



Tribunale di Isernia

PROCEDURA FALLIMENTARE – N. 12/2018

A CARICO DELLA ██████████ A.

CON SEDE LEGALE IN ROMA IN VIA TUSCOLANA N.1168

P.IVA: 00398310946

GIUDICE DELEGATO: DOTT. VITTORIO COBIANCHI BELLISARI

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. VINCENZO MADDALONI

ESPERTO STIMATORE: ING. PASQUALE CANCELLO

RELAZIONE DI STIMA - BENI IMMOBILI



INDICE

Premessa	2
Attività de ██████████ A.	2
1. Descrizione generale dei beni.....	3
2. Provenienze ventennali.....	21
3. Formalità pregiudizievoli.....	34
4. Descrizione urbanistica dei beni	35
5. Conformità della costruzione.....	37
6. Suddivisione dei beni pignorati in più lotti.....	38
7. Vincoli gravanti.....	40
8. Determinazione del valore degli immobili.....	41
Conclusioni	60
Allegati	64



PREMESSA

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

Ai fini della valutazione dei beni immobili ubicati in Montaquila, Macchiagodena e San Massimo, nonché dei relativi beni mobili ivi riscontrati, il dott. Maddaloni nominava, in data 22.11.2018, lo scrivente ing. Pasquale Canciello, libero professionista con studio in Carovilli (IS) in Via Napoli 56, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n° 579 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Isernia, quale esperto stimatore dei beni suddetti.

Per la stesura della presente relazione di perizia, ci si è avvalsi dei documenti versati in atti, si sono svolte le necessarie indagini, assunte le adeguate informazioni e richieste ulteriori documentazioni ai vari soggetti interessati dalla vicenda.

Unitamente a quanto sopra, son stati effettuati dei sopralluoghi presso i luoghi oggetto di esecuzione, analizzandone la consistenza, la qualità ed il relativo stato di conservazione e producendone adeguata testimonianza fotografica.

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

ATTIVITÀ DE ██████████

La ██████████ 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 ██████████ 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.



1. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

La presente relazione si riferisce ai beni immobili ubicati in Montaquila, Macchiagodena e San Massimo. I relativi beni mobili rinvenuti sono stati stimati separatamente. Di seguito viene descritto il fabbricato e i terreni ubicati in Montaquila, i terreni situati in Macchiagodena e i terreni siti in San Massimo.

1.1 FABBRICATO SITO IN MONTAQUILA

Il fabbricato è situato nella frazione di Roccaravindola del Comune di Montaquila (IS), a ridosso della strada provinciale n. 14 Roccaravindola. L'immobile è censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 1547 ed è adibito ad uso residenziale e commerciale.

L'edificio si sviluppa su quattro livelli articolati nelle seguenti destinazioni d'uso ed ambienti:

- 1° livello – piano terra: n. 2 locali commerciali con i relativi servizi igienici e spogliatoio, n. 4 autorimesse e locali condominiali (androne, vani scala e ascensore, locali tecnici);
- 2° livello – piano primo: n. 2 unità residenziali, ciascuna delle quali munita di soggiorno, cucina, servizio igienico, camera da letto, camera da letto padronale con guardaroba e servizio igienico;
- 3° livello – piano secondo: n. 2 unità residenziali, ciascuna delle quali munita di soggiorno, cucina, servizio igienico, camera da letto, camera da letto padronale;
- 4° livello – piano sottotetto: n. 2 soffitte a servizio delle unità residenziali poste al livello sottostante, ciascuna delle quali munita di locale lavanderia, servizio igienico e ripostiglio.

Si precisa che un locale commerciale situato al piano terra non è di proprietà della GECO S.p.A., e quindi non sarà oggetto di stima.

In merito alle caratteristiche costruttive, il fabbricato è realizzato con struttura portante con intelaiatura di travi e pilastri in c.a., con i solai di interpiano e di copertura in latero-cemento con sovrastante soletta collaborante gettata in opera. Il tetto è a doppia falda con manto di copertura in tegole portoghesi.

Esternamente il fabbricato risulta finito. Sono presenti camminamenti carrabili e pedonali, e parcheggi. Restano da completare le finiture interne, ossia massetto e pavimento, rivestimenti di bagni e cucine, sanitari, porte e finestre, e infine le scale per poter accedere alle due soffitte.



Il fabbricato allo stato attuale risulta composto dai seguenti subalterni:

- Unità commerciale, situata al piano terra e censita al foglio 25 particella 1547 sub. 3;
- Autorimessa A, situata al piano terra e censita al foglio 25 particella 1547 sub. 4;
- Autorimessa B, situata al piano terra e censita al foglio 25 particella 1547 sub. 5;
- Autorimessa C, situata al piano terra e censita al foglio 25 particella 1547 sub. 6;
- Autorimessa D, situata al piano terra e censita al foglio 25 particella 1547 sub. 7;
- Unità residenziale A, situata al piano primo e censita al foglio 25 particella 1547 sub. 8;
- Unità residenziale B, situata al piano primo e censita al foglio 25 particella 1547 sub. 9;
- Unità residenziale C, situata al piano secondo e terzo e censita al foglio 25 particella 1547 sub. 10;
- Unità residenziale D, situata al piano secondo e terzo e censita al foglio 25 particella 1547 sub. 11.

Per quanto attiene ai dati catastali attuali, così come facilmente riscontrabile dalle visure allegate alla presente relazione, risultano essere:

Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	25	1547	3			in corso di costruz.				
Indirizzo			VIA DONATELLO SNC piano: T;							
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA				00398310946			Proprieta` per 1/1		
DATI DERIVANTI DA			COSTITUZIONE del 11/12/2012 protocollo n. IS0128981 in atti dal 11/12/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2005.1/2012)							

Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	25	1547	4			in corso di costruz.				
Indirizzo			VIA DONATELLO SNC piano: T;							



INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA	00398310946	Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 11/12/2012 protocollo n. IS0128981 in atti dal 11/12/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2005.1/2012)	

Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	25	1547	5			in corso di costruz.				
Indirizzo			VIA DONATELLO SNC piano: T;							

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA	00398310946	Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 11/12/2012 protocollo n. IS0128981 in atti dal 11/12/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2005.1/2012)	

Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	25	1547	6			in corso di costruz.				
Indirizzo			VIA DONATELLO SNC piano: T;							

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA	00398310946	Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 11/12/2012 protocollo n. IS0128981 in atti dal 11/12/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2005.1/2012)	



Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	25	1547	7			in corso di costruz.				
Indirizzo			VIA DONATELLO SNC piano: T;							
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA				00398310946		Proprieta` per 1/1			
DATI DERIVANTI DA			COSTITUZIONE del 11/12/2012 protocollo n. IS0128981 in atti dal 11/12/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2005.1/2012)							

Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	25	1547	8			in corso di costruz.				
Indirizzo			VIA DONATELLO SNC piano: 1;							
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA				00398310946		Proprieta` per 1/1			
DATI DERIVANTI DA			COSTITUZIONE del 11/12/2012 protocollo n. IS0128981 in atti dal 11/12/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2005.1/2012)							

Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	25	1547	9			in corso di costruz.				
Indirizzo			VIA DONATELLO SNC piano: 1;							



INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA	00398310946	Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 11/12/2012 protocollo n. IS0128981 in atti dal 11/12/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2005.1/2012)	

Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	25	1547	10			in corso di costruz.				
Indirizzo			VIA DONATELLO SNC piano: 2-3;							

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA	00398310946	Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 11/12/2012 protocollo n. IS0128981 in atti dal 11/12/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2005.1/2012)	

Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	25	1547	11			in corso di costruz.				
Indirizzo			VIA DONATELLO SNC piano: 2-3;							

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA	00398310946	Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 11/12/2012 protocollo n. IS0128981 in atti dal 11/12/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2005.1/2012)	



L'immobile è adibito a civile abitazione, e così come facilmente riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata, allo stato attuale risulta composto come di seguito riportato. Si precisa che, non potendo effettuare l'accesso presso il locale commerciale, non è stato possibile effettuare un rilievo metrico dell'interno dello stesso, e quindi la suddivisione interna con le relative quote è stata reperita dal progetto depositato in Comune.

