

TRIBUNALE DI ISERNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

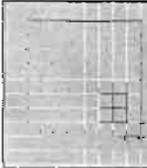
RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. 63/2018

UNICREDIT S.p.A

Contro


STUDIO DI INGEGNERIA INTEGRATA
Dott. Ing. Domenico Vacca
Via E. De Nicola n. 10 86170 ISERNIA
Pec: domenico.vacca@ingpec.eu

INDICE

<i>1. Premessa</i>	3
<i>2. Svolgimento delle operazioni di accertamento</i>	3
<i>3. Lotto univo di vendita</i>	7

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale:
 - a) *Visura storica*
 - b) *Planimetria catastale;*
3. Documentazione urbanistico-edilizia
4. Verbale di sopralluogo
5. Computo metrico estimativo abbattimento fabbricato

Ill.mo Sig. G.I. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari del Tribunale di Isernia

1. PREMESSA

In data 05/03/2019 il sottoscritto Ing. VACCA DOMENICO con studio in Isernia in via E. De Nicola, 10 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n. 310, prestava giuramento in qualità di Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da Unicredit spa contrc

La S.V.I., autorizzandomi all'uso del mezzo proprio, a trarre copia della documentazione presso enti pubblici e privati, ha fissato per il deposito dell'elaborato peritale il termine di almeno 15 giorni prima dell'udienza del 16/05/2019.

Con ordinanza del 12/05/2019 il Giudice ha rinviato d'ufficio l'udienza al giorno 11/07/2019.

Ho provveduto a richiedere una proroga per il deposito della relazione di stima in ragione del mancato invio della documentazione da parte del Comune di Sant'Agapito dove è situato l'immobile. Solo in data 26/04/2019 il Comune ha provveduto ad inviare la risposta relativa alla documentazione urbanistico-edilizia a mezzo pec

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI ACCERTAMENTO.

2.1. Comunicazione data sopralluogo.

Previa comunicazioni scritta del 03/05/2019 a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al debitore il sottoscritto ha comunicato la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura (*cf*r allegato n. 4).

Pertanto, come fissato nella raccomandata a/r il sopralluogo è avvenuto il giorno 9/5/2019 alle ore 16:30 presso l'immobile sito nell'agro del Comune di Sant'Agapito in boragata Colannoni n 11 (*cf*r allegato n. 4).

2.2 Controllo della regolarità e completezza della documentazione ipocatastale in atti.

Per quanto concerne la verifica della completezza dei certificati, delle trascrizioni e delle iscrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, si è verificata la presenza nel fascicolo elettronico del certificato notarile del notaio Antonio Trotta del 22/01/2019 (di seguito viene riportato il frontespizio)

