ 500,00
	Oneri condominiali non pagati al 24/01/2019	-€ 788,98
	Sommano	€ 128.996,72

Ufficio Isernia fgl.78 p.Ila 649 sub 69	UFFICIO	
	Valore di riferimento	€ 1.268,13
	Coefficiente di merito - intrinseco	1,02
	Coefficiente di merito - estrinseco	1,02
	Valore ragguagliato	€ 1.319,36
	Superficie utile (93mq vani interni + 19/4: 4,75 mq balconi):	97,75
	Valore accertato	€ 128.967,44
	Irregolarità urbanistiche (€ 4.200 ripartito tra i sub 68,69 e 70)	-€ 1.400,00
	Spese di frazionamento (4.500€) e di realizzazione bagno (6.000€)	-€ 10.500,00
	Irregolarità catastale	-€ 500,00
	Assenza APE	-€ 500,00
	Oneri condominiali non pagati al 24/01/2019	-€ 819,19
	Sommano	€ 115.248,25

Ufficio Isernia fgl.78 p.Ila 649 sub 70	UFFICIO	
	Valore di riferimento	€ 1.268,13
	Coefficiente di merito - intrinseco	1,02
	Coefficiente di merito - estrinseco	1,02
	Valore ragguagliato	€ 1.319,36
	Superficie utile (105mq vani interni + 24/4: 6mq balconi):	111
	Valore accertato	€ 146.448,96
	Irregolarità urbanistiche (€ 4.200 ripartito tra i sub 68,69 e 70)	-€ 1.400,00
	Spese di frazionamento	-€ 4.500,00
	Irregolarità catastale	-€ 500,00
	Assenza APE	-€ 500,00
	Oneri condominiali non pagati al 24/01/2019	-€ 984,15
	Sommano	€ 138.564,81

Ufficio Isernia fgl.78 p.IIa 649 sub 71	UFFICIO	
	Valore di riferimento	€ 1.268,13
	Coefficiente di merito - intrinseco	0,98
	Coefficiente di merito - estrinseco	1,02
	Valore ragguagliato	€ 1.267,62
	Superficie utile (61 mq vani interni + 19/4;4,75 mq balconi):	65,75
	Valore accertato	€ 83.346,02
	Assenza APE	-€ 500,00
	Oneri condominiali non pagati al 24/01/2019	-€ 1.142,77
	Sommano	€ 81.703,25

Garage Isernia fgl.78 p.IIa 649 sub 42	GARAGE	
	Valore di riferimento	€ 634,50
	Coefficiente di merito - intrinseco	1,00
	Coefficiente di merito - estrinseco	1,02
	Valore ragguagliato	€ 647,19
	Superficie utile	24
	Valore accertato	€ 15.532,56
	Oneri condominiali non pagati al 24/01/2019	-€ 95,95
	Sommano	€ 15.436,61

Garage Isernia fgl.78 p.IIa 649 sub 43	GARAGE	
	Valore di riferimento	€ 634,50
	Coefficiente di merito - intrinseco	1,00
	Coefficiente di merito - estrinseco	1,02
	Valore ragguagliato	€ 647,19
	Superficie utile	59
	Valore accertato	€ 38.184,21
	Oneri condominiali non pagati al 24/01/2019	-236,89
	Sommano	€ 37.947,32

Garage Isernia fgl.78 p.IIa 486 sub 77	GARAGE	
	Valore di riferimento	€ 634,50
	Coefficiente di merito - intrinseco	1,00
	Coefficiente di merito - estrinseco	1,02
	Valore ragguagliato	€ 647,19
	Superficie utile	47
Valore accertato	€ 30.417,93	
Area urbana fgl.78 p.IIa 944	AREA URBANA	
	quota di 1/86 dell'area comune ed indivisa, adibita a manovra e parcheggi, pertinenziale al fabbricato p.IIa 486	
	Superficie (2208mq x € 32/mq x quota di 1/86):	€ 822,00