- Unità commerciale (foglio 25 particella 1547 sub. 3), composta da:
 - Locale commerciale (piano terra), della superficie calpestabile di 57.82 mq c.a.;
 - Spogliatoio (piano terra), della superficie calpestabile di 3.13 mq c.a.;
 - Bagno (piano terra), della superficie calpestabile di 4.31 mq c.a..
- Autorimessa A (foglio 25 particella 1547 sub. 4), della superficie calpestabile di 15.08 mq c.a..
- Autorimessa B (foglio 25 particella 1547 sub. 5), della superficie calpestabile di 15.08 mq c.a..
- Autorimessa C (foglio 25 particella 1547 sub. 6), della superficie calpestabile di 15.41 mq c.a..
- Autorimessa D (foglio 25 particella 1547 sub. 7), della superficie calpestabile di 15.41 mq c.a..
- Unità residenziale A, (foglio 25 particella 1547 sub. 8), composta da:
 - Soggiorno (piano primo), della superficie calpestabile di 29.46 mq c.a.;
 - Terrazzo (piano primo), della superficie calpestabile di 47.27 mq c.a.;
 - Cucina (piano primo), della superficie calpestabile di 8.75 mq c.a.;
 - Disimpegno (piano primo), della superficie calpestabile di 5.47 mq c.a.;
 - Bagno (piano primo), della superficie calpestabile di 6.70 mq c.a.;
 - Camera (piano primo), della superficie calpestabile di 14.45 mq c.a.;
 - Camera (piano primo), della superficie calpestabile di 12.62 mq c.a.;
 - Balcone (piano primo), della superficie calpestabile di 7.40 mq c.a.;
 - Bagno della camera (piano primo), della superficie calpestabile di 4.17 mq c.a.;
 - Armadio della camera (piano primo), della superficie calpestabile di 5.88 mq c.a..
- Unità residenziale B, (foglio 25 particella 1547 sub. 9), composta da:
 - Soggiorno (piano primo), della superficie calpestabile di 29.46 mq c.a.;
 - Terrazzo (piano primo), della superficie calpestabile di 46.79 mq c.a.;
 - Cucina (piano primo), della superficie calpestabile di 8.75 mq c.a.;
 - Disimpegno (piano primo), della superficie calpestabile di 5.47 mq c.a.;
 - Bagno (piano primo), della superficie calpestabile di 6.70 mq c.a.;
 - Camera (piano primo), della superficie calpestabile di 14.45 mq c.a.;



- Camera (piano primo), della superficie calpestabile di 12.62 mq c.a.;
- Balcone (piano primo), della superficie calpestabile di 7.40 mq c.a.;
- Bagno della camera (piano primo), della superficie calpestabile di 4.17 mq c.a.;
- Armadio della camera (piano primo), della superficie calpestabile di 5.88 mq c.a.;
- Unità residenziale C, (foglio 25 particella 1547 sub. 10), composta da:
 - Soggiorno (piano secondo), della superficie calpestabile di 29.37 mq c.a.;
 - Balcone (piano secondo), della superficie calpestabile di 26.36 mq c.a.;
 - Cucina (piano secondo), della superficie calpestabile di 8.75 mq c.a.;
 - Disimpegno (piano secondo), della superficie calpestabile di 10.89 mq c.a.;
 - Bagno (piano secondo), della superficie calpestabile di 6.70 mq c.a.;
 - Camera (piano secondo), della superficie calpestabile di 14.45 mq c.a.;
 - Camera (piano secondo), della superficie calpestabile di 17.67 mq c.a.;
 - Balcone (piano secondo), della superficie calpestabile di 7.40 mq c.a.;
 - Terrazzo (piano sottotetto), della superficie calpestabile di 46.82 mq c.a.;
 - Bagno (piano sottotetto), della superficie calpestabile di 3.86 mq c.a.;
 - Lavanderia (piano sottotetto), della superficie calpestabile di 26.36 mq c.a.;
 - Ripostiglio (piano sottotetto), della superficie calpestabile di 13.41 mq c.a.;
 - Balcone (piano sottotetto), della superficie calpestabile di 7.48 mq c.a..
- Unità residenziale D, (foglio 25 particella 1547 sub. 11), composta da:
 - Soggiorno (piano secondo), della superficie calpestabile di 29.37 mq c.a.;
 - Balcone (piano secondo), della superficie calpestabile di 26.36 mq c.a.;
 - Cucina (piano secondo), della superficie calpestabile di 8.75 mq c.a.;
 - Disimpegno (piano secondo), della superficie calpestabile di 10.89 mq c.a.;
 - Bagno (piano secondo), della superficie calpestabile di 6.70 mq c.a.;
 - Camera (piano secondo), della superficie calpestabile di 14.45 mq c.a.;
 - Camera (piano secondo), della superficie calpestabile di 17.67 mq c.a.;
 - Balcone (piano secondo), della superficie calpestabile di 7.40 mq c.a.;
 - Terrazzo (piano sottotetto), della superficie calpestabile di 44.35 mq c.a.;
 - Bagno (piano sottotetto), della superficie calpestabile di 3.86 mq c.a.;
 - Lavanderia (piano sottotetto), della superficie calpestabile di 26.36 mq c.a.;
 - Ripostiglio (piano sottotetto), della superficie calpestabile di 13.41 mq c.a.;
 - Balcone (piano sottotetto), della superficie calpestabile di 7.48 mq c.a..



1.2 TERRENI SITI IN MONTAQUILA

I terreni sono situati nella frazione di Roccaravindola del Comune di Montaquila (IS), e si estendono tra la strada provinciale n. 14 Roccaravindola e la strada statale n. 85 Venafrana.

Roccaravindola fa parte del Comune di Montaquila, in provincia di Isernia, nella regione Molise. La frazione di Roccaravindola dista 4,31 chilometri dal medesimo comune di Montaquila di cui essa fa parte e sorge a 440 metri sul livello del mare.

I terreni si presentano, in data del sopralluogo, come un'area verde con alcune piante di ulivo, come è possibile osservare dalla documentazione fotografica allegata alla presente. Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

Per quanto attiene ai dati catastali attuali, così come facilmente riscontrabile dalle visure allegata alla presente relazione, risultano essere:

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	25	1500		AA	SEMINATIVO 1	1	34	68		Euro 55.65	Euro 59.12
				AB	ULIVETO 1		97	82		Euro 47.99	Euro 22.73
Annotazioni			di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011)								
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA				00398310946			Proprietà per 1/1			



Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	25	722		AA	SEMINATIVO 1		08	70		Euro 3.59	Euro 3.82
Annotazioni			di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011)								
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA				00398310946			Proprieta` per 1/1			
DATI DERIVANTI DA			VOLTURA D'UFFICIO del 10/02/2006 protocollo n. IS0051597 Voltura in atti dal 30/10/2006 Repertorio n.: 11750 Registrazione: Sede: RETTIFICA D'UFFICIO (n. 5944.1/2006)								

Di seguito vengono riepilogate le superfici catastali dei terreni oggetto di stima ubicati nel Comune di Montaquila:

- Foglio 25 particella 1500, in cui la porzione seminativo ha una superficie catastale pari a 13468 mq e la porzione uliveto ha una superficie catastale pari a 9782 mq, con una superficie catastale complessiva pari a 23250 mq;
- Foglio 25 particella 722, con una superficie catastale complessiva pari a 870 mq.

1.3 TERRENI SITI IN MACCHIAGODENA

I terreni sono situati nel Comune di Macchiagodena (IS) e confinano con la strada comunale, ad eccezione della particella n. 418.

Macchiagodena è un comune italiano di 1.811 abitanti della provincia di Isernia in Molise. Fa parte dell'associazione Borghi Autentici d'Italia e sorge a 864 metri sul livello del mare.

I terreni si presentano, in data del sopralluogo, come un'area verde con alcune piante di alto fusto lungo i confini con gli altri terreni e con la strada comunale, come è possibile osservare dalla documentazione fotografica allegata alla presente. Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.



Per quanto attiene ai dati catastali attuali, così come facilmente riscontrabile dalle visure allegate alla presente relazione, risultano essere:

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	5	414		-	SEMINATIVO 2		09	70		Euro 2.25	Euro 1.50
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA				00398310946			Proprieta` per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/04/2009 Repertorio n.: 18424 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1595.2/2009)									

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	5	415		-	SEMINATIVO 2		06	10		Euro 1.42	Euro 0.95
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA				00398310946			Proprieta` per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 01/04/2009 protocollo n. IS0051570 Voltura in atti dal 30/04/2009 Repertorio n.: 18424 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: NOTA 1595/2009 - COMPRAVENDITA (n. 2815.1/2009)									



Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	5	416		-	SEMINATIVO 2		05	50		Euro 1.28	Euro 0.85

INTESTATO				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA		00398310946	Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/04/2009 Repertorio n.: 18424 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1595.2/2009)										
-------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	5	417		-	SEMINATIVO 2		14	00		Euro 3.25	Euro 2.17

INTESTATO				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA		00398310946	Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 01/04/2009 protocollo n. IS0051570 Voltura in atti dal 30/04/2009 Repertorio n.: 18424 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: NOTA 1595/2009 - COMPRAVENDITA (n. 2815.1/2009)										
-------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	5	418		-	SEMINATIVO 2		23	00		Euro 5.35	Euro 3.56



INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA	00398310946	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/04/2009 Repertorio n.: 18398 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1551.1/2009)	

Di seguito vengono riepilogate le superfici catastali dei terreni oggetto di stima ubicati nel Comune di Macchiagodena:

- Foglio 5 particella 414, con una superficie catastale complessiva pari a 970 mq;
- Foglio 5 particella 415, con una superficie catastale complessiva pari a 610 mq;
- Foglio 5 particella 416, con una superficie catastale complessiva pari a 550 mq;
- Foglio 5 particella 417, con una superficie catastale complessiva pari a 1400 mq;
- Foglio 5 particella 418, con una superficie catastale complessiva pari a 2300 mq.