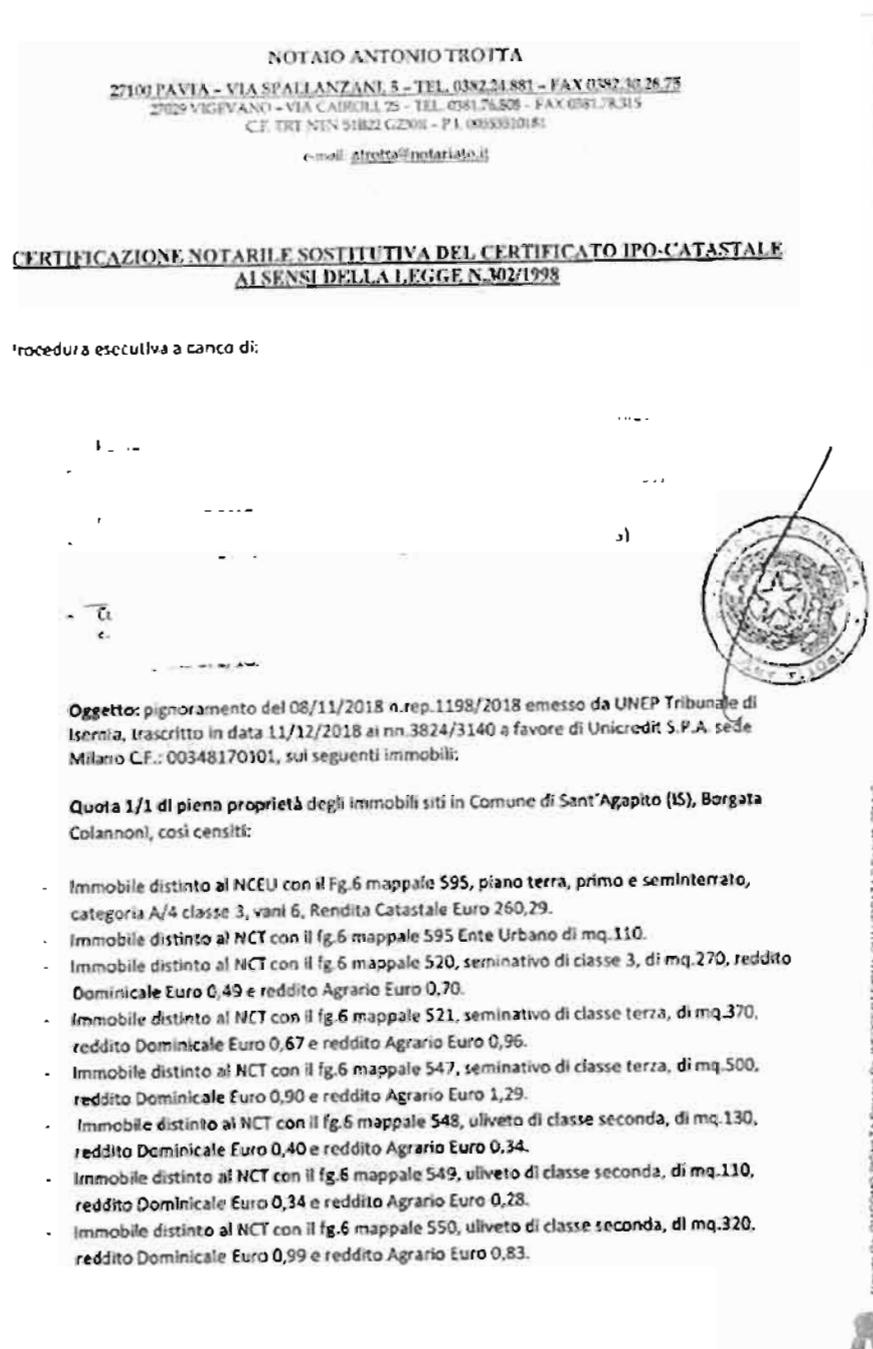


Fig. 1: Stralcio del certificato notarile allegato agli atti della procedura

Non risulta trascritta la dichiarazione di successione.

2.3. Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

NOTA DI ISCRIZIONE REGISTRO GENERALE N° 4670 REGISTRO PARTICOLARE N. 681 DEL 02/11/2005	
Descrizione	Atto notarile pubblico data 19/10/2005 N° Rep 68144/1766
Notaio	Longobardi Agostino di Isernia
Specie	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo capitale € 110'000,00 totale € 220'000,00 – durata 25 anni
Immobili in S'Agapito	Fabbricato Foglio 6 p.lla 595 A4 6 vani Terreni: Foglio 6 p.lle 520, 521,547,548, 549,550
Soggetto a favore	UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA via Tortona 33 Milano quota 1/1
Soggetto contro	quota 1/2 comunione legale quota 1/2 comunione legale

NOTA DI TRASCRIZIONE REGISTRO GENERALE N° 5587 REGISTRO PARTICOLARE N. 4498 DEL 16/10/2008	
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO DATA 20/09/2008 N° REP 949/2008
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO
Specie	Atto esecutivo o cautelare – descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Immobili in S'Agapito	Fabbricato Foglio 6 p.lla 595 A4 6 vani Terreni: Foglio 6 p.lle 520, 521,547,548, 549,550
Soggetto a favore	FINENCOBANK SPA sede Milano quota 1/2
Soggetto contro	

NOTA DI TRASCRIZIONE REGISTRO GENERALE N° 1660 REGISTRO PARTICOLARE N. 1383 DEL 18/05/2018	
Descrizione	Atto giudiziario data 12/03/2018 N° repertorio 159/2018
Pubblico ufficiale	Tribunale di Isernia
Specie	Atto per causa di morte descrizione ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.
Immobile in S'Agapito	Fabbricato Foglio 6 p.lla 595 A4 6 vani Terreni: Foglio 6 p.lle 520, 521,547,548, 549,550
Soggetto a favore	
Soggetto contro	

NOTA DI TRASCRIZIONE REGISTRO GENERALE N° 3797 REGISTRO PARTICOLARE N. 3120 DEL 07/12/2018	
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO DATA 15/10/2018 N° REP 1096
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI ISERNIA
Specie	Atto esecutivo o cautelare – descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Immobili in S'Agapito	Fabbricato Foglio 6 p.lla 595 A4 6 vani Terreni: Foglio 6 p.lle 520, 521,547,548, 549,550
Soggetto a favore	
Soggetto contro	

NOTA DI ISCRIZIONE REGISTRO GENERALE N° 3824 REGISTRO PARTICOLARE N. 3140 DEL 11/12/2018	
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO DATA 08/11/2018 N° REP 1198/2018
Pubblico ufficiale	UNEP DEL TRIBUNALE DI ISERNIA
Specie	Atto esecutivo o cautelare – descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Immobili in S'Agapito	Fabbricato Foglio 6 p.lla 595 A4 6 vani Terreni: Foglio 6 p.lle 520, 521,547,548, 549,550
Soggetto a favore	UNICREDIT SPA sede Milano quota 1/1
Soggetto contro	

2.4 Descrizione dell'immobile pignorato

In data 9/5/2019 alle ore 16:30 è stato esperito il sopralluogo pignorato presso l'immobile sito nell'agro del Comune di Sant'Agapito in borgata Colannoni n 11.

