

TRIBUNALE DI ISERNIA
Giudice dell'esecuzione
DOTT. COBIANCHI BELLISARI VITTORIO

OGGETTO	PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DI CUI ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 18/2017 (EX 41/2018) 
DITTA	
PROGETTISTA	 PAF ENGINEERING Dott. Ing. Agapito F. Pellecchia Sede: C/so Risorgimento 5/b - 86170 ISERNIA tel/fax 0865-59818 Cell. 347 1410116 E-mail ingpellecchia@virgilio.it P.IVA 00801870940 C.F. PLL GTF 67R10 1189I

PSI	Elaborato: PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE	
REVISIONE N.0 DEL 09.07.2019	REDAZIONE PROGETTO	
DATA lug-19	SCALA	FORMATO A/4
		CODICE COMMESSA 12 18-17 ex 41-18
CODICE APPALTO		
COD:	CUP:	CIG:





TRIBUNALE DI ISERNIA
Ufficio Esecuzioni immobiliari

Dati:

R.G.E.: n. **41/2018**;

Creditore procedente:
Creditore intervenuto:
Creditore intervenuto:

Debitore

1 PREMESSA

Il giorno 17/01/2019 il sottoscritto Ing. Agapito Franco Pellecchia, con studio tecnico sito in Isernia C/so Risorgimento 5/b, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia con il n. 295 ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Isernia con il n. 77, innanzi al Cancelliere prestava il giuramento di rito e riceveva le seguenti disposizioni per l'espletamento dell'incarico:

1) **Valore compendio pignorato e compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 - bis disposizioni di attuazione del c. p. c.:**

....L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio



1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

.....



2 OPERAZIONI PERITALI

➤ I SOPRALLUOGO

Il giorno 21/03/2019 mi sono recato presso i luoghi di causa, con il custode giudiziario Dott. Ciriaco Sassi ho potuto visionare alcuni dei luoghi di causa; Infatti altri erano chiusi e [redacted] era in possesso delle chiavi di apertura. [Rif Doc. 1]

➤ II SOPRALLUOGO

Il giorno 23/03/2019 alle ore 10:00 mi sono recato presso i luoghi di causa, con il custode giudiziario Dott. Ciriaco Sassi, ho potuto visionare, misurare e produrre scatti fotografici agli immobili nel Comune di Pozzilli identificati nel NCEU con il Foglio n. 36 particella n. 292 e sub 5 e 6. Non potendo accedere ai lastrici solari si è concordato di far intervenire una ditta con il possesso di una piattaforma, atta ad accedere ai lastrici solari. [Rif Doc. 2]

➤ III SOPRALLUOGO

Il giorno 01/06/2019 alle ore 10:00 mi sono recato presso i luoghi di causa, con il custode giudiziario Dott. Ciriaco Sassi. Alla presenza della [redacted] in possesso della piattaforma sono riuscito a visionare i due lastrici solari, eseguire scatti fotografici; immobili nel Comune di Pozzilli identificati nel NCEU con il Foglio n. 36 particella n. 292 e sub 9 e 10. [Rif Doc. 3]

3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

3.1 FABBRICATI SITI NEL COMUNE DI POZZILLI

Rif. lettera	Dati identificativi				Dati di classamento					
	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	z. c.	Categoria	Cons.	Classe	Sup. cat	Rendita
A	Urbana	36	292	5		A/10	10.5 vani	1	251 m ²	€ 1816.44

INTESTAZIONE

CONFINANZI: a sud con il sub 7 e parte del sub 6, ed essendo al piano 1 gli altri lati sono pareti finestrate.

INDIRIZZO: Via STREPPARE snc;

PIANI: 1;

TITOLI EDILIZI: Il fabbricato è stato costruito con Concessioni edilizie n. 844 del 23/12/1977, n. 918 del 11/10/1978 e n. 986 del 09/07/1979, rilasciate dal Comune di Pozzilli ed intestate all [redacted]

DIMENSIONI ESTERNE: 20,00 m larghezza e 40,00 m lunghezza, di cui solo una parte è occupata dal sub 5;

EVENTUALI PERTINENZE: nessuna.

