

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**ANAGRAFIA RAPPORTO****Richiedente**

Dott. Giovanni Leva nella qualità di Curatore dell'eredità rilasciata ex art. 508 c.c. del Signor, nominato con provvedimento del 22.12.2022 nell'ambito della procedura civile 1959/2022 della Sezione Civile del Tribunale di Isernia.

Perito estimatore

Geom. Quirino Petrecone, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Isernia al n. 458, nominato dal Curatore dell'eredità Dott. Giovanni Leva nell'ambito procedura civile 1959/2022 della Sezione Civile del Tribunale di Isernia.

Premessa

Il sottoscritto perito estimatore è stato incaricato, nell'ambito della procedura civile 1959/2022 della Sezione Civile del Tribunale di Isernia, dal Curatore dell'eredità del Sig....., di determinare il più probabile valore di mercato di due unità immobiliari ubicate nel Comune di Isernia e distintamente:

- i) locale adibito a gabinetto medico oculistico ubicato in Via dei Sanniti n. 69, nel proseguo della presente valutazione identificato come "**BENE 1**";
- ii) locale commerciale ubicato in Via dei Sanniti n. 65-67, nel proseguo della presente valutazione identificato come "**BENE 2**".

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE – BENE 1

Tipo di valutazione: Rapporto estimativo

Tipologia immobile: Ufficio e/o studio privato

Descrizione immobile:

Locale ubicato al piano terra di un fabbricato "in linea" di maggiore consistenza adibito a gabinetto medico oculistico ubicato nel Comune di Isernia in Via dei Sanniti n. 69, prospiciente su due lati su piazza e viabilità comunale e i restanti due lati confinanti con altre unità immobiliari di detto fabbricato.

ESITO DELLA VALUTAZIONE – BENE 1

Valore di mercato del bene: Euro 175.000,00

Convenzione edilizia SI NO

Atto di provenienza conforme ai dati catastali SI NO

Stato dei luoghi conforme allo stato catastale SI NO

Vincoli, pesi e gravami SI NO

Conformità urbanistica SI NO

"Giudizio" su commerciabilità **BUONO**

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE – BENE 2

Tipo di valutazione: Rapporto estimativo

Tipologia immobile: Commerciale

Descrizione immobile:

Locale ubicato al piano terra di un fabbricato "in linea" di maggiore consistenza adibito ad uso commerciale ubicato nel Comune di Isernia in Via dei Sanniti n. 65/67, prospiciente su due lati su piazza e viabilità comunale e i restanti due lati confinanti con altre unità immobiliari di detto fabbricato

ESITO DELLA VALUTAZIONE – BENE 2

Valore di mercato del bene: Euro 75.000,00

Convenzione edilizia SI NOAtto di provenienza conforme ai dati catastali SI NOStato dei luoghi conforme allo stato catastale SI NOVincoli, pesi e gravami SI NOConformità urbanistica SI NO"Giudizio" su commerciabilità **BUONO**

DESCRIZIONE SEGMENTO DI MERCATO – BENE 1

Segmento di Mercato		Dati Catastali di Classamento							
Tipologia	Destinazione	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Ufficio privato	Direzionale	78	896	28	1	A/10	3	8,5 vani	Euro 2.194,94
Indirizzo	Via dei Sanniti n. 69 piano: Terra;								

IDENTIFICAZIONE DEL BENE - BENE 1

Ubicazione

Comune	ISERNIA	Provincia	IS	CAP	86170
Indirizzo	VIA DEI SANNITI N. 69	Piano	TERRA		

Il locale oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare è ricompreso al piano terra di un fabbricato edificato su cinque livelli fuori e si completa con una copertura a padiglione. Al piano terra solo allocati i locali commerciali e gli ambienti condominiali (vano scale e locale tecnico) mentre ai sovrastanti piano solo allocate le unità immobiliari residenziali. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e pareti perimetrali in mattoni di laterizio rifinite esternamente con tinteggiatura ed elementi lapidei a vista.