Per la relativa descrizione si rimanda a quanto riportato in dettaglio nel lotto di vendita.

BENI NEL COMUNE DI SANT'AGAPITO (IS).
LOTTO UNICO

In ragione dell'evenienza che i terreni sono contermini al fabbricato e ne costituiscono area pertinenziale si individua un unico lotto.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA
VENDITA:**

A. FABBRICATO

Proprietà: sita nel Comune di Sant'Agapito (IS), in Borgata Colannoni n 11

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Sant'Agapito (IS), in Borgata Colannoni n 11 ed è un fabbricato composto da 6 vani catastali distribuiti su un piano seminterrato, terra, primo. In particolare al piano seminterrato è ubicata la cantina ed il ripostiglio, al piano terra la cucina ed il soggiorno, a metà livello il bagno ed al primo le due camere da letto.

Sviluppa una superficie lorda complessiva catastale, di circa mq 189,00 al netto della superficie dei balconi.

Identificato al catasto fabbricati registrata all'UTE con la scheda acquisita (*cf. allegato n. 2*):

intestata a:

dati identificativi: foglio 6 mappale 595,

dati di classamento:

categoria A/4, classe 3,

consistenza 6 vani, superficie catastale: 189 totale escluse aree scoperte 187 mq

rendita: 260,29 euro,

indirizzo: Borgata Colannoni piano: T-1-S1

B. TERRENI

Proprietà: sita nel Comune di Sant'Agapito (IS), in Borgata Colannoni n 11

Descrizione: terreni facenti parte dell'area pertinenziale posteriore del fabbricato.

Identificato al catasto terreni (*cf. allegato n. 2*):

intestata a :

Dati identificativi:

foglio	p.lla	qualità	Superficie (mq)	Reddito	Destinazione urbanistica	RISERVE
6	520	Seminativo classe 3	270	Dominicale: € 0.49 Agrario: € 0.70	Zona H/semirurale	Atti passaggi intermedi non esistenti
6	521	Seminativo classe 3	370	Dominicale: € 0.67 Agrario: € 0.96	Zona H/semirurale	
6	547	Seminativo classe 3	500	Dominicale: € 0.90 Agrario: € 1.29	Zona H/semirurale	
6	548	Uliveto classe 2	130	Dominicale: € 0.40 Agrario: € 0.34	Zona H/semirurale	
6	549	Uliveto classe 2	110	Dominicale: € 0.34 Agrario: € 0.28	Zona H/semirurale	
6	550	Uliveto classe 2	320	Dominicale: € 0.99 Agrario: € 0.83	Zona H/semirurale	

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona semirurale.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico minore- borgate.