DESCRIZIONE

CARATTERISTICHE ZONA

Zona ricadente nel nucleo industriale.

CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE

nucleo industriale di Pozzilli.

COLLEGAMENTI PUBBLICI (KM)

Non sono presenti servizi pubblici.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vedere documentazione fotografica.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Sede	Data	N. presentazione della giornata	N. di registro generale	N. di registro particolare
Isernia	06/07/2018	2	2168	1797

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lievi difformità della distribuzione interna rispetto al progetto ed alla planimetria catastale; rettificabili mediante SCIA e variazione catastale, quantificabili in € 3500.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

struttura verticale: Pilastrici cemento armato vibrato, condizioni buone.
solaio: Tegoli in tegoli ca precompresso, condizione buone.
 Tipologia: Travi in cemento armato precompresso.
copertura: Orizzontale, condizioni buone.
scale In cemento armato gettato in opera.

Componenti edilizie e costruttive

infissi esterni: Materiale ferro, condizione mediocre.
pareti esterne: Pannelli in ca vibrato, condizione buone.
pavimenti. int.: Piastrelle in ceramica, condizioni mediocre.
 Impianti.
gas: Presente, condizioni mediocre.
elettrico: Sotto traccia, condizioni mediocre.
fognatura: Presente, condizioni mediocre.
idrico: Presente, condizioni mediocre.
termico: Termosifoni in alluminio e caldaia autonoma, condizioni mediocre .

Rif. lettera	Dati identificativi				Dati di classamento					
	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	z.c.	Categoria	Cons.	Classe	Sup. cat	Rendita
A	Urbana	36	292	6		A/2	12.5 vani	1	298 m ²	€ 1065.19

INTESTAZIONE: [redacted]
 CONFINANTI: a nord con il sub 7 e parte del sub 5, ed essendo al piano 1 gli altri lati sono pareti finestrate.
 INDIRIZZO: Via STREPPARE snc;
 PIANI: 1;
 TITOLI EDILIZI: Il fabbricato è stato costruito con Concessioni edilizie n. 844 del 23/12/1977, n. 918 del 11/10/1978 e n. 986 del 09/07/1979, rilasciate dal Comune di Pozzilli ed intestate al [redacted]
 DIMENSIONI ESTERNE: 20,00 m larghezza e 40,00 m lunghezza, di cui solo una parte è occupata dal sub 6;
 EVENTUALI PERTINENZE: nessuna.

DESCRIZIONE

CARATTERISTICHE ZONA

Zona ricadente nel nucleo industriale.



CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE

nucleo industriale di Pozzilli.

COLLEGAMENTI PUBBLICI (KM)

Non sono presenti servizi pubblici.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vedere documentazione fotografica.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Sede	Data	N. presentazione della giornata	N. di registro generale	N. di registro particolare
Isernia	06/07/2018	2	2168	1797

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lievi difformità della distribuzione interna rispetto al progetto ed alla planimetria catastale; rettificabili mediante SCIA e variazione catastale, quantificabili in **€ 3500**.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

struttura verticale: Pilastri cemento armato vibrato, condizioni buone.
solaio: Tegoli in tegoli ca precompresso, condizione buone.
 Tipologia: Travi in cemento armato precompresso.
copertura: Orizzontale, condizioni buone.
scale In cemento armato gettato in opera.

Componenti edilizie e costruttive

infissi esterni: Materiale ferro, condizione mediocre.
pareti esterne: Pannelli in ca vibrato, condizione buona.
pavimenti. int.: Piastrelle in ceramica, condizioni mediocre.
 Impianti.
gas: Presente, condizioni mediocre.
elettrico: Sotto traccia, condizioni mediocre.
fognatura: Presente, condizioni mediocre.
idrico: Presente, condizioni mediocre.
termico: Termosifoni in alluminio e caldaia autonoma, condizioni mediocre .