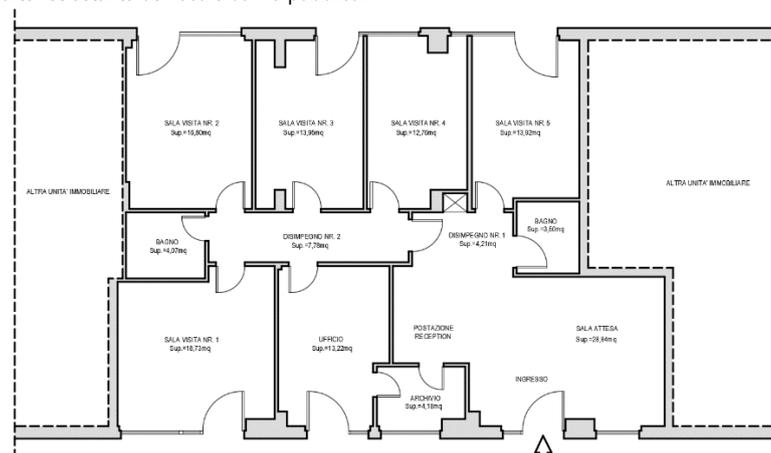


L'immobile è ubicato in una zona urbana di recente costituzione in un contesto urbano prettamente residenziale, con la presenza di attività commerciali di vicinato e di servizi alle persone. La zona si completa di tutte le necessarie infrastrutture di un insediamento residenziale con una presenza di viabilità pubblica che garantisce un ottimo collegamento con il centro città e i servizi pubblici.

Descrizione



Presso l'unità immobiliare di interesse è allocato un gabinetto medico oculistico con ingresso principale posto antistante la piazza comunale e lo si raggiunge percorrendo un portico condominiale. La stessa è dotata di da altri ingressi, definiti secondari, dotati di porte, il cui accesso avviene dall'anzidetta piazza e nella parte retrostante del locale da via pubblica.



	<p>Il gabinetto medico in esame, internamente, si presenta compartimentato con pareti divisorie in cartongesso e laterizio, con un'ampia sala di attesa dotata di postazione reception, un ufficio con annesso locale archivio, cinque locali adibite a sala visita oculistica, due servizi igienici, il tutto serviti da due disimpegni su cui sono dislocati gli ingressi ai detti locali. Tutti gli ambienti si completano con pavimento in gres porcellanato, tinteggiatura delle pareti e soffitti, dotati di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento e raffreddamento mediante singole pompe di calore alimentate ad energia elettrica. I servizi igienici sono dotati di arredo sanitario e rivestimento alle pareti. Le porte dei predetti locali sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio di colore verde.</p>								
	<p>Titolo di Proprietà Atto notarile pubblico di compravendita del 30.04.2010 del notaio Agostino Longobardi di Isernia, rep. n. 74744, racc. n. 21642, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Isernia in data 12.05.2010, Reg. Gen. n. 2026 e Reg. Part. n. 1529.</p>								
Titolarità	<p>Dati notarili conformi ai dati catastali <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO</p>								
	<p>Note: Nella sezione D – ulteriori informazioni della richiamata nota di trascrizione è riportato che costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare di interesse due posti auto esterni individuati dai numeri novanta e novantuno (90 e 91) nella planimetria allegata all'atto notarile. Dalle verifiche esperite in loco i predetti posti auto sono individuati tramite segnaletica orizzontale su via pubblica. Dalla consultazione degli estratti catastali e della banca dati catastali la via pubblica è intestata al Comune di Isernia per il diritto reale di proprietà. Per effetto la presente valutazione è scempra degli anzidetti posti auto poiché non è accertata la proprietà in capo al soggetto</p>								
Identificazione Catastale	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	78	896	28	1	A/10	3	8,5 vani	160 m ²	Euro 2.194,94
	<p>Stato attuale conforme allo stato catastale dell'immobile <input checked="" type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO</p>								
Conformità Urbanistica	<p>Immobile ultimato in data antecedente al 01.09.1967 <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO</p>								
	Titolo Abilitativo Autorizzativo		Estremi		Data		Descrizione		
	Deliberazione di Consiglio Comunale di Isernia n. 28				05.05.2005		Approvazione del Comparto Edificatorio Nunziatella con parere positivo della commissione edilizia reso con verbale 824/01 del 08.03.2005.		
	Dichiarazione Inizio Attività		n. 27963/1860 d.i.a.		22.01.2008		Realizzazione fabbricato "Corpo C" del Comparto Edificatorio Nunziatella		
	Dichiarazione Inizio Attività		n. 11998/2308 d.i.a.		06.04.2009		Prima variante in corso d'opera		
	Dichiarazione Inizio Attività		n. 35207/2486 d.i.a.		17.11.2009		Seconda variante in Corso d'opera		
Dichiarazione di Agibilità		Prot.n. 37693/849 Ag.		22.12.2009		Agibilità della sola unità immobiliare di interesse per la destinazione d'uso "studio privato"			
Servitù	<p>Vincoli di servitù apparenti <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO</p>								
	<p>Vincoli di servitù da titolo <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO</p>								
Vincoli, pesi e gravami	<p>Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Isernia in data 12.05.2010, Reg. Gen. n. 2027 e Reg. Part. n. 277 a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A.</p>								