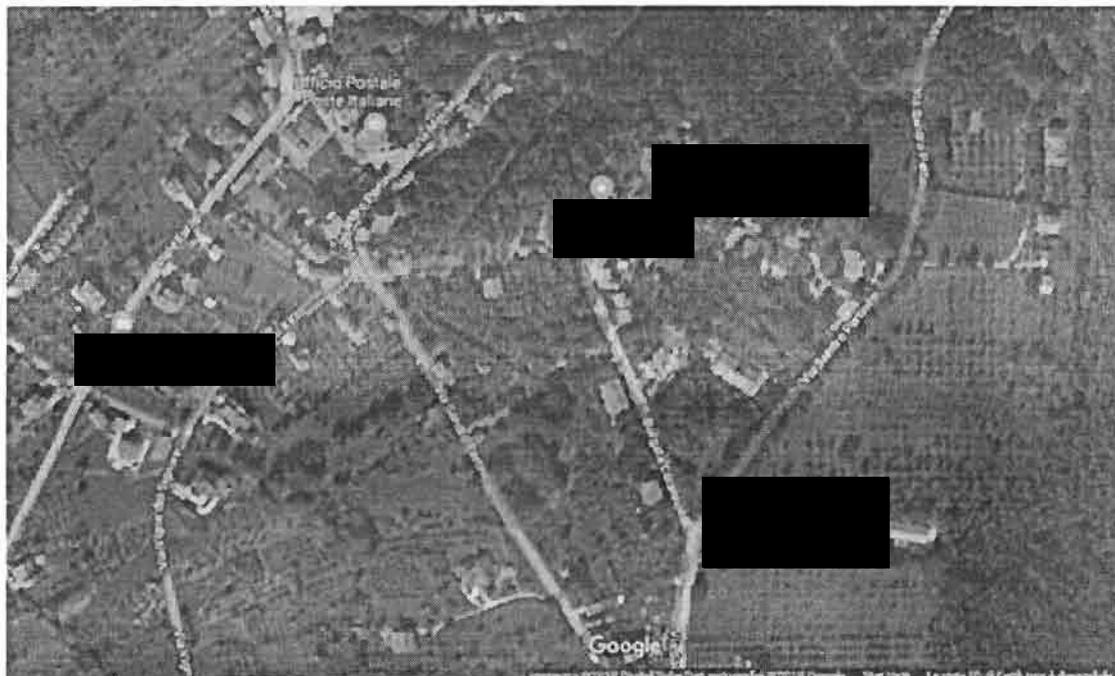


Fig. 2: Ortofoto dell'area in cui ricade il fabbricato ed i terreni.

4. STATO DI POSSESSO:

In data 9/5/2019 alle ore 16:30 è stato esperito un sopralluogo presso l'immobile.

..... ha dichiarato di occupare da sola l'immobile e di aver ivi la residenza, come confermato dall'Ufficio Anagrafe con il certificato dello stato di famiglia allegato alla presente relazione (cfr allegato n.3).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1.1 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* non risultano convenzioni matrimoniali

5.1.2 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno come attestato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune e allegato alla presente (cfr allegato n. 3)*

5.1.3 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

6.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

6.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

6.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

6.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Nella nota inviata dal Comune di Sant'Agapito recante Prot. 1241 del 12/04/2019 (cfr allegato n. 3) si comunica che:

- il fabbricato di cui al foglio n. 6, mappale n., 595 è stato realizzato prima del 1967 per cui, agli atti del comune, non esistono elaborati progettuali, attestazioni di conformità, agibilità ecc;
- in data 21/02/2011 è stata emessa ordinanza di demolizione per la realizzazione di un manufatto di circa mq. 49,00 sulle p.lle n. 548-549. Il D. Lgs. 42/2004 non consente la sanatoria di volumetrie.

Pertanto il manufatto non è sanabile e deve essere abbattuto in forza dell'ordinanza di demolizione del 21/02/2011 e dell'attestazione dell'Ufficio Tecnico del Comune che ha precisato che il D.Lgs. 42/2004 non consente la sanatoria di volumetrie.

6.3.2. *Conformità catastale:* Non risultano, per quanto potuto accertare, sostanziali difformità catastali.

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Il comune, nelle note inviate ed allegate alla presente, ha evidenziato che non risulta pagata la TARI, l'IMU e il canone idrico, come da documentazione inviata.

8. PRATICHE EDILIZIE:

Nella nota inviata dal Comune di Sant'Agapito recante Prot. 1241 del 12/04/2019 si comunica che (cfr allegato n 3):

- il fabbricato di cui al foglio n. 6, mappale n. 595 è stato realizzato prima del 1967 per cui, agli atti del comune, non esistono elaborati progettuali, attestazioni di conformità, agibilità ecc;
- in data 21/02/2011 è stata emessa ordinanza di demolizione per la realizzazione di un manufatto di circa mq. 49,00 sulle p.lle n. 548-549. Il D. Lgs. 42/2004 non consente la sanatoria di volumetrie.

Descrizione immobile di cui al punto A

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Sant'Agapito (IS), in via Colannoni n. 11 ed è un' appartamento composto da 6 vani catastali distribuiti su un piano seminterrato, terrae primo. In particolare al piano seminterrato è ubicata la cantina, al piano terra la cucina ed il soggiorno, al piano intermedio in corrispondenza del pianerottolo delle scale, il Wc al piano primo le camere. Sviluppa una superficie lorda catastale complessiva, di circa mq 187,00 al netto della superficie scoperte.