Rif. lettera	Dati identificativi				Dati di classamento					
	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	z.c.	Categoria	Cons.	Classe	Sup. cat	Rendita
A	Urbana	36	292	9		D/1				€ 2350.00

INTESTAZIONE

CONFINANZI: essendo al piano lastrico solare i tati sono liberi.

INDIRIZZO: Via STREPPARE snc;

PIANI: 1 (Lastrico solare);



TITOLI EDILIZI: Il fabbricato è stato costruito con Concessioni edilizie n. 844 del 23/12/1977, n. 918 del 11/10/1978 e n. 986 del 09/07/1979, rilasciate dal Comune di Pozzilli ed intestate a [REDACTED]

DIMENSIONI ESTERNE [REDACTED] altezza, di cui intero lastrico solare;

EVENTUALI PERTINENZE: nessuna.

DESCRIZIONE

CARATTERISTICHE ZONA

Zona ricadente nel nucleo industriale.

CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE

nucleo industriale di Pozzilli.

COLLEGAMENTI PUBBLICI (KM)

Non sono presenti servizi pubblici.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vedere documentazione fotografica.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO



Sede	Data	N. presentazione della giornata	N. di registro generale	N. di registro particolare
Isernia	06/07/2018	2	2168	1797

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

struttura verticale: Pilastri cemento armato vibrato, condizioni buone.
solaio: Tegoli in tegoli ca precompresso, condizione buone.
 Tipologia: Travi in cemento armato precompresso.
copertura: Orizzontale, condizioni buone.
scale In cemento armato gettato in opera.

Componenti edilizie e costruttive

infissi esterni: Non presenti.
pareti esterne: Non presenti.
pavimenti. int.: Guaina bitumata, condizioni buone.
 Impianti.
gas: Non presenti.
elettrico: In canalina di acciaio a servizio dell'impianto fotovoltaico, condizioni buone.
fognatura: Non presente.
idrico: Non presente.
termico: Non presente.



Rif. lettera	Dati identificativi				Dati di classamento					
	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	z. c.	Categoria	Cons.	Classe	Sup. cat	Rendita
A	Urbana	36	292	10		D/1				€ 1058.00

INTESTAZIONE: [redacted]
 CONFINANTI: essendo al piano lastrico solare i lati sono liberi.
 INDIRIZZO: Via STREPPARE snc;
 PIANI: 1 (Lastrico solare);
 TITOLI EDILIZI: Il fabbricato è stato costruito con Concessioni edilizie n. 844 del 23/12/1977, n. 918 del 11/10/1978 e n. 986 del 09/07/1979, rilasciate dal Comune di Pozzilli ed intestate al [redacted]
 DIMENSIONI ESTERNE: [redacted] in lunghezza e [redacted] in larghezza, di cui intero lastrico solare;
 EVENTUALI PERTINENZE: nessuna.

DESCRIZIONE

CARATTERISTICHE ZONA

Zona ricadente nel nucleo industriale.

CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE

nucleo industriale di Pozzilli.

COLLEGAMENTI PUBBLICI (KM)

Non sono presenti servizi pubblici.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vedere documentazione fotografica.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO



Sede	Data	N. presentazione della giornata	N. di registro generale	N. di registro particolare
Isernia	06/07/2018	2	2168	1797

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

struttura verticale: Pilastrici cemento armato vibrato, condizioni buone.
solaio: Tegoli in tegoli ca precompresso, condizione buone.
 Tipologia: Travi in cemento armato precompresso.
copertura: Orizzontale, condizioni buone.
scale In cemento armato gettato in opera.

Componenti edilizie e costruttive

infissi esterni: Non presenti.
pareti esterne: Non presenti.
pavimenti. int.: Cupolini di fibrocemento e pvc, condizioni buone.
 Impianti.