CARATTERISTICHE QUALITATIVE					
Anno di costruzione	di	2008	Interventi successivi	Ristrutturazione	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Anno 2009
				Ampliamento	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Anno
Stato di manutenzione	Edificio	BUONO			
	Unità immobiliare	BUONO			
Impianti tecnologici	Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Stato manutentivo	Buono con incluso il raffreddamento per il periodo estivo	
	Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		Buono	
	Forza motrice	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		Buono	
	Antincendio	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO			
	Emergenza	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		Buono	
	Idrraulico	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		Buono	
Stato locativo	Libero				
Giudizio sintetico	<input checked="" type="checkbox"/> Agibile <input type="checkbox"/> Non Agibile Note: In relazione al giudizio sintetico attribuito si precisa che nella visita di sopralluogo l'unità immobiliare non era energizzata ovvero era priva di fornitura di energia elettrica e acqua pubblica e pertanto non è stato possibile appurare il corretto funzionamento della dotazione impiantistica.				

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICIE				
Tipo di misurazione	Rilievo metrico eseguito presso l'immobile con l'ausilio di planimetrie fornite dal richiedente			
Criterio di misurazione	Superfici interne determinate al lordo delle murature interne e perimetrali.			
Superfici Coperte	Livello	Ambiente	Destinazione	Superficie Lorda (mq)
	Terra	Unico	Studio privato	159,52
	Totale Superficie Coperta			159,52
Superfici Scoperte	Livello	Ambiente	Destinazione	Superficie Lorda (mq)
	Totale Superficie Scoperta			

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Critério adottato per la determinazione della superficie commerciale

Per la determinazione delle superfici accessori e pertinenziali si fare ricorso a quanto disciplinato dal DPR 138/98 per il calcolo delle superfici catastali. Il parametro di riferimento per il calcolo della consistenza è la superficie lorda, accertata direttamente a seguito di rilievo metrico, intesa quale superficie della unità immobiliare a destinazione ordinaria, i cui muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri, non entra nel computo della superficie catastale. 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.

Superfici commerciali

Tipologia dell'unità immobiliare	Descrizione degli ambienti	Superficie Lorda (mq) (a)	Calcolo della Superficie	
			Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie (mq) (c) = (a) x (b)
Produttiva	Superfici Principali locali principali adibiti all'esercizio dell'attività produttiva	159,52	1,00	159,52
	Superfici Accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	Superfici Accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	Pertinenze Esterne (es. tettoie, piazzali, area a verde)		0,10	
Totale Superficie Commerciale				159,52

ANALISI SEGMENTO DEL MERCATO ESAMINATO

Localizzazione	Comune	ISERNIA	Provincia	IS	CAP	86170
	Zona	URBANA				
Tipo di Contratto			Dimensioni	MEDIE STRUTTURE		
Livello degli Scambi	BASSO		Forma di Mercato	LIBERA CONCORRENZA		
Destinazione			Tipologia Immobile			
Attuale	STUDIO PRIVATO		Edilizia	RESIDENZIALE		
Alternative	COMMERCIALE		Costruttiva	CEMENTO ARMATO		

Riferimento del Valore di Mercato per la Stima

Fonte indiretta: Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, primo semestre dell'anno 2023 per la Provincia di Isernia territorio del Comune di Isernia, per la zona semicentrale codice C2, microzona catastale n. 1, per destinazione terziaria.