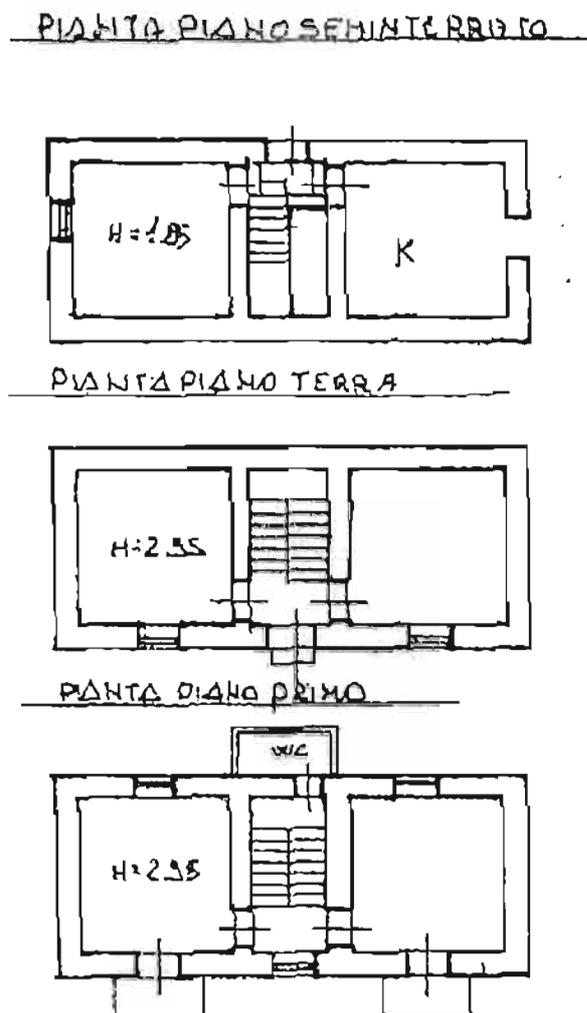


Fig. 3: Pianta del fabbricato (stralcio documentazione catastale cfr allegato n. 2)

Destinazione urbanistica:

Nel vigente programma di Fabbricazione, l'immobile è così zonizzato: **Zona H/semirurale**

Norme tecniche ed indici:

Per gli indici e le prescrizioni di piano si vedano le norme del certificato di destinazione urbanistica allegato alla nota del Comune di Sant'Agapito recante Prot. 1241 del 12/04/2019 si comunica che (*cfi allegato n. 2*):

Che le p.lle n. 520-521-547-548-549 e 550 del foglio n. 6 ricadono tutte in zona H/Semirurale;

ZONE DI PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ZONA H/SEMIRURALE

In questa zona è permessa la costruzione di edifici con: - indice di fabbricabilità fondiario di mc/mq 1,50; - altezza massima mt. 7,50; - per i distacchi minimi degli edifici da tutti i confini e dai limiti di zona si fa riferimento al codice civile. Sono permesse costruzioni accessorie staccate dall'edificio principale come stalle, fienili, silos ecc... Tali fabbricati debbono avere un distacco minimo dagli edifici per abitazione di mt. 12,00 e distacco dai confini di mt. 6,00.

VINCOLI SUL TERRITORIO:

- Vincolo Paesaggistico (P.T.P.A.A.V.) come definito dalla L.R. n. 24 del 01.12.1989, art. 8;
- Vincolo di rispetto stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada, approvato con delibera di G.M. n. 14 del 26.01.1994;

Certifica altresì:

- per detti terreni non c'è uso civico;
- nessuno dei terreno sopra menzionati è stato asservito per cessione di cubatura.

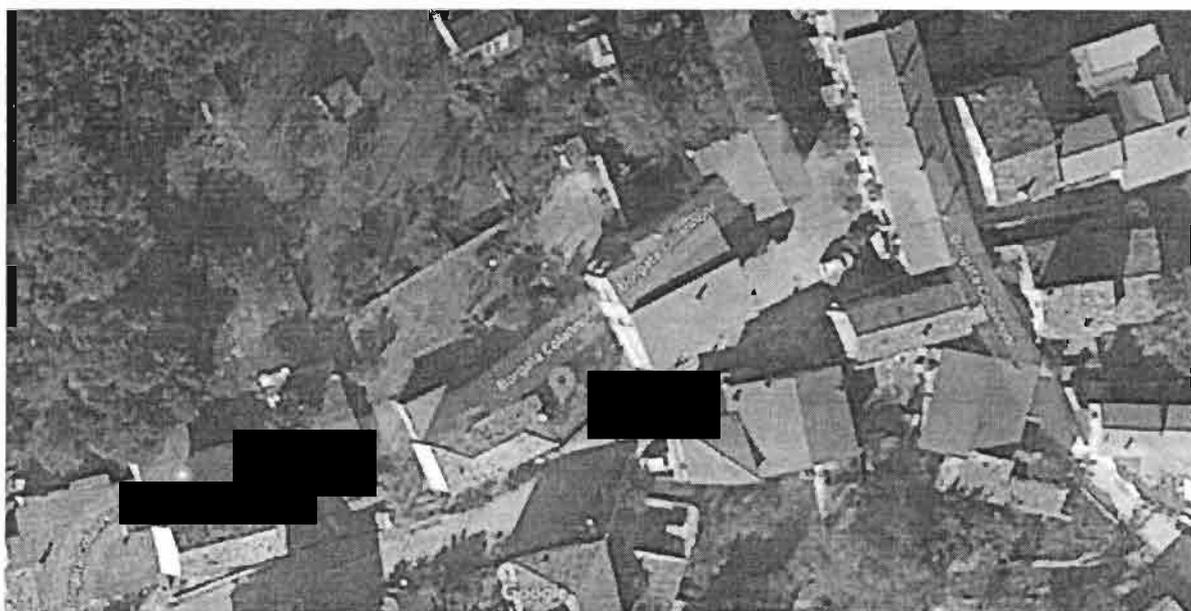


Fig. 4: Ortofoto con indicato l'immobile

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a./muratura, condizioni: mediocri.