1.4 TERRENI SITI IN SAN MASSIMO

I terreni sono situati nel Comune di San Massimo (CB), lungo la strada provinciale n. 38. San Massimo è un comune molisano, posto su un colle alto m. 630 sul livello del mare alle falde settentrionali del Matese, nell'alta valle del Biferno. Ha una popolazione di 754 abitanti, il suo territorio amministrativo si espande per una superficie di 27,55 Km² ed è circondato da una complessa corona di monti maestosi culminanti nella vetta del Monte Miletto (m. 2050 slm), ai piedi del quale sorge il suggestivo altopiano di Campitello (m. 1450 slm), rinomata ed importante stazione turistica.

I terreni si presentano, in data del sopralluogo, come un'area verde con alcune piante di alto fusto lungo i confini con gli altri terreni e con la strada provinciale, come è possibile osservare dalla documentazione fotografica allegata alla presente. Sono presenti anche due fabbricati rurali, posti in adiacenza, in stato di degrado e di abbandono.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

Per quanto attiene ai dati catastali attuali, così come facilmente riscontrabile dalle visure allegate alla presente relazione, risultano essere:



Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	10	302		-	SEMINATIVO 2		17	20		Euro 4.44	Euro 5.77
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA				00398310946			Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2006 Repertorio n.: 13823 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 10141.1/2006)									

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	10	303		-	SEMINATIVO 2		10	60		Euro 2.74	Euro 3.56
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA				00398310946			Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2006 Repertorio n.: 13823 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10140.1/2006)									

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	10	311		-	QUERCETO 1		16	40		Euro 1.69	Euro 0.51



INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA	00398310946	Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)	

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	10	312		-	SEMINATIVO 2		50	50		Euro 13.04	Euro 16.95

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA	00398310946	Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)	

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	10	316		-	FABB RURALE		01	00			

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA	00398310946	Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)	



Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	10	317		-	FABB RURALE		00	85			
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA				00398310946			Proprieta` per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)									

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	10	318		-	AREA RURALE		02	50			
Annotazioni		di stadio: rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio.									
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA				00398310946			Proprieta` per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)									



Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	10	319		-	PASCOLO 1		28	40		Euro 2.05	Euro 1.17
Annotazioni			variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune								
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA				00398310946			Proprieta` per 1/1			
DATI DERIVANTI DA			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)								

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	10	878		-	SEMINATIVO 2		03	10		Euro 0.80	Euro 1.04
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA				00398310946			Proprieta` per 1/1			
DATI DERIVANTI DA			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2006 Repertorio n.: 13823 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 10141.1/2006)								



Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	10	879		-	SEMINATIVO 2		02	80		Euro 0.72	Euro 0.94

INTESTATO				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA		00398310946	Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2006 Repertorio n.: 13823 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10140.1/2006)										
-------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	10	952		-	VIGNETO 1		00	05		Euro 0.03	Euro 0.02

INTESTATO				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA		00398310946	Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)										
-------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	10	954		-	INCOLT PROD 2		00	27		Euro 0.01	Euro 0.01



INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA	00398310946	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)	

Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie (m ²)			Deduz	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	10	956		-	QUERCETO 1		00	70		Euro 0.07	Euro 0.02
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI				
1	GECO S.P.A. con sede in ROMA			00398310946			Proprietà per 1/1				
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)									

Di seguito vengono riepilogate le superfici catastali delle proprietà oggetto di stima ubicati nel Comune di San Massimo:

- Terreno al foglio 10 particella 302, con una superficie catastale complessiva pari a 1720 mq;
- Terreno al foglio 10 particella 303, con una superficie catastale complessiva pari a 1060 mq;
- Terreno al foglio 10 particella 311, con una superficie catastale complessiva pari a 1640 mq;
- Terreno al foglio 10 particella 312, con una superficie catastale complessiva pari a 5050 mq;
- Fabbricato rurale al foglio 10 particella 316, con una superficie catastale complessiva pari a 100 mq;
- Fabbricato rurale al foglio 10 particella 317, con una superficie catastale complessiva pari a 85 mq;
- Area rurale al foglio 10 particella 318, con una superficie catastale complessiva pari a 250 mq;
- Terreno al foglio 10 particella 319, con una superficie catastale complessiva pari a 2840 mq;
- Terreno al foglio 10 particella 878, con una superficie catastale complessiva pari a 310 mq;



- Terreno al foglio 10 particella 879, con una superficie catastale complessiva pari a 280 mq;
- Terreno al foglio 10 particella 952, con una superficie catastale complessiva pari a 5 mq;
- Terreno al foglio 10 particella 954, con una superficie catastale complessiva pari a 27 mq;
- Terreno al foglio 10 particella 956, con una superficie catastale complessiva pari a 70 mq.

Si precisa che dagli accertamenti effettuati in merito alla conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento è stata rilevata l'esatta corrispondenza dei dati di riferimento.

In particolare lo stato di fatto del fabbricato è stato raffrontato con il progetto presentato presso il Comune di Montaquila. Dal confronto non si riscontrano discordanze, se non per lievi imprecisioni trascurabili su alcune quote esterne, così come desumibile dalle planimetrie rilevate durante il sopralluogo e dalle piante del progetto approvato, allegati alla presente. Il raffronto non è stato possibile effettuarlo anche con le planimetrie catastali, in quanto il fabbricato catastalmente è in corso di costruzione e quindi non risulta accatastato.

2. PROVENIENZE VENTENNALI

Di seguito vengono riportate le provenienze ventennali dei beni immobili oggetto di stima, costituiti dal fabbricato e dai terreni ubicati in Montaquila, dai terreni situati in Macchiagodena e dai terreni siti in San Massimo, rinvenute dalle visure storiche allegate alla presente relazione.

2.1 FABBRICATO SITO IN MONTAQUILA

- Fabbricato - foglio 25 particella 1547

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 11/12/2012	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	Costituzione del 11/12/2012 protocollo n. is0128981 in atti dal 11/12/2012 registrazione: costituzione (n. 2005.1/2012)



2.2 TERRENI SITI IN MONTAQUILA

- Terreno - foglio 25 particella 1500

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 10/02/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/03/2006 Repertorio n.: 11750 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 744.1/2006)
dal 03/03/2003 al 10/02/2006		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/03/2003 protocollo n. IS0058054 Voltura in atti dal 21/11/2006 Repertorio n.: 2967 Rogante: TRIBUNALE Sede: NAPOLI Registrazione: US Sede: NAPOLI Volume: 326 n: 4 del 11/07/2003 SUC. [REDACTED] n. 6554.2/2006)
dal 19/03/1997 al 03/03/2003		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1997 protocollo n. IS0057873 in atti dal 21/11/2006 Registrazione: US Sede: CAMPOBASSO Volume: 731 n: 26 del 17/12/1997 SUC. [REDACTED] n. 6542.2/2006)



• Terreno - foglio 25 particella 722

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 10/02/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/03/2006 Repertorio n.: 11750 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 744.1/2006)
dal 03/03/2003 al 10/02/2006		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/03/2003 protocollo n. IS0058054 Voltura in atti dal 21/11/2006 Repertorio n.: 2967 Rogante: TRIBUNALE Sede: NAPOLI Registrazione: US Sede: NAPOLI Volume: 326 n: 4 del 11/07/2003 SUC. [REDACTED] n. 6554.2/2006)
dal 19/03/1997 al 03/03/2003		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1997 protocollo n. IS0057873 in atti dal 21/11/2006 Registrazione: US Sede: CAMPOBASSO Volume: 731 n: 26 del 17/12/1997 SU [REDACTED] n. 6542.2/2006)



2.3 TERRENI SITI IN MACCHIAGODENA

- Terreno - foglio 5 particella 414

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 01/04/2009	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/04/2009 Repertorio n.: 18424 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1595.2/2009)
dal 15/02/1993 al 01/04/2009		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/02/1993 Trascrizione in atti dal 04/02/1994 Repertorio n.: 64212 Rogante: GAMBERALE GIUSEPPE Sede: ISERNIA Registrazione: (n. 745.4/1993)