Fonte

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ISERNIA
Comune: ISERNIA
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DI RECENTE SVILUPPO: SAN LEUCIO, NUNZIATELLA SUD, S. LAZZARO, LE PIANE (PARTE)
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1150	1700	L	5	7,6	N
Uffici	NORMALE	1000	1450	L	4,9	7,5	N

Fonte diretta: Indagine di mercato tramite la consultazione di diverse Agenzie Immobiliare operanti nel territorio di riferimento e riviste specializzate di settore

STIMA IMMOBILIARE

Procedimento di stima adottato

Per determinare il valore venale delle unità immobiliari e dei terreni appare evidente fare ricorso e fabbricati, si procederà con la determinazione del valore di mercato, così come definito dagli Standard Europei di Valutazione e dalle linee guida dell'ABI Associazione Bancaria Italiana, i quali definiscono il valore di mercato come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni". Il metodo utilizzato, pertanto è quello comparativo di mercato, basato su opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi a confronto, ricompresi nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione. Tale metodo risulta essere quello più diretto, appropriato e rappresentativo essendo disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato di nostro interesse. Per il caso che ci occupa è stato assunto quale fonte di riferimento del valore di mercato quello desunto dalla consultazione delle Agenzie Immobiliari di Isernia poiché ritenuto congruo e rispettoso dell'andamento del mercato immobiliare per beni consimili e comunque simile con i valori della Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, per la Provincia di Isernia, riferito al primo semestre del 2023. Il valore medio ricavato non sarà scervo da alcuna considerazione in ordine alle caratteristiche tecniche ed economiche degli immobili, tenendo conto degli elementi distintivi e specifici degli immobili considerati e del contesto territoriale e ambientale, privo di azioni correttive, al fine di determinare un valore del bene scervo di valutazioni soggettive e cautelare rispetto al valore di garanzia ipotecaria.

Determinazione del valore unitario

Valore unitario assunto Euro 1.100,00

Azioni correttive Aumento

Riduzione

Valore unitario determinato Euro 1.100,00

Valore stimato

Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario determinato Euro	Valore stimato Euro
(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
159,52	1.100,00	175.472,00

Valore finale arrotondato

Euro 175.000,00**Centosettantacinquemilaeuro**

Osservazioni e precisazioni

DESCRIZIONE SEGMENTO DI MERCATO – BENE 2

Segmento di Mercato		Dati Catastali di Classamento							
Tipologia	Destinazione	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Commerciale	Commerciale	78	896	29	1	C/1		55 mq	Euro 1.627,61
Indirizzo		Via dei Sanniti n. 65-67 piano: Terra;							

IDENTIFICAZIONE DEL BENE - BENE 2

Ubicazione

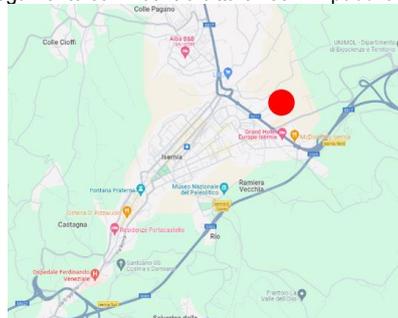
Comune	ISERNIA	Provincia	IS	CAP	86170
Indirizzo	VIA DEI SANNITI N. 65-67	Piano	TERRA		

Il locale oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare è ricompreso al piano terra di un fabbricato edificato su cinque livelli fuori e si completa con una copertura a padiglione. Al piano terra solo allocati i locali commerciali e gli ambienti condominiali (vano scale e locale tecnico) mentre ai sovrastanti piano solo allocate le unità immobiliari residenziali. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e pareti perimetrali in mattoni di laterizio rifinite esternamente con tinteggiatura ed elementi lapidei a vista.