Strutture verticali: materiale: muratura., condizioni: mediocri.

Solai: tipologia: soletta in opera, condizioni: mediocri.

Copertura: tipologia: a falde, condizioni: mediocri.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: mediocri.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: mediocri.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, condizioni: mediocri.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: ottime.

Manto di copertura: condizioni: mediocri.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: mediocri.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, condizioni: mediocri.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: mediocri, conformità: senza dichiarazione di conformità.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: mediocri conformità: senza dichiarazione di conformità

Idrico: tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: mediocri, conformità: senza dichiarazione di conformità.

Descrizione terreni di cui al punto B

I terreni sono posizionati alle spalle del fabbricato e ne costituiscono in parte pertinenza.



Fig. 5: Stralcio documentazione catastale

Destinazione urbanistica:

Nel vigente programma di Fabbricazione, l'immobile è così zonizzato: **Zona H/semirurale**

Norme tecniche ed indici:

- 6.3.1. Per gli indici e le prescrizioni di piano si vedano le norme del certificato di destinazione urbanistica allegato alla nota del Comune di Sant'Agapito recante Prot. 1241 del 12/04/2019 si comunica che (cfr allegato n. 3):

Che le p.lle n. 520-521-547-548-549 e 550 del foglio n. 6 ricadono tutte in zona H/Semirurale;

ZONE DI PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ZONA H/SEMIRURALE

In questa zona è permessa la costruzione di edifici con: - indice di fabbricabilità fondiario di mc/mq 1,50; - altezza massima mt. 7,50; - per i distacchi minimi degli edifici da tutti i confini e dai limiti di zona si fa riferimento al codice civile. Sono permesse costruzioni accessorie staccate dall'edificio principale come stalle, fienili, silos ecc... Tali fabbricati debbono avere un distacco minimo dagli edifici per abitazione di mt. 12,00 e distacco dai confini di mt. 6,00.

VINCOLI SUL TERRITORIO:

- Vincolo Paesaggistico (P.T.P.A.A.V.) come definito dalla L.R. n. 24 del 01.12.1989, art. 8;
- Vincolo di rispetto stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada, approvato con delibera di G.M. n. 14 del 26.01.1994;

Certifica altresì:

- per detti terreni non c'è uso civico;
- nessuno dei terreno sopra menzionati è stato asservito per cessione di cubatura.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è realizzata attraverso il procedimento estimativo detto "*comparativo diretto ponderato per punti di merito*", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è pertanto pari a.

$$V_m = P_o \times S_b \times \alpha_b$$

dove:

V_m : valore di mercato del bene oggetto di stima **P_o** : prezzo unitario ordinario

S_b : superficie convenzionale del bene oggetto di stima

$\alpha_b = \sum \alpha$ coefficiente di ponderazione del bene in oggetto rispetto al bene ordinario legato al confronto delle caratteristiche:

- posizionali estrinseche
- posizionali intrinseche
- tecnologiche

- produttive.

L'applicazione dei punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

9. 2 Analisi dell'andamento del mercato immobiliare nella provincia di Isernia

Nel grafico sottostante sono riportati i volumi di compravendita di fabbricati residenziali nella provincia di Isernia relativi all'arco temporale 2011-2018 desunti dai dati attualmente disponibili forniti dall'Agenzia delle Entrate. Dall'esame del grafico si evidenzia un andamento del mercato piuttosto stagnante con una lieve ripresa dopo il terzo trimestre del 2018.