- Terreno - foglio 5 particella 415

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 01/04/2009	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/04/2009 Repertorio n.: 18424 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 1595.1/2009)
dal 30/01/1986 al 01/04/2009		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/1986 Voltura in atti dal 19/01/1989 Repertorio n.: 19044 Rogante: CONTI MICHELE Sede: ISERNIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 591 del 19/02/1986 (n. 533.3/1986)



• Terreno - foglio 5 particella 416

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 01/04/2009	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/04/2009 Repertorio n.: 18424 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1595.2/2009)
dal 15/02/1993 al 01/04/2009		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/02/1993 Trascrizione in atti dal 04/02/1994 Repertorio n.: 64212 Rogante: GAMBERALE GIUSEPPE Sede: ISERNIA Registrazione: (n. 745.4/1993)

• Terreno - foglio 5 particella 417

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 01/04/2009	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/04/2009 Repertorio n.: 18424 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1595.2/2009)
dal 30/01/1986 al 01/04/2009		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/1986 Voltura in atti dal 19/01/1989 Repertorio n.: 19044 Rogante: CONTI MICHELE Sede: ISERNIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 591 del 19/02/1986 (n. 533.3/1986)



• Terreno - foglio 5 particella 418

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 26/03/2009	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/04/2009 Repertorio n.: 18398 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1551.1/2009)
dal 05/12/2005 al 26/03/2009	[REDACTED]	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/12/2005 protocollo n. IS0031833 in atti dal 17/07/2006 Registrazione: US Sede: ISERNIA Volume: 510 n: 30 del 15/06/2006 SU [REDACTED] (n. 3703.1/2006)
dal 05/04/2000 05/12/2005	[REDACTED]	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2000 protocollo n. 81563 Voltura in atti dal 10/12/2001 Repertorio n.: 210 Rogante: TRIBUNALE Sede: ISERNIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 710 del 10/09/2001 SENTENZA DI USUCAPIONE (n. 78968.1/2001)
dall'impianto meccanografico al 05/04/2000	[REDACTED]	Impianto meccanografico del 02/01/1976



2.4 TERRENI SITI IN SAN MASSIMO

- Terreno - foglio 10 particella 302

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 09/11/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2006 Repertorio n.: 13823 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 10141.1/2006)
dal 10/11/1997 al 09/11/2006		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/11/1997 protocollo n. CB0004689 in atti dal 23/02/2004 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 538 n: 15 del 10/12/2003 SUCCESSIONE (n. 796.1/2004)



• Terreno - foglio 10 particella 303

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 09/11/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2006 Repertorio n.: 13823 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10140.1/2006)
dal 09/03/1989 al 09/11/2006		TESTAMENTO PUBBLICO del 09/03/1989 Voltura in atti dal 05/03/1991 Repertorio n.: 13952 Rogante: LONGOBARDI Sede: FROSOLONE Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 20 n: 13281 del 05/10/1990 (n. 62.1/1991)

• Terreno - foglio 10 particella 311

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 28/06/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)
dal 05/04/1985 al 28/06/2006		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1985 Voltura in atti dal 19/03/1988 Repertorio n.: 2937 Rogante: ANTONIO VENTRIGLIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 1160 del 23/04/1985 (n. 261285)



• Terreno - foglio 10 particella 312

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 28/06/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)
dal 05/04/1985 al 28/06/2006	[REDACTED]	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1985 Voltura in atti dal 19/03/1988 Repertorio n.: 2937 Rogante: ANTONIO VENTRIGLIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 1160 del 23/04/1985 (n. 261285)

• Fabbricato rurale - foglio 10 particella 316

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 28/06/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)
dal 05/04/1985 al 28/06/2006	[REDACTED]	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1985 Voltura in atti dal 19/03/1988 Repertorio n.: 2937 Rogante: ANTONIO VENTRIGLIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 1160 del 23/04/1985 (n. 261285)



• Fabbricato rurale - foglio 10 particella 317

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 28/06/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)
dal 05/04/1985 al 28/06/2006		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1985 Voltura in atti dal 19/03/1988 Repertorio n.: 2937 Rogante: ANTONIO VENTRIGLIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 1160 del 23/04/1985 (n. 261285)

• Area rurale - foglio 10 particella 318

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 28/06/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)
dal 05/04/1985 al 28/06/2006		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1985 Voltura in atti dal 19/03/1988 Repertorio n.: 2937 Rogante: ANTONIO VENTRIGLIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 1160 del 23/04/1985 (n. 261285)



• Terreno - foglio 10 particella 319

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 28/06/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)
dal 05/04/1985 al 28/06/2006		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1985 Voltura in atti dal 17/12/1993 Repertorio n.: 2937 Rogante: ANTONIO VENTRIGLIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 1160 del 23/04/1985 (n. 2612.2/1985)

• Terreno - foglio 10 particella 878

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 09/11/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2006 Repertorio n.: 13823 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 10141.1/2006)
dal 10/11/1997 al 09/11/2006		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/11/1997 protocollo n. CB0004689 in atti dal 23/02/2004 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 538 n: 15 del 10/12/2003 SUCCESSIONE (n. 796.1/2004)



• Terreno - foglio 10 particella 879

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 09/11/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/11/2006 Repertorio n.: 13823 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10140.1/2006)
dal 09/03/1989 al 09/11/2006		TESTAMENTO PUBBLICO del 09/03/1989 Voltura in atti dal 05/03/1991 Repertorio n.: 13952 Rogante: LONGOBARDI Sede: FROSOLONE Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 20 n: 13281 del 05/10/1990 (n. 62.1/1991)

• Terreno - foglio 10 particella 952

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 28/06/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)
dal 05/04/1985 al 28/06/2006		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1985 Voltura in atti dal 19/03/1988 Repertorio n.: 2937 Rogante: ANTONIO VENTRIGLIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 1160 del 23/04/1985 (n. 261285)



• Terreno - foglio 10 particella 954

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 28/06/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)
dal 05/04/1985 al 28/06/2006		VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/04/1985 in atti dal 19/09/1989 Registrazione: (n. 8.1/1985)

• Terreno - foglio 10 particella 956

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da:
dal 28/06/2006	GECO S.P.A. con sede in Roma Proprietà per 1/1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2006 Repertorio n.: 13314 Rogante: SANNINO MARIANO Sede: ISERNIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6252.1/2006)
dal 05/04/1985 al 28/06/2006		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/04/1985 Voltura in atti dal 17/12/1993 Repertorio n.: 2937 Rogante: ANTONIO VENTRIGLIA Registrazione: UR Sede: ISERNIA n: 1160 del 23/04/1985 (n. 2612.2/1985)



3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto ha rilevato che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili stimati sono oggetto delle formalità pregiudizievoli che di seguito vengono elencate.

3.1 FABBRICATO SITO IN MONTAQUILA

Il fabbricato sito in Montaquila è oggetto delle seguenti trascrizioni pregiudizievoli, rinvenute dalle ispezioni ipotecarie allegare alla presente:

- **TRASCRIZIONE del 10/01/2014**, nascente da atto tra vivi di compravendita, registro particolare n. 65 registro generale n. 68 del 10/01/2014;

Immobile: Fabbricato sito in Montaquila, foglio 25 particella 1547 subalterno 2 natura C3 consistenza 65 metri quadri indirizzo Via Donatello piano T;

A favore [REDACTED]

Contro: GECO S.P.A. in qualità di venditore con sede in Roma codice fiscale 00398310946, per la quota di 1/1;

Titolo: Atto notarile pubblico del 16/12/2013 del Notaio Gamberale Gabriele con sede a Isernia, numero di repertorio 4131/3446.

3.2 TERRENI SITI IN MONTAQUILA

I terreni siti in Montaquila sono oggetti delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 22/12/2009**, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario registro particolare 690 registro generale 6027 del 22/12/2009, per un capitale di euro 590.000,00, per un tasso di interesse annuo del 3 %, per un totale di euro 1.180.000,00, della durata di 12 anni;

Immobile: Terreno sito in Montaquila, foglio 25 particella 1499 consistenza 8 are 70 centiare;

A favore: UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. in qualità di creditore ipotecario con sede a Verona codice fiscale 03656170960, per la quota di 1/1;

Contro: GECO S.P.A. in qualità di debitore ipotecario con sede in Roma codice fiscale 00398310946, per la quota di 1/1;



Titolo: Atto notarile pubblico del 17/12/2009 del Notaio Sannino Mariano con sede a Isernia, numero di repertorio 19722/4074.