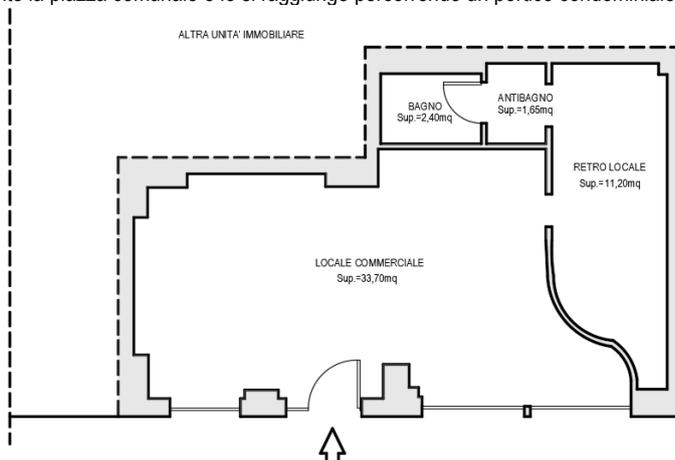


L'immobile è ubicato in una zona urbana di recente costituzione in un contesto urbano prettamente residenziale, con la presenza di attività commerciali di vicinato e di servizi alle persone. La zona si completa di tutte le necessarie infrastrutture di un insediamento residenziale con una presenza di viabilità pubblica che garantisce un ottimo collegamento con il centro città e i servizi pubblici.

Descrizione



L'unità immobiliare di interesse è rappresentato da un locale commerciale libero con ingresso principale posto antistante la piazza comunale e lo si raggiunge percorrendo un portico condominiale.