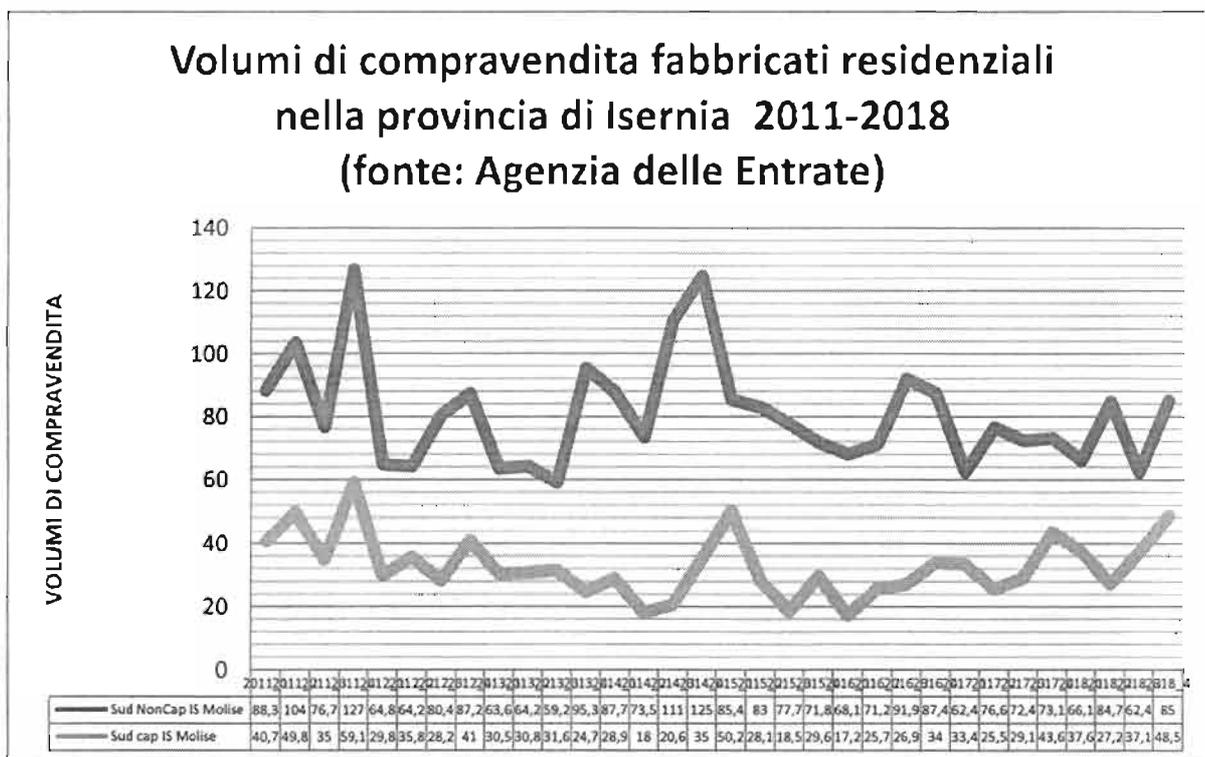


Fig. 6: Andamento dei volumi di compravendita (fonte: Agenzia delle Entrate)

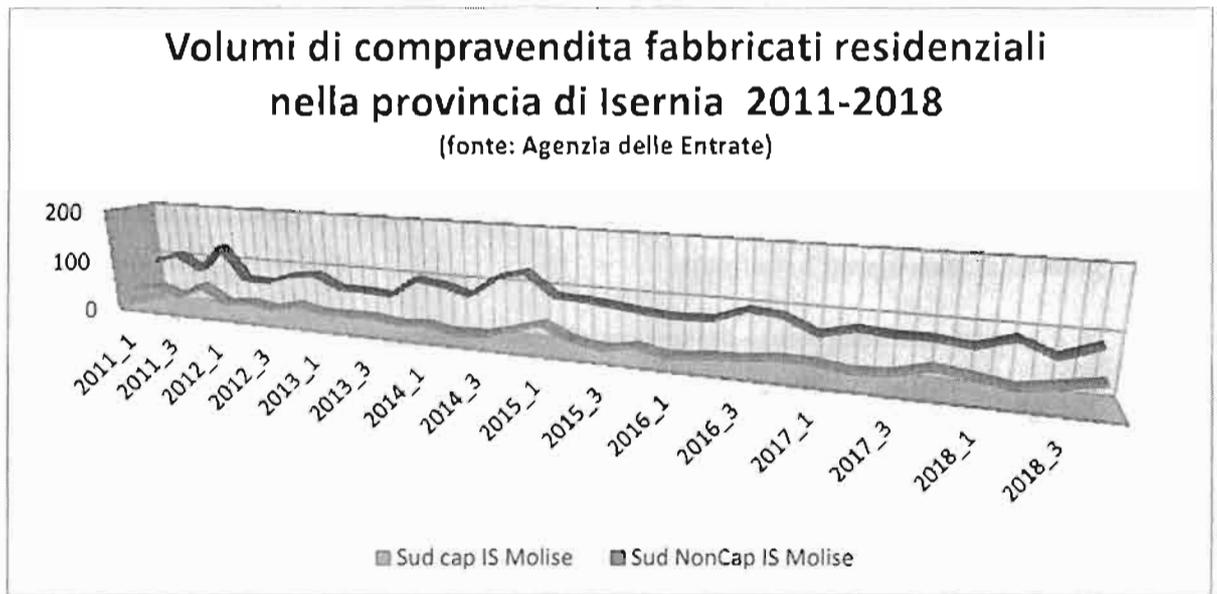


Fig. 7: Andamento dei volumi di compravendita (fonte: Agenzia delle Entrate)

9.3 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il valore di mercato è desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI.