- **TRASCRIZIONE del 02/03/2006**, nascente tra atto tra vivi di transazione, registro particolare 759 registro generale 992 del 02/03/2006;

Immobile: Terreno sito in Montaquila, foglio 25 particella 791 consistenza 4 are 80 centiare;

A favor [REDACTED]

Contro: GECO S.P.A. con sede in Roma codice fiscale 00398310946, per la quota di 1/1;

Titolo: Atto notarile pubblico del 10/02/2006 del Notaio Sannino Mariano con sede a Isernia, numero di repertorio 11751.

3.3 TERRENI SITI IN MACCHIAGODENA

I terreni siti in Macchiagodena non sono oggetti di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

3.4 TERRENI SITI IN SAN MASSIMO

I terreni siti in San Massimo non sono oggetti di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4. DESCRIZIONE URBANISTICA DEI BENI

4.1 FABBRICATO SITO IN MONTAQUILA

A seguito dell'avvenuto accesso presso il Comune di Montaquila, si è riscontrato che il Comune stesso ha come regolamento edilizio una delibera del Consiglio Comunale datata 22.01.1957, in cui si specifica che il programma di fabbricazione riguarda unicamente il centro abitato di Montaquila e la frazione di Roccaravindola limitatamente per quest'ultima alla località Stazione, Selva Piana e Taverna Ravindola. Nella delibera, allegata alla presente relazione, viene specificato che nelle zone Stazione FF.SS., Selva Piana e Taverna Ravindola le costruzioni vengono disciplinate come indicato nella allegata planimetria con la delimitazione delle zone da assegnarsi alla costruzione di edifici ad



uso di abitazione e delle zone dovranno sorgere eventuali edifici industriali e commerciali e precisamente queste ultime sono state collocate alle due sponde del Torrente Ravindola perché in questo potrebbero convogliarsi eventuali acque di rifiuto.

In particolare il regolamento edilizio prevede, per la zona denominata Selva Piana dove è ubicato il fabbricato, le seguenti caratteristiche:

Zona	Tipo edilizio	Altezza	
		Minima	Massima
A	Costruzioni di abitazioni del tipo civile e popolare	6	12

Il fabbricato rispetta le caratteristiche previste dal regolamento edilizio comunale.

4.2 TERRENI SITI IN MONTAQUILA

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montaquila in data 28/01/2019 allegato alla presente relazione, si attesta che gli immobili siti nel Comune di Montaquila e censiti al foglio 25 particelle 722 e 1500 sono edificabili nel limite dell'indice di copertura di 2/3 della superficie del lotto e compatibilmente con le prescrizioni del P.T.P.A.A.V..

4.3 TERRENI SITI IN MACCHIAGODENA

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Macchiagodena in data 21/03/2019 allegato alla presente relazione, si attesta che gli immobili siti nel Comune di Macchiagodena contraddistinti in catasto al foglio n. 5 particelle 414, 415, 416, 417 e 418 ricadono in zona "C1" (espansione residenziale). Le prescrizioni urbanistiche previste per detta zona sono:

- Indice planometrico mc/mq 2.00;
- Distacco dai confini ml 5.00;
- Distacco dagli edifici ml 10.00;
- Altezza massima ml 10.50.



4.4 TERRENI SITI IN SAN MASSIMO

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Massimo in data 31/01/2019 allegato alla presente relazione, si attesta che gli immobili ubicati nel Comune di San Massimo, censiti in catasto come appresso, hanno la destinazione urbanistica di seguito specificata:

- La particella 303 del foglio di mappa n. 10 ricade per circa mq. 162 in zona “E1” definita COMPLETAMENTO EDILIZIO ESTENSIVO e per la restante parte in zona “E” definita RURALE;
- La particella 311 del foglio di mappa n. 10 ricade per circa mq. 296 in zona “E1” definita COMPLETAMENTO EDILIZIO ESTENSIVO e per la restante parte in zona “E” definita RURALE;
- La particella 312 del foglio di mappa n. 10 ricade per circa mq. 151 in zona “E1” definita COMPLETAMENTO EDILIZIO ESTENSIVO e per la restante parte in zona “E” definita RURALE;
- La particella 319 del foglio di mappa n. 10 ricade per circa mq. 814 in zona “E1” definita COMPLETAMENTO EDILIZIO ESTENSIVO e per la restante parte in zona “E” definita RURALE;
- La particella 878 del foglio di mappa n. 10 ricade per circa mq. 239 in zona “E1” definita COMPLETAMENTO EDILIZIO ESTENSIVO e per la restante parte in zona “E” definita RURALE;
- Le particelle 316, 317, 318, 952, 954 e 956 del foglio di mappa n. 10 ricadono in zona “E1” definita COMPLETAMENTO EDILIZIO ESTENSIVO;
- Le particelle 302 e 879 del foglio di mappa n. 10 ricadono in zona “E” definita RURALE.

5. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE

Per quanto attiene la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, si precisa che il fabbricato è conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative, ed in particolare è stato assentito con permesso di costruire n. 54 in data 14/12/2007 emesso visti:

- L'autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 42/2004, n. 12 in data 20/03/2007 della Commissione edilizia integrata;
- La comunicazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici del Molise datata



20/03/2007, di sussistenza di motivi per l'annullamento dell'autorizzazione comunale n. 12/2007;

- Il parere positivo dell'ASREM prot. 9449 in data 31/05/2007;
- Nulla-osta della Provincia (prot. 47574 del 07/12/2007) in ordine alla possibilità di realizzare gli accessi dalla S.P. n. 14 Roccaravindola – traversa interna;
- Variante in corso d'opera tramite D.I.A. presentata in data 03/12/2008 con protocollo n. 9689.
- Variante in corso d'opera tramite D.I.A. presentata in data 20/01/2012 con protocollo n. 200112.

Le copie delle suddette autorizzazioni sono allegati alla presente relazione.

6. SUDDIVISIONE DEI BENI PIGNORATI IN PIU' LOTTI

Lo scrivente ritiene che è possibile vendere i beni oggetto di stima in otto lotti, come di seguito riportati. In particolare il fabbricato ubicato nel Comune di Montaquila è stato suddiviso in cinque lotti, l'unità commerciale e le quattro unità residenziali con annesse autorimesse, in quanto le unità sono indipendenti tra di loro e non direttamente comunicanti, sono individuati catastalmente in subalterni distinti ed hanno accessi diversi. I terreni sono stati suddivisi invece in tre lotti, a seconda dell'ubicazione degli stessi (Montaquila, Macchiagodena e San Massimo).

LOTTO 1

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>
Unità commerciale	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 3

LOTTO 2

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>
Unità residenziale A	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 8
Autorimessa A	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 4



LOTTO 3

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>
Unità residenziale B	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 9
Autorimessa B	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 5

LOTTO 4

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>
Unità residenziale C	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 10
Autorimessa C	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 6

LOTTO 5

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>
Unità residenziale D	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 11
Autorimessa D	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 7

LOTTO 6

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>
Terreno	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1500
Terreno	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 722

LOTTO 7

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 414
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 415
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 416
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 417
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 418



LOTTO 8

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 302
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 303
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 311
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 312
Fabbricato rurale	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 316
Fabbricato rurale	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 317
Area rurale	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 318
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 319
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 878
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 879
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 952
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 954
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 956

Si precisa che gli immobili sono pignorati per intero.

7. VINCOLI GRAVANTI

In merito ai vincoli gravanti sui beni oggetto di stima, ed in particolare sul fabbricato sito in Montaquila:

- *In riferimento al vincolo paesaggistico*, si precisa che il fabbricato è localizzato al di fuori delle aree campite dal P.T.P.A.A.V. per interessi specifici, ragion per cui il fabbricato è soggetto a vincolo generico;
- *In riferimento alla tutela del paesaggio*, si precisa che il fabbricato è interessato dalla fascia di rispetto della profondità di ml 150 dal torrente Ravindola – area tutelata ai sensi dell’art. 142, c. 1, lett. c), D.Lgs. 42/2004;



- *In riferimento al rischio alluvioni*, si precisa che l'area del fabbricato non risulta assoggettata a vincolo per alluvioni;
- *In riferimento al rischio frane*, si precisa che l'area dove è ubicato il fabbricato non risulta assoggettata a vincolo frane;
- *In riferimento al rischio frane da progetto I.F.F.I.*, si precisa che l'area dove si erge il fabbricato non risulta interessata da fenomeni franosi in atto o potenziali;
- *In riferimento al vincolo idrogeologico*, si precisa che l'area dove è ubicato il fabbricato non risulta assoggettata a vincolo idrogeologico;
- *In riferimento al vincolo ambientale di tutela degli habitat naturali (siti p.S.I.C.)*, si precisa che l'area dove è collocato il fabbricato non risulta perimetrata all'interno di proposti Siti d'Interesse Comunitario.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Di seguito si procede alla determinazione dei più probabili valori di mercato che gli immobili avrebbero in una libera contrattazione nelle condizioni attuali.