Il locale in esame, internamente, si presenta compartimento in due ambienti, principale e retro locale e si completa con un servizio igienico con antibagno realizzati con pareti divisorie in cartongesso e laterizio. Si completano con pavimento in gres porcellanato, tinteggiatura delle pareti e soffitti, dotati di impianto elettrico sottotraccia. I servizi igienici sono dotati di arredo sanitario e rivestimento alle pareti. Il solo servizio igienico è dotato di porta in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore verde.																															
Titolarità	<table border="1"> <tr> <td>Titolo di Proprietà</td> <td>Atto notarile pubblico di compravendita del 03.02.2011 del notaio Agostino Longobardi di Isernia, rep. n. 75560, racc. n. 22145, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Isernia in data 01.03.2011, Reg. Gen. n. 998 e Reg. Part. n. 871.</td> </tr> </table>	Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di compravendita del 03.02.2011 del notaio Agostino Longobardi di Isernia, rep. n. 75560, racc. n. 22145, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Isernia in data 01.03.2011, Reg. Gen. n. 998 e Reg. Part. n. 871.																												
	Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di compravendita del 03.02.2011 del notaio Agostino Longobardi di Isernia, rep. n. 75560, racc. n. 22145, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Isernia in data 01.03.2011, Reg. Gen. n. 998 e Reg. Part. n. 871.																													
<table border="1"> <tr> <td>Dati notarili conformi ai dati catastali</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO</td> </tr> <tr> <td>Note:</td> <td></td> </tr> </table>	Dati notarili conformi ai dati catastali	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Note:																												
Dati notarili conformi ai dati catastali	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO																														
Note:																															
Identificazione Catastale	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Zona Cens.</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Superficie Catastale</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>78</td> <td>896</td> <td>29</td> <td>1</td> <td>C/1</td> <td>4</td> <td>55 m²</td> <td>66 m²</td> <td>Euro 1.627,61</td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	78	896	29	1	C/1	4	55 m ²	66 m ²	Euro 1.627,61												
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita																						
	78	896	29	1	C/1	4	55 m ²	66 m ²	Euro 1.627,61																						
<table border="1"> <tr> <td>Stato attuale conforme allo stato catastale dell'immobile</td> <td><input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO</td> </tr> <tr> <td>Note:</td> <td>Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata in atti dell'Ufficio del Territorio -Catasto di Isernia si riscontra la mancata raffigurazione della parete divisoria in due locali. Tale discrasia può essere rimossa mediante la presentazione di una dichiarazione di variazione catastale riproponendo il reale stato dei luoghi.</td> </tr> </table>	Stato attuale conforme allo stato catastale dell'immobile	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Note:	Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata in atti dell'Ufficio del Territorio -Catasto di Isernia si riscontra la mancata raffigurazione della parete divisoria in due locali. Tale discrasia può essere rimossa mediante la presentazione di una dichiarazione di variazione catastale riproponendo il reale stato dei luoghi.																											
Stato attuale conforme allo stato catastale dell'immobile	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO																														
Note:	Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata in atti dell'Ufficio del Territorio -Catasto di Isernia si riscontra la mancata raffigurazione della parete divisoria in due locali. Tale discrasia può essere rimossa mediante la presentazione di una dichiarazione di variazione catastale riproponendo il reale stato dei luoghi.																														
Conformità Urbanistica	<table border="1"> <tr> <td>Immobile ultimato in data antecedente al 01.09.1967</td> <td><input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO</td> </tr> <tr> <td>Titolo Abilitativo Autorizzativo</td> <td>Estremi</td> <td>Data</td> <td>Descrizione</td> </tr> <tr> <td>Deliberazione di Consiglio Comunale di Isernia n. 28</td> <td></td> <td>05.05.2005</td> <td>Approvazione del Comparto Edificatorio Nunziatella con parere positivo della commissione edilizia reso con verbale 824/01 del 08.03.2005.</td> </tr> <tr> <td>Dichiarazione Inizio Attività</td> <td>n. 27963/1860 d.i.a.</td> <td>22.01.2008</td> <td>Realizzazione fabbricato "Corpo C" del Comparto Edificatorio Nunziatella</td> </tr> <tr> <td>Dichiarazione Inizio Attività</td> <td>n. 11998/2308 d.i.a.</td> <td>06.04.2009</td> <td>Prima variante in corso d'opera</td> </tr> <tr> <td>Dichiarazione Inizio Attività</td> <td>n. 35207/2486 d.i.a.</td> <td>17.11.2009</td> <td>Seconda variante in Corso d'opera</td> </tr> <tr> <td>Dichiarazione di Agibilità</td> <td>Prot.n. 34623/915 Ag.</td> <td>16.12.2010</td> <td>Agibilità della sola unità immobiliare di interesse per la destinazione d'uso "commerciale"</td> </tr> <tr> <td>Note:</td> <td colspan="3">Dalle verifiche esperire in ordine alla conformità tecnica urbanistica è stato appurato che lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo abilitativo sopra richiamato per effetto di una diversa distribuzione degli ambienti interni mediante la realizzazione di una parete divisoria in cartongesso. Tale difformità edilizia può essere epurata mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori "tardiva" con il pagamento di una sanzione amministrativa.</td> </tr> </table>	Immobile ultimato in data antecedente al 01.09.1967	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Titolo Abilitativo Autorizzativo	Estremi	Data	Descrizione	Deliberazione di Consiglio Comunale di Isernia n. 28		05.05.2005	Approvazione del Comparto Edificatorio Nunziatella con parere positivo della commissione edilizia reso con verbale 824/01 del 08.03.2005.	Dichiarazione Inizio Attività	n. 27963/1860 d.i.a.	22.01.2008	Realizzazione fabbricato "Corpo C" del Comparto Edificatorio Nunziatella	Dichiarazione Inizio Attività	n. 11998/2308 d.i.a.	06.04.2009	Prima variante in corso d'opera	Dichiarazione Inizio Attività	n. 35207/2486 d.i.a.	17.11.2009	Seconda variante in Corso d'opera	Dichiarazione di Agibilità	Prot.n. 34623/915 Ag.	16.12.2010	Agibilità della sola unità immobiliare di interesse per la destinazione d'uso "commerciale"	Note:	Dalle verifiche esperire in ordine alla conformità tecnica urbanistica è stato appurato che lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo abilitativo sopra richiamato per effetto di una diversa distribuzione degli ambienti interni mediante la realizzazione di una parete divisoria in cartongesso. Tale difformità edilizia può essere epurata mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori "tardiva" con il pagamento di una sanzione amministrativa.		
	Immobile ultimato in data antecedente al 01.09.1967	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO																													
	Titolo Abilitativo Autorizzativo	Estremi	Data	Descrizione																											
	Deliberazione di Consiglio Comunale di Isernia n. 28		05.05.2005	Approvazione del Comparto Edificatorio Nunziatella con parere positivo della commissione edilizia reso con verbale 824/01 del 08.03.2005.																											
	Dichiarazione Inizio Attività	n. 27963/1860 d.i.a.	22.01.2008	Realizzazione fabbricato "Corpo C" del Comparto Edificatorio Nunziatella																											
	Dichiarazione Inizio Attività	n. 11998/2308 d.i.a.	06.04.2009	Prima variante in corso d'opera																											
Dichiarazione Inizio Attività	n. 35207/2486 d.i.a.	17.11.2009	Seconda variante in Corso d'opera																												
Dichiarazione di Agibilità	Prot.n. 34623/915 Ag.	16.12.2010	Agibilità della sola unità immobiliare di interesse per la destinazione d'uso "commerciale"																												
Note:	Dalle verifiche esperire in ordine alla conformità tecnica urbanistica è stato appurato che lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo abilitativo sopra richiamato per effetto di una diversa distribuzione degli ambienti interni mediante la realizzazione di una parete divisoria in cartongesso. Tale difformità edilizia può essere epurata mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori "tardiva" con il pagamento di una sanzione amministrativa.																														
Servitù	<table border="1"> <tr> <td>Vincoli di servitù apparenti</td> <td><input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO</td> </tr> <tr> <td>Vincoli di servitù da titolo</td> <td><input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO</td> </tr> </table>	Vincoli di servitù apparenti	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Vincoli di servitù da titolo	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO																										
	Vincoli di servitù apparenti	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO																													
Vincoli di servitù da titolo	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO																														
Vincoli, pesi e gravami	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Isernia in data 11.04.2011, Reg. Gen. n. 1437e Reg. Part. n. 138 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.																														