TERRENI - AREE

n.	Comune	Fgl	P.IIa	Destinazione urbanistica	superf. mq	di cui mq in		valore/mq medio	coeff. 1	coeff. 2	valore/mq corretto	valore accertato
						App/26	PS/3					
1	Pettoranello	1	454	Risp. Ferrovia	1110			€ 6,47	0,95	0,90	€ 5,53	€ 6.138,30
2	Pettoranello	1	490	Viab. Princ.- E	1160			€ 2,13	0,95	1,00	€ 2,02	€ 2.343,20
3	Pettoranello	1	499	E - Risp. Viab.	290			€ 2,13	0,95	0,90	€ 1,82	€ 527,80
4	Isernia	40	130	App/26 - PS/3	2520							
						278		€ 25,20	0,95	0,86	€ 20,59	€ 5.724,02
							2242	€ 17,16	0,95	0,86	€ 14,02	€ 31.432,84
5	Isernia	40	142	PS/3	540			€ 17,16	0,95	0,87	€ 14,18	€ 7.657,20
6	Isernia	40	143	App/26 - PS/3	1040							
						259		€ 25,20	0,95	0,81	€ 19,39	€ 5.022,01
							781	€ 17,16	0,95	0,81	€ 13,20	€ 10.309,20
7	Isernia	40	146	App/26	47			€ 25,20	1,00	0,90	€ 22,68	€ 1.065,96
8	Isernia	40	147	App/26	94			€ 25,20	1,00	1,00	€ 25,20	€ 2.368,80
9	Isernia	40	148	App/26	84			€ 25,20	1,00	0,90	€ 22,68	€ 1.905,12
10	Isernia	40	149	App/26-B/3.4	290	266	24	€ 25,20	1,00	1,00	€ 25,20	€ 7.308,00
11	Isernia	40	152	PS/3	2190			€ 17,16	0,95	0,89	€ 14,51	€ 31.776,90
12	Isernia	40	157	App/26 - PS/3	7470							
						6401		€ 25,20	0,98	1,00	€ 24,70	€ 158.104,70
							1069	€ 17,16	0,98	1,00	€ 16,82	€ 17.980,58
13	Isernia	40	159	PS/3	240			€ 17,16	0,92	0,82	€ 12,95	€ 3.108,00
14	Isernia	40	163	PS/3	1420			€ 17,16	0,94	0,82	€ 13,23	€ 18.786,60
15	Isernia	40	166	App/26	200			€ 25,20	0,97	0,86	€ 21,02	€ 4.204,00
16	Isernia	40	300	App/26 - PS/3	3182							
						3175		€ 25,20	0,98	0,87	€ 21,49	€ 68.230,75
							7	€ 17,16	0,98	0,87	€ 14,63	€ 102,41
		40	303	App/26	22			€ 25,20	0,95	0,92	€ 22,03	€ 484,66
		40	304	App/26	15			€ 25,20	0,95	0,92	€ 22,03	€ 330,45
17	Isernia	41	100	PS/3	150			€ 17,16	0,95	0,87	€ 14,18	€ 2.127,00
18	Isernia	41	95	PS/3	250			€ 17,16	0,95	0,86	€ 14,02	€ 3.505,00
19	Isernia	41	98	PS/3	1250			€ 17,16	0,95	0,87	€ 14,18	€ 17.725,00
Valore complessivo dei terreni											€ 408.268,50	

RIEPILOGO STIMA	
FABBRICATI	
Deposito aziendale in Pettoranello di Molise Fgl.1 p.IIa 256-620	€ 99.704,35
Ufficio Isernia fgl.78 p.IIa 649 sub 68	€ 128.996,72
Ufficio Isernia fgl.78 p.IIa 649 sub 69	€ 115.248,25
Ufficio Isernia fgl.78 p.IIa 649 sub 70	€ 138.564,81
Ufficio Isernia fgl.78 p.IIa 649 sub 71	€ 81.703,25
Garage Isernia fgl.78 p.IIa 649 sub 42	€ 15.436,61
Garage Isernia fgl.78 p.IIa 649 sub 43	€ 37.947,32
Garage Isernia fgl.78 p.IIa 486 sub 77	€ 30.417,93
quota di 1/82 dell'area urbana al fgl.78 p.IIa 944	€ 822,00
Sommano	€ 648.841,23
TERRENI	
Terreni Isernia al fgl.40 p.IIa 130, 142, 143, 146, 147, 148, 149, 152, 157, 159, 163, 166, 300, 303, 304 - fgl.41 p.IIa 100, 95, 98	€ 399.259,20
Terreni in Pettoranello di Molise Fgl.1 p.IIe 454, 490 e 499	€ 9.009,30
Sommano	€ 408.268,50
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	€ 1.057.109,73

5.0 - CONCLUSIONI

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

- individuazione dei beni immobiliari di proprietà della GECO Sp.A. con sede legale in Roma alla via Tuscolana n.1168 - p.Iva: 00398310946, sulla scorta dei titoli di proprietà trascritti presso I servizi di Pubblicità immobiliare di Isernia;
- individuazione con descrizione delle varie unità immobiliari, dei terreni con relative destinazioni d'uso;
- ispezione degli immobili, controllo metrico della consistenza e rilievo fotografico;
- effettuazione di visure e ricerche presso L'Agencia del Territorio, i servizi di Pubblicità Immobiliare, il Municipio del Comune di Isernia e Pettoranello di Molise 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 - 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 - Vincoli;*
- *Doc.8 – Fonti estimative di riferimento;*
- *Doc.9 - Documentazione fotografica;*

Isernia, li 29 marzo 2019

l'Esperto

Geom. Roberto Di Paolo

Firmato digitalmente da

Roberto Di Paolo

O = Collegio dei Geometri di Isernia/80050880949
C = IT