8.1 FABBRICATO SITO IN MONTAQUILA

Al fine di determinare il valore del fabbricato sito in Montaquila bisogna procedere in primis alla valutazione della superficie commerciale dell'immobile, e successivamente si può procedere alla stima vera e propria del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso.

8.1.1 Calcolo delle superfici commerciali

Il calcolo della superficie commerciale è stata valutata secondo le disposizioni contenute nella norma **UNI 10750:2005** e nel **D.P.R. n. 138 del 1998**.

La **norma UNI 10750**, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".



Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.



Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Il **DPR n.138 del 1998** afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);



- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Di seguito si riporta, in forma tabellare, il calcolo delle superfici commerciali.



8.1.1.1 Calcolo della superficie commerciale del lotto 1

UNITÀ COMMERCIALE (censita in catasto al Foglio 25 p.lla 1547 sub. 3)

Ambiente	Superficie calpestabile [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata [m ²]
Locale commerciale	57.82	65.87	1.00	65.87
Spogliatoio	3.13	3.60	1.00	3.60
Bagno	4.31	5.83	1.00	5.83
Totali	65.26	75.30		75.30

La superficie commerciale da considerare per l'unità commerciale risulta pari a **75 m²**.

8.1.1.2 Calcolo della superficie commerciale del lotto 2

UNITÀ RESIDENZIALE A (censita in catasto al Foglio 25 p.lla 1547 sub. 8)

Ambiente	Superficie calpestabile [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata [m ²]
Soggiorno	29.46	32.15	1.00	32.15
Terrazzo	47.27	50.99	0.25	12.75
Cucina	8.75	9.73	1.00	9.73
Disimpegno	5.47	5.88	1.00	5.88
Bagno	6.70	7.51	1.00	7.51
Camera	14.45	17.08	1.00	17.08
Camera	12.62	13.76	1.00	13.76
Balcone	7.40	8.44	0.25	2.11
Bagno della camera	4.17	5.40	1.00	5.40
Armadio della camera	5.88	6.79	1.00	6.79
Totali	142.17	157.73		113.16

La superficie commerciale da considerare per l'unità residenziale A risulta pari a **113 m²**.



AUTORIMESSA A (censita in catasto al Foglio 25 p.lla 1547 sub. 4)

Ambiente	Superficie calpestabile [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata [m ²]
Autorimessa A	15.08	16.90	1.00	16.90
Totali	15.08	16.90		16.90

La superficie commerciale da considerare per l'autorimessa A risulta pari a **17 m²**.

8.1.1.3 Calcolo della superficie commerciale del lotto 3

UNITÀ RESIDENZIALE B (censita in catasto al Foglio 25 p.lla 1547 sub. 9)

Ambiente	Superficie calpestabile [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata [m ²]
Soggiorno	29.46	32.15	1.00	32.15
Terrazzo	46.79	50.49	0.25	12.62
Cucina	8.75	9.73	1.00	9.73
Disimpegno	5.47	5.88	1.00	5.88
Bagno	6.70	7.51	1.00	7.51
Camera	14.45	17.08	1.00	17.08
Camera	12.62	13.76	1.00	13.76
Balcone	7.40	8.44	0.25	2.11
Bagno della camera	4.17	5.40	1.00	5.40
Armadio della camera	5.88	6.79	1.00	6.79
Totali	141.69	157.23		113.03

La superficie commerciale da considerare per l'unità residenziale B risulta pari a **113 m²**.



AUTORIMESSA B (censita in catasto al Foglio 25 p.lla 1547 sub. 5)

Ambiente	Superficie calpestabile [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata [m ²]
Autorimessa A	15.08	17.64	1.00	17.64
Totali	15.08	17.64		17.64

La superficie commerciale da considerare per l'autorimessa B risulta pari a **18 m²**.

8.1.1.4 Calcolo della superficie commerciale del lotto 4

UNITÀ RESIDENZIALE C (censita in catasto al Foglio 25 p.lla 1547 sub. 10)

Ambiente	Superficie calpestabile [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata [m ²]
Soggiorno	29.37	32.15	1.00	32.15
Balcone	26.36	29.34	0.25	7.34
Cucina	8.75	9.72	1.00	9.72
Disimpegno	10.89	11.95	1.00	11.95
Bagno	6.70	7.49	1.00	7.49
Camera	14.45	17.08	1.00	17.08
Camera	17.67	19.89	1.00	19.89
Balcone	7.40	8.44	0.25	2.11
Terrazzo	46.82	48.61	1.00	48.61
Bagno	3.86	4.58	1.00	4.58
Lavanderia	26.36	29.71	1.00	29.71
Ripostiglio	13.41	15.09	1.00	15.09
Balcone	7.48	8.53	0.25	2.13
Totali	219.52	242.58		207.85

La superficie commerciale da considerare per l'unità residenziale C risulta pari a **208 m²**.



AUTORIMESSA C (censita in catasto al Foglio 25 p.lla 1547 sub.6)

Ambiente	Superficie calpestabile [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata [m ²]
Autorimessa C	15.08	17.25	1.00	17.25
Totali	15.08	17.25		17.25

La superficie commerciale da considerare per l'autorimessa B risulta pari a **17 m²**.

8.1.1.5 Calcolo della superficie commerciale del lotto 5

UNITÀ RESIDENZIALE D (censita in catasto al Foglio 25 p.lla 1547 sub. 11)

Ambiente	Superficie calpestabile [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata [m ²]
Soggiorno	29.37	32.15	1.00	32.15
Balcone	26.36	29.34	0.25	7.34
Cucina	8.75	9.72	1.00	9.72
Disimpegno	10.89	11.95	1.00	11.95
Bagno	6.70	7.49	1.00	7.49
Camera	14.45	17.08	1.00	17.08
Camera	17.67	19.89	1.00	19.89
Balcone	7.40	8.44	0.25	2.11
Terrazzo	44.35	46.13	1.00	46.13
Bagno	3.86	4.58	1.00	4.58
Lavanderia	26.36	29.71	1.00	29.71
Ripostiglio	13.41	15.09	1.00	15.09
Balcone	7.48	8.53	0.25	2.13
Totali	217.05	240.10		207.37

La superficie commerciale da considerare per l'unità residenziale D risulta pari a **207 m²**.



AUTORIMESSA D (censita in catasto al Foglio 25 p.lla 1547 sub.7)

Ambiente	Superficie calpestabile [m ²]	Superficie commerciale [m ²]	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata [m ²]
Autorimessa D	15.08	18.01	1.00	18.01
Totali	15.08	18.01		18.01

La superficie commerciale da considerare per l'autorimessa D risulta pari a **18 m²**.

8.1.2 Valore dell'immobile

Il più probabile valore di mercato del fabbricato è stato valutato attraverso un procedimento di stima sintetica mono-parametrica, con valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso, una volta esaminato lo stato, le condizioni al contorno e calcolata la superficie commerciale delle unità immobiliari. Sono state applicate due metodologie di stima.

- METODOLOGIA DI STIMA A); stima derivante dall'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI). Attraverso questo metodo di valutazione è stato possibile rapportare la consistenza superficiale del bene ad un valore unitario frutto di una estesa indagine implementata da un modello statistico, prodotto delle analisi dell'Agenzia delle Entrate.
- METODOLOGIA DI STIMA B); stima derivante dall'utilizzo dei valori di mercato rilevati ed applicati dalle Agenzie Immobiliari della zona. Attraverso l'utilizzo di questo metodo di valutazione è stato possibile individuare e puntualizzare meglio gli aspetti caratteristici del posto/luogo (a livello quasi puntuale). Colloquiando con alcuni agenti immobiliari della zona, chiedendo loro le motivazioni e/o le giustificazioni circa i valori prospettati è stato possibile portare in conto molteplici aspetti e/o elementi che sfuggono ad un'analisi peritale standardizzata.

Di seguito vengono riportati dettagliatamente le valutazioni sintetiche effettuate attraverso le due metodologie di stima.



8.1.2.1 METODO DI STIMA A): STIMA SINTETICA DEL VALORE DELL'IMMOBILE MEDIANTE L'ELABORAZIONE DEI DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI).

Utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi al secondo semestre dell'anno 2018, accessibili tramite il sito <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0>, risulta che il valore di mercato per abitazioni civili ubicati nel Comune di Montaquila in zona extraurbana e in stato conservativo normale, oscilla tra un valore min di 590,00 €/m² ed un valore max di 860,00 €/m² in riferimento alla superficie commerciale.