		CARATTERISTICHE QUALITATIVE			
Anno di costruzione	di	<input type="text" value="2008"/>	Interventi successivi	Ristrutturazione	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Anno <input type="text" value="2009"/>
				Ampliamento	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Anno <input type="text"/>
Stato di manutenzione	Edificio	BUONO			
	Unità immobiliare	BUONO			
Impianti tecnologici	Riscaldamento	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO			
	Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO			Buono
	Forza motrice	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO			Buono
	Antincendio	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Stato		
	Emergenza	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	manutentivo		
	Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO			Buono
Stato locativo	Libero				
Giudizio sintetico	<input checked="" type="checkbox"/> Agibile <input type="checkbox"/> Non Agibile Note: In relazione al giudizio sintetico attribuito si precisa che nella visita di sopralluogo l'unità immobiliare non era energizzata ovvero era priva di fornitura di energia elettrica e acqua pubblica e pertanto non è stato possibile appurare il corretto funzionamento della dotazione impiantistica.				

		DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI			
Tipo di misurazione	Rilievo metrico eseguito presso l'immobile con l'ausilio di planimetrie fornite dal richiedente				
Criterio di misurazione	Superfici interne determinate al lordo delle murature interne e perimetrali.				
Superfici Coperte	Livello	Ambiente	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	
	Terra	Unico	Studio privato	63,24	
	Totale Superficie Coperta				63,24
Superfici Scoperte	Livello	Ambiente	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	
	Totale Superficie Scoperta				

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Critério adottato per la determinazione della superficie commerciale

Per la determinazione delle superfici accessori e pertinenziali si fare ricorso a quanto disciplinato dal DPR 138/98 per il calcolo delle superfici catastali. Il parametro di riferimento per il calcolo della consistenza è la superficie lorda, accertata direttamente a seguito di rilievo metrico, intesa quale superficie della unità immobiliare a destinazione ordinaria, i cui muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri, non entra nel computo della superficie catastale. 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.

Superfici commerciale

Tipologia dell'unità immobiliare	Descrizione degli ambienti	Superficie Lorda (mq)	Calcolo della Superficie	
			Coefficiente Moltiplicatore	Superficie (mq)
		(a)	(b)	(c) = (a) x (b)
Produttiva	Superfici Principali locali principali adibiti all'esercizio dell'attività produttiva	63,24	1,00	63,24,52
	Superfici Accessorie ad indiretto servizio dei locali principali direttam. comunic. con sup. principali		0,50	
	Superfici Accessorie ad indiretto servizio dei locali principali NON dirett. comunic. con sup. principali		0,25	
	Pertinenze Esterne (es. tettoie, piazzali, area a verde)		0,10	
Totale Superficie Commerciale				63,24

ANALISI SEGMENTO DEL MERCATO ESAMINATO

Localizzazione	Comune	ISERNIA	Provincia	IS	CAP	86170
	Zona	URBANA				
Tipo di Contratto			Dimensioni	MEDIE STRUTTURE		
Livello degli Scambi	BASSO		Forma di Mercato	LIBERA CONCORRENZA		
Destinazione			Tipologia Immobile			
Attuale	STUDIO PRIVATO		Edilizia	RESIDENZIALE		
Alternative	COMMERCIALE		Costruttiva	CEMENTO ARMATO		

Riferimento del Valore di Mercato per la Stima

Fonte indiretta: Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, primo semestre dell'anno 2023 per la Provincia di Isernia territorio del Comune di Isernia, per la zona semicentrale codice C2, microzona catastale n. 1, per destinazione commerciale.