<i>gas:</i>	Non presenti.
<i>elettrico:</i>	In canalina di acciaio a servizio dell'impianto fotovoltaico, condizioni buone.
<i>fognatura:</i>	Non presente.
<i>idrico:</i>	Non presente.
<i>termico:</i>	Non presente.

4 STIMA IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico in essere è stato oggetto di convenzioni stipulate tra il "Gestore dei Servizi Energetici (GSE)" e [redacted] le convenzioni sono utilizzate quale riferimento per le tariffe di scambio, che sono alla base della determinazione del valore commerciale dell'impianto stesso.

Un impianto fotovoltaico installato per lo scambio sul posto ha un duplice vantaggio:

- gli incentivi del Conto Energia che premiano il proprietario dell'impianto, incentivando tutta l'energia elettrica prodotta dall'impianto;
- tutto il risparmio conseguito dall'uso gratuito dell'energia auto-prodotta, ottenendo così il rimborso in bolletta di tutta l'energia scambiata.

L'impianto fotovoltaico è posto sulla copertura degli immobili ricadenti sulla particella n. 292 composto da:

- moduli fotovoltaici;
- strutture di sostegno ed ancoraggio;
- cavi, cavidotti;
- quadri in corrente continua;
- gruppo di conversione C.C./C.A.;
- quadro di interfaccia (in corrente alternata)
- contatore di energia al punto di consegna.

Nell'elaborazione della valutazione dell'impianto fotovoltaico ci si è, pertanto, attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione conosciuti come:

- "metodo del mercato" (comparazione), basato sul confronto con beni simili a quelli in esame, o economicamente equivalenti, oggetto di recenti transazioni sullo stesso mercato. In particolare è stata effettuata una comparazione con un impianto fotovoltaico delle stesse caratteristiche installato recentemente;
- "metodo del costo", basato sul principio di sostituzione, il quale esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire o rimpiazzare un bene con un altro avente le medesime caratteristiche e utilità economica di quello in esame. Il valore è calcolato applicando al costo di sostituzione a nuovo del bene, correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnica ed economica attribuibili al momento della stima. In questa situazione è stata presa in considerazione la vita residua dell'impianto fotovoltaico ipotizzando una durata di vent'anni.

La valutazione è stata effettuata analizzando i beni e attribuendone il relativo valore di mercato tenendo conto delle seguenti variabili principali:

1. la tipologia dell'impianto ed i parametri che influiscono sul valore, in particolare la durata del periodo di incentivazione, la data di allacciamento alla rete, il rendimento annuale specifico (kWh/kWp), la potenza installata, il prezzo, dell'impianto alla costruzione, il valore degli incentivi, la percentuale di energia in autoconsumo, la perdita annuale di rendimento, i costi di esercizio, ecc.
2. il deprezzamento maturato, derivante dalle condizioni osservate, dall'utilità, dall'uso e dall'obsolescenza dei beni in oggetto;
3. il valore commerciale di mercato dei beni esaminati tenuto conto oltre che del loro stato d'uso e di degrado, anche dell'appetibilità e commerciabilità degli stessi sul mercato, in relazione soprattutto all'evoluzione tecnologica ed alla specifica costruzione di alcuni beni;
4. la rispondenza ai requisiti essenziali di sicurezza;
5. l'assenza di ogni forma di garanzia e di assistenza tecnica data la tipologia fallimentare della vendita;
6. l'anno di costruzione e messa in servizio dell'impianto fotovoltaico;
7. la reperibilità dei ricambi, dell'assistenza tecnica;
8. la presenza della documentazione tecnica pertinente;



9. i costi di trasporto di posizionamento, di installazione;

Nella valutazione del valore di mercato dell'impianto si devono considerare, altresì, tutti i costi di esercizio e di manutenzione per far funzionare correttamente l'impianto nel tempo.