Detti valori unitari di mercato fanno riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione normale. Si è ritenuto congruo assumere un prezzo unitario di **725,00 Euro/m²** ottenuto come valore medio tra i due valori precedentemente menzionati.

Utilizzando sempre i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi al secondo semestre dell'anno 2018, risulta che il valore di mercato per autorimesse ubicate nel Comune di Montaquila in zona extraurbana e in stato conservativo normale, oscilla tra un valore min di 315,00 €/m² ed un valore max di 470,00 €/m² in riferimento alla superficie commerciale.

Detti valori unitari di mercato fanno riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'autorimessa normale. Si è ritenuto congruo assumere un prezzo unitario di **392,50 Euro/m²** ottenuto come valore medio tra i due valori precedentemente menzionati.

Tali valori vanno calibrati alla situazione attuale dei beni, considerando alcuni parametri quali: piano, orientamento, esposizione, affaccio, distribuzione, luminosità, finitura, manutenzione interna, manutenzione fabbricato, riscaldamento, efficienza energetica, locazione, parcheggio, trasporti, traffico e zona.

In particolare il fabbricato è di nuova costruzione, con una buona esposizione ed orientamento, una discreta distribuzione e luminosità interna, con la presenza di parcheggi privati. L'immobile è ubicato in una zona tranquilla, a circa trecento metri dalla stazione ferroviaria. In merito allo stato del fabbricato, restano da completare le finiture interne, ossia massetto e pavimento, rivestimenti di bagni e cucine, sanitari, porte e finestre, e infine le scale per poter accedere alle due soffitte.



La considerazione di detti parametri porta ad applicare un coefficiente correttivo pari a 1.00 per l'unità commerciale e le autorimesse, 0.95 per le unità residenziali A-B e 0.70 per le unità residenziali C-D.

Moltiplicando il coefficiente correttivo con la superficie commerciale e con il valore unitario, si ottiene il valore di mercato dell'immobile.

Di seguito viene riportata una tabella con l'indicazione dei valori di mercato dei lotti analizzati, ad eccezione dell'unità commerciale (lotto 1), in quanto le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) o similari per questa tipologia di unità non sono disponibili per la zona di Montaquila, e quindi il più probabile valore di mercato è scaturito dalle valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona, descritto nel paragrafo successivo.

LOTTO 2

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO [€]
Unità residenziale A	113	725,00	0,95	77.828,75
Autorimessa A	17	392,50	1,00	6.672,50

LOTTO 3

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO [€]
Unità residenziale B	113	725,00	0,95	77.828,75
Autorimessa B	18	392,50	1,00	7.065,00

LOTTO 4

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO [€]
----------	--	---	----------------------------	-----------------------------



Unità residenziale C	208	725,00	0,70	105.560,00
Autorimessa C	17	392,50	1.00	6.672,50

LOTTO 5

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO [€]
Unità residenziale D	207	725,00	0,70	105.052,50
Autorimessa D	18	392,50	1.00	7.065,00

8.1.2.2 METODO DI STIMA B): STIMA SINTETICA DEL VALORE DELL'IMMOBILE MEDIANTE LE VALUTAZIONI ELABORATE DALLE AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA.

Sono stati effettuati dei colloqui con alcuni agenti immobiliari della zona, in modo da effettuare un'analisi puntuale e analizzare meglio gli aspetti caratteristici del luogo. Dalle analisi effettuate risulta che il valore di mercato degli immobili ubicati nel Comune di Montaquila oscilla tra un valore min di 700,00 €/m² ed un valore max di 1100,00 €/m² per le unità commerciali, tra un valore min di 500,00 €/m² ed un valore max di 900,00 €/m² per le unità residenziali, tra un valore min di 300,00 €/m² ed un valore max di 500,00 €/m² per le autorimesse, in riferimento alla superficie commerciale. Detti valori unitari di mercato fanno riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale.

Si è ritenuto congruo assumere un prezzo unitario di 900,00 Euro/m² per le unità commerciali, un prezzo unitario di 700,00 Euro/m² per le unità residenziali e un prezzo unitario di 400,00 Euro/m² per le autorimesse, ottenuti come valori medi tra i due valori min e max precedentemente menzionati, che moltiplicati per la superficie dei beni da stimare e per i coefficienti correttivi, ne determina dei valori ordinari di:



LOTTO 1

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO [€]
Unità commerciale	75	900,00	1.00	67.500,00

LOTTO 2

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO [€]
Unità residenziale A	113	700,00	0.95	75.145,00
Autorimessa A	17	400,00	1.00	6.800,00

LOTTO 3

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO [€]
Unità residenziale B	113	700,00	0,95	75.145,00
Autorimessa B	18	400,00	1.00	7.200,00

LOTTO 4

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO [€]
Unità residenziale C	208	700,00	0,70	101.920,00
Autorimessa C	17	400,00	1.00	6.800,00



LOTTO 5

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO [€]
Unità residenziale D	207	700,00	0,70	101.430,00
Autorimessa D	18	400,00	1.00	7.200,00

8.1.2.3 VALORE CAPITALE MEDIO

Applicando le due metodologie di stima precedentemente descritte, si sono ottenuti i valori di mercato. Il più probabile valore che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione nelle condizioni attuali è rappresentato dal valore medio tra i due valori precedentemente determinati.

Il valore capitale medio è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile, e a detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato (lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli, oneri e/o pesi).

Di seguito vengono riportati i valori capitali medi dei beni immobili stimati, divisi per lotti.

LOTTO 1

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO METODO DI STIMA A	VALORE DI MERCATO METODO DI STIMA A	VALORE CAPITALE MEDIO
Unità commerciale		67.500,00	67.500,00

LOTTO 2

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO METODO DI STIMA A	VALORE DI MERCATO METODO DI STIMA A	VALORE CAPITALE MEDIO
Unità residenziale A	77.828,75	75.145,00	76.500,00
Autorimessa A	6.672,50	6.800,00	6.750,00



LOTTO 3

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO METODO DI STIMA A	VALORE DI MERCATO METODO DI STIMA A	VALORE CAPITALE MEDIO
Unità residenziale B	77.828,75	75.145,00	76.500,00
Autorimessa B	7.065,00	7.200,00	7.150,00

LOTTO 4

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO METODO DI STIMA A	VALORE DI MERCATO METODO DI STIMA A	VALORE CAPITALE MEDIO
Unità residenziale C	105.560,00	101.920,00	103.750,00
Autorimessa C	6.672,50	6.800,00	6.750,00

LOTTO 5

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO METODO DI STIMA A	VALORE DI MERCATO METODO DI STIMA A	VALORE CAPITALE MEDIO
Unità residenziale D	105.052,50	101.430,00	103.250,00
Autorimessa D	7.065,00	7.200,00	7150,00

8.2 TERRENI SITI IN MONTAQUILA

8.2.1 Valore degli immobili

I più probabili valori di mercato dei terreni siti in Montaquila sono stati valutati attraverso un procedimento di stima a corpo, con attribuzione del valore riferito ad un prezzo unitario per metro quadrato della superficie catastale, non essendo stato svolto un rilievo del bene.



Nella determinazione dei valori per i singoli fondi, si sono prese in considerazione le peculiarità intrinseche ed estrinseche, riferite all'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie, e all'accessibilità. Il valore di partenza del bene è scaturito da colloqui avvenuti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montaquila, valore che è stato poi confrontato con i valori correnti di mercato, attraverso informazioni assunte presso operatori e specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni con le medesime caratteristiche.

Dalle analisi effettuate risulta che il valore di mercato dei terreni ubicati nel Comune di Montaquila oscilla tra un valore min di 15,00 €/m² ed un valore max di 35,00 €/m². Si è ritenuto congruo assumere un prezzo unitario di 25,00 €/m², ottenuto come valore medio tra i due valori min e max precedentemente menzionati, che moltiplicato per la superficie del beni da stimare, ne determina dei valori ordinari di:

LOTTO 6

IMMOBILE	COMUNE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE CATASTALE [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	VALORE DI MERCATO [€]
Terreno	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1500	23.250	25,00	581.250,00
Terreno	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 722	870	25,00	21.750,00

8.3 TERRENI SITI IN MACCHIAGODENA

8.3.1 Valore degli immobili

I più probabili valori di mercato dei terreni siti in Macchiagodena sono stati valutati attraverso un procedimento di stima a corpo, con attribuzione del valore riferito ad un prezzo unitario per metro quadrato della superficie catastale, non essendo stato svolto un rilievo del bene.

Nella determinazione dei valori per i singoli fondi, si sono prese in considerazione le peculiarità intrinseche ed estrinseche, riferite all'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie, e all'accessibilità. Il valore di partenza del bene è scaturito da colloqui avvenuti presso l'ufficio tecnico del Comune di Macchiagodena, valore che è stato poi confrontato con i valori correnti di mercato, attraverso informazioni assunte presso operatori e specializzati nel settore e la



verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni con le medesime caratteristiche.