Fonte

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ISERNIA
Comune: ISERNIA
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DI RECENTE SVILUPPO: SAN LEUCIO, NUZZIATELLA SUD, S. LAZZARO, LE PIANE (PARTE)
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	600	L			
Negozi	NORMALE	750	1500	L	5,8	8,6	N

Fonte diretta: Indagine di mercato tramite la consultazione di diverse Agenzie Immobiliare operanti nel territorio di riferimento e riviste specializzate di settore

STIMA IMMOBILIARE													
Procedimento di stima adottato	<p>Per determinare il valore venale delle unità immobiliari e dei terreni appare evidente fare ricorso e fabbricati, si procederà con la determinazione del valore di mercato, così come definito dagli Standard Europei di Valutazione e dalle linee guida dell'ABI Associazione Bancaria Italiana, i quali definiscono il valore di mercato come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni". Il metodo utilizzato, pertanto è quello comparativo di mercato, basato su opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi a confronto, ricompresi nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione. Tale metodo risulta essere quello più diretto, appropriato e rappresentativo essendo disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato di nostro interesse.</p> <p>Per il caso che ci occupa è stato assunto quale fonte di riferimento del valore di mercato quello desunto dalla consultazione delle Agenzie Immobiliari di Isernia poiché ritenuto congruo e rispettoso dell'andamento del mercato immobiliare per beni consimili e comunque simile con i valori della Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, per la Provincia di Isernia, riferito al primo semestre del 2023. Il valore medio ricavato non sarà scevro da alcuna considerazione in ordine alle caratteristiche tecniche ed economiche degli immobili, tenendo conto degli elementi distintivi e specifici degli immobili considerati e del contesto territoriale e ambientale, privo di azioni correttive, al fine di determinare un valore del bene scevro di valutazioni soggettive e cautelare rispetto al valore di garanzia ipotecaria.</p>												
Determinazione del valore unitario	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Valore unitario assunto Euro</td> <td style="width: 10%; border: 1px solid black;">1.200,00</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Azioni correttive</td> <td style="text-align: center;">Aumento</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Riduzione</td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td>Valore unitario determinato Euro</td> <td style="border: 1px solid black;">1.200,00</td> <td></td> </tr> </table>	Valore unitario assunto Euro	1.200,00		Azioni correttive	Aumento			Riduzione		Valore unitario determinato Euro	1.200,00	
Valore unitario assunto Euro	1.200,00												
Azioni correttive	Aumento												
	Riduzione												
Valore unitario determinato Euro	1.200,00												
Valore stimato	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Superficie Commerciale (mq)</th> <th style="width: 33%;">Valore unitario determinato Euro</th> <th style="width: 33%;">Valore stimato Euro</th> </tr> <tr> <th>(a)</th> <th>(b)</th> <th>(c) = (a) x (b)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="font-weight: bold;">63,24</td> <td>1.200,00</td> <td style="font-weight: bold;">75.888,00</td> </tr> </tbody> </table>	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario determinato Euro	Valore stimato Euro	(a)	(b)	(c) = (a) x (b)	63,24	1.200,00	75.888,00			
Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario determinato Euro	Valore stimato Euro											
(a)	(b)	(c) = (a) x (b)											
63,24	1.200,00	75.888,00											
Valore finale arrotondato	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Euro 75.000,00</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Settantacinquemilaeuro</td> </tr> </table>	Euro 75.000,00	Settantacinquemilaeuro										
Euro 75.000,00													
Settantacinquemilaeuro													
Osservazioni e precisazioni													

Isernia li 18 gennaio 2024

Il Tecnico Estimatore
Geom. Quirino Petrecone

Allegati:

- i) Visura catastale;
- ii) Estratto di mappa catastale;
- iii) Planimetria catastale;
- iv) Planimetria dello stato dei luoghi;
- v) Dichiarazione di agibilità;
- vi) Nota di trascrizione della formalità pregiudizievole;
- vii) Documentazione fotografica.