Fig. 8: Planimetria con riportate le zone OMI (fonte: Agenzia delle Entrate)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ISERNIA

Comune: SANT'AGAPITO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA SCALO - COLANNONI - TEMENNOTTE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	810	L
Abitazioni di tipo economico	SCADENTE	295	440	L
Box	NORMALE	295	440	L
Vite e Vigna	NORMALE	690	1050	L

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

Con riferimento al bene oggetto della presente stima, si è assunto come valore di mercato per l'abitazione il valore 675,00 euro/mq (valore medio).

9.4 Valutazione con i punti di merito

Determinazione della superficie lorda vendibile

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	131,6	1,00	131,60
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	5,28	0,25	1,32
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	-	0,35	-
giardino	58	0,10-0,02	5,80
cantina	63,96	0,25	15,99
			155
box auto	-	1,00	-
posto auto	-	1,00	-

ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cioè in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)
 valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad)
 valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)

€ 675,00
-
-

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0.995
valore di mercato medio unitario per APPARTAMENTO ponderato (euro/mq)	671
riepilogo superficie complessiva (mq)	155
riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:	-
riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO:	-
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	104.101,88

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		<i>coeff. su base 1</i>
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	17
	servizi	10
	verde	9
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	9
	orientamento	9
	luminosità	8
car. Produttive	car. Costruttive	10
	finiture	10
	impianti	8
car. Tecnologiche	vetustà	2
	obsolescenza	2
	commerciabilità	5
car. Tecnologiche	presenza ascensore	100
tot		99,50

Valore dei terreni

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato si assume come metodo di stima il criterio sintetica comparativa, basandosi sui valori per evitare gli accertamenti IMU indicati dal Comune nella nota Prot. 1241 del 12/04/2019 si comunica che (cfr allegato n. 3):

Tipologia immobile	Comune	Tributo	Rendita €
Aree fabbricabili	1189	3916	3.615,50
Aree fabbricabili		3960	3.615,50
Aree fabbricabili	1189	3916	5.165,00
Aree fabbricabili		3960	5.165,00
Aree fabbricabili	1189	3916	940,03
Aree fabbricabili		3960	940,03
Aree fabbricabili	1189	3916	795,41
Aree fabbricabili		3960	795,41
Aree fabbricabili	1189	3916	3.305,60
Aree fabbricabili		3960	3.305,60
Aree fabbricabili	1189	3916	1.952,37
Aree fabbricabili		3960	1.952,37

foglio	p.lla	qualità	Superficie (mq)	Reddito	Destinazione urbanistica	RISERVE	€/mq	Importo
6	520	Seminativo classe 3	270	Dominicale: € 0.49 Agrario: € 0.70	Zona H/semirurale	Atti passaggi intermedi non esistenti	7,231	€ 1.952,37
6	521	Seminativo classe 3	370	Dominicale: € 0.67 Agrario: € 0.96	Zona H/semirurale		9,7716	€ 3.615,49
6	547	Seminativo classe 3	500	Dominicale: € 0.90 Agrario: € 1.29	Zona H/semirurale		10,33	€ 5.165,00
6	548	Uliveto classe 2	130	Dominicale: € 0.40 Agrario: € 0.34	Zona H/semirurale		7,231	€ 940,03
6	549	Uliveto classe 2	110	Dominicale: € 0.34 Agrario: € 0.28	Zona H/semirurale		7,231	€ 795,41
6	550	Uliveto classe 2	320	Dominicale: € 0.99 Agrario: € 0.83	Zona H/semirurale		10,33	€ 3.305,60
			1700	SOMMANO				€ 15.773,90

Valutazioni riepilogativa

Immobilabile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Fabbricato	187	104.101,88	104.101,88
B. Terreni	1700	15.773,90	15.773,90
<i>Totale:</i>		€ 119.875,79	119.875,79

10 ADEGUAMENTI DELLA CORREZIONE DELLA STIMA

1)	Riduzione del valore per mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti così come previsto dalle vigenti normative in materia	€	3.000,00
2)	Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese presso la conservatoria e per l'immediatezza della vendita giudiziaria e oneri vari	€	4.500,00
3)	Spese per abbattimento costruzione (ordinanza di demolizione comune).		
	Lavori (cfr allegato n. 5)	€	9.986,62
	IVA al 22%	€	2.197,06
		SOMMANO €	12.183,68
4)	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€	-
5)	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€	-
6)	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	-
	TOTALE	€	19.683,68
10.06 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO			
	Valore del fabbricato	€	104.101,88
	Valore terreni	€	15.773,91
		SOMMANO €	119.875,79
	A detrarre per adeguamenti della correzione di stima	€	19.683,68
		€	100.192,11

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 100.192,11
---	---------------------

Isernia li, 27.05.2019



L'Esperto

Dott. Ing. Domenico Vacca