Dalle analisi effettuate risulta che il valore di mercato dei terreni ubicati nel Comune di Macchiagodena oscilla tra un valore min di 10,00 €/m² ed un valore max di 16,00 €/m². Si è ritenuto congruo assumere un prezzo unitario di 13,00 €/m², ottenuto come valore medio tra i due valori min e max precedentemente menzionati, che moltiplicato per la superficie del beni da stimare, ne determina dei valori ordinari di:

LOTTO 7

IMMOBILE	COMUNE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE CATASTALE [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	VALORE DI MERCATO [€]
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 414	970	13,00	12.600,00
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 415	610	13,00	7.950,00
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 416	550	13,00	7.150,00
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 417	1400	13,00	18.200,00
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 418	2300	13,00	29.900,00

8.4 TERRENI SITI IN SAN MASSIMO

I più probabili valori di mercato dei terreni siti in San Massimo sono stati valutati attraverso un procedimento di stima a corpo, con attribuzione del valore riferito ad un prezzo unitario per metro quadrato della superficie catastale, non essendo stato svolto un rilievo del bene.

Nella determinazione dei valori per i singoli fondi, si sono prese in considerazione le peculiarità intrinseche ed estrinseche, riferite all'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie, e all'accessibilità. Il valore di partenza del bene è scaturito da colloqui avvenuti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Massimo, valore che è stato poi confrontato con i valori correnti di mercato, attraverso informazioni assunte presso operatori e specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni con le medesime caratteristiche.



Dalle analisi effettuate risulta che il valore di mercato dei terreni ubicati nel Comune di San Massimo può essere stimato in 18,00 €/m² per i terreni con destinazione urbanistica “E1” e in 4,00 €/m² per i terreni con destinazione urbanistica “E”. Sono presenti anche due fabbricati rurali posti in adiacenza, in stato di degrado e di abbandono, il cui valore di mercato è funzione del valore che avrebbe il fabbricato in condizioni normali, a cui vanno detratte le spese per i lavori di ristrutturazione. Alla luce di queste considerazioni, un valore congruo di mercato dei fabbricati rurali può essere stimato in 150 €/m².

Le destinazioni dei terreni stimati sono state dedotte dal certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente.

Moltiplicando i valori di mercato dei terreni per la superficie corrispondente, si ottengono dei valori ordinari di:

LOTTO 8

IMMOBILE	DATI CATASTALI	DESTINAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE CATASTALE [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	VALORE DI MERCATO [€]
Terreno	Foglio 10 p.lla 302	ZONA “E”	1720	4,00	6.880,00
Terreno	Foglio 10 p.lla 303	ZONA “E”	898	4,00	3.592,00
		ZONA “E1”	162	18,00	2.916,00
Terreno	Foglio 10 p.lla 311	ZONA “E”	1344	4,00	5.376,00
		ZONA “E1”	296	18,00	5.328,00
Terreno	Foglio 10 p.lla 312	ZONA “E”	4899	4,00	19.596,00
		ZONA “E1”	151	18,00	2.718,00
Fabbricato rurale	Foglio 10 p.lla 316	ZONA “E1”	100	150,00	15.000,00
Fabbricato rurale	Foglio 10 p.lla 317	ZONA “E1”	85	150,00	12.750,00
Area rurale	Foglio 10 p.lla 318	ZONA “E1”	250	18,00	4.500,00
Terreno	Foglio 10 p.lla 319	ZONA “E”	2026	4,00	8.104,00



		ZONA "E1"	814	18,00	14.652,00
Terreno	Foglio 10 p.la 878	ZONA "E"	71	4,00	284,00
		ZONA "E1"	239	18,00	4.302,00
Terreno	Foglio 10 p.la 879	ZONA "E"	280	4,00	1.120,00
Terreno	Foglio 10 p.la 952	ZONA "E1"	5	18,00	90,00
Terreno	Foglio 10 p.la 954	ZONA "E1"	27	18,00	486,00
Terreno	Foglio 10 p.la 956	ZONA "E1"	70	18,00	1.260,00

Di seguito vengono riportati i valori di mercato degli immobili siti in San Massimo.

LOTTO 8

IMMOBILE	COMUNE	DATI CATASTALI	VALORE DI MERCATO [€]
Terreno	San Massimo (CB)	Foglio 10 p.la 302	6.900,00
Terreno	San Massimo (CB)	Foglio 10 p.la 303	6.500,00
Terreno	San Massimo (CB)	Foglio 10 p.la 311	10.700,00
Terreno	San Massimo (CB)	Foglio 10 p.la 312	22.300,00
Fabbricato rurale	San Massimo (CB)	Foglio 10 p.la 316	15.000,00
Fabbricato rurale	San Massimo (CB)	Foglio 10 p.la 317	12.800,00
Area rurale	San Massimo (CB)	Foglio 10 p.la 318	4.500,00
Terreno	San Massimo (CB)	Foglio 10 p.la 319	22.800,00
Terreno	San Massimo (CB)	Foglio 10 p.la 878	4.600,00
Terreno	San Massimo (CB)	Foglio 10 p.la 879	1.100,00
Terreno	San Massimo (CB)	Foglio 10 p.la 952	100,00
Terreno	San Massimo (CB)	Foglio 10 p.la 954	500,00
Terreno	San Massimo (CB)	Foglio 10 p.la 956	1.300,00



CONCLUSIONI

In conclusione è possibile riepilogare il valore del compendio immobiliare esecutato così come riepilogato nella tabelle seguenti:

LOTTO 1

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Valore di mercato (€)</i>
Unità commerciale	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 3	67.500,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1:			67.500,00

LOTTO 2

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Valore di mercato (€)</i>
Unità residenziale A	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 8	76.500,00
Autorimessa A	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 4	6.750,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2:			83.250,00

LOTTO 3

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Valore di mercato (€)</i>
Unità residenziale B	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 9	76.500,00
Autorimessa B	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 5	7.150,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3:			83.650,00

LOTTO 4

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Valore di mercato (€)</i>
Unità residenziale C	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 10	103.750,00
Autorimessa C	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 6	6.750,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 4:			110.500,00



LOTTO 5

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Valore di mercato (€)</i>
Unità residenziale D	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 11	103.250,00
Autorimessa D	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1547 sub. 7	7.150,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 5:			110.400,00

LOTTO 6

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Valore di mercato (€)</i>
Terreno	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 1500	581.250,00
Terreno	Montaquila (IS)	Foglio 25 p.lla 722	21.750,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 6:			603.000,00

LOTTO 7

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Valore di mercato (€)</i>
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 414	12.600,00
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 415	7.950,00
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 416	7.150,00
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 417	18.200,00
Terreno	Macchiagodena (IS)	Foglio 5 p.lla 418	29.900,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 7:			75.800,00

LOTTO 8

<i>Descrizione</i>	<i>Comune</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Valore di mercato (€)</i>
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 302	6.900,00
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 303	6.500,00
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 311	10.700,00



Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 312	22.300,00
Fabbricato rurale	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 316	15.000,00
Fabbricato rurale	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 317	12.800,00
Area rurale	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 318	4.500,00
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 319	22.800,00
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 878	4.600,00
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 879	1.100,00
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 952	100,00
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 954	500,00
Terreno	San Massimo (IS)	Foglio 10 p.lla 956	1.300,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 8:			109.100,00

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa, in cui sono riportati i valori di mercato dei lotti funzionali individuati.

<i>Lotto funzionale</i>	<i>Valore di mercato (€)</i>
Lotto 1	67.500,00
Lotto 2	83.250,00
Lotto 3	83.650,00
Lotto 4	110.500,00
Lotto 5	110.400,00
Lotto 6	603.000,00
Lotto 7	75.800,00
Lotto 8	109.100,00
VALORE DELL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO:	1.243.200,00



Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

La presente relazione si integra con i seguenti allegati:

- ALLEGATO A: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO B: Planimetrie del fabbricato sito in Montaquila;
- ALLEGATO C: Visure storiche catastali attuali;
- ALLEGATO D: Elenco delle ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO E: Estratti di mappa catastali attuali;
- ALLEGATO F: Copia delle autorizzazioni amministrative;
- ALLEGATO G: Copia del regolamento edilizio del Comune di Montaquila;
- ALLEGATO H: Copia dei certificati di destinazione urbanistica;
- ALLEGATO I: Risultato consultazione banca dati delle quotazioni immobiliari – O.M.I..

Carovilli, 17 giugno 2019

L'Esperto

Ing. Pasquale CANCELLO