Il costo della manutenzione ordinaria non è significativo: infatti, rispetto ad altre tecnologie per la produzione di energia elettrica, i pannelli fotovoltaici sono in grado di produrle senza far ricorso a parti in movimento, quindi con un'usura delle componenti più limitata. Gli interventi necessari sono la pulizia periodica dei moduli e l'eventuale sostituzione della scheda dell'inverter dopo alcuni anni di esercizio (in caso di guasto).

La valutazione dell'impianto viene fatta considerando un arco di vita utile di anni 20, che è il periodo di tempo coperto dagli incentivi (anche se la vita media di un impianto è superiore): pertanto, l'analisi coprirà l'arco di tempo fino al 2031 essendo l'impianto entrato in funzione nel 2011.

Il valore di incentivo è attualmente di 0,434 euro/kWh ed è stato ribassato in seguito al decreto spalma incentivi del 2015 (per impianti fotovoltaici con potenza superiore ai 200 kW) dal valore di 0,462 euro/kWh.

Per l'analisi del valore di stima dello impianto fotovoltaico si è calcolato una produzione di 19.9 kWh + 58.6 kWh = 79.4 kWh, supponendo di detrarre per ogni anno sia le spese di manutenzione, di pulizia, etc. sia l'1% di perdita di efficienza.

La redditività degli impianti è stata valutata anche riguardo ai tempi delle procedure fallimentari, considerando la sola produzione di energia a partire dall'anno 2018.

Il valore iniziale di riferimento che è considerato viene ottenuto ipotizzando delle perdite annuali di circa l'1% e le spese di manutenzione, di pulizia, di assicurazione e tecnico-amministrative dell'ordine di €/annui 3000,00 cadauno.

Lo scrivente non ha considerato le quote di valore del ritiro dedicato e ha compiuto una stima sulla base delle quote d'incentivi per ogni anno, applicando un tasso di sconto del 10% e applicando una successiva percentuale riduttiva come riportato nella seguente tabella:

4.1 IMPIANTO FOTOVOLTAICO DEL SUB. N. 9

N. prog. anno	Anno	Incentivo [Euro/kWh]	Produzione [Euro/kWh]	Incentivo annuo	spese [€]	Netto [€]	i	Flusso attualizzato [€]
7	2018	0.434	19998.00	8679.13	4500	4179.13	0.01%	3970.18
8	2019	0.434	19798.02	8592.34	4500	4092.34	0.01%	3887.72
9	2020	0.434	19600.04	8506.42	4500	4006.42	0.01%	3806.10
10	2021	0.434	19404.04	8421.35	4500	3921.35	0.01%	3725.29
11	2022	0.434	19210.00	8337.14	4500	3837.14	0.01%	3645.28
12	2023	0.434	19017.90	8253.77	4500	3753.77	0.01%	3566.08
13	2024	0.434	18827.72	8171.23	4500	3671.23	0.01%	3487.67
14	2025	0.434	18639.44	8089.52	4500	3589.52	0.01%	3410.04
15	2026	0.434	18453.05	8008.62	4500	3508.62	0.01%	3333.19
16	2027	0.434	18268.52	7928.54	4500	3428.54	0.01%	3257.11
17	2028	0.434	18085.83	7849.25	4500	3349.25	0.01%	3181.79
18	2029	0.434	17904.97	7770.76	4500	3270.76	0.01%	3107.22
19	2030	0.434	17725.92	7693.05	4500	3193.05	0.01%	3033.40
20	2031	0.434	17548.67	7616.12	4500	3116.12	0.01%	2960.31
TOTALE						€ 50,917.24		€ 48,371.38

4.2 IMPIANTO FOTOVOLTAICO DEL SUB. N. 10



N. prog. anno	Anno	Incentivo [Euro/kWh]	Produzione [Euro/kWh]	Incentivo annuo	spese [€]	Netto [€]	i	Flusso attualizzato [€]
7	2018	0.434	58608.00	25435.87	4500	20935.87	0.01%	19889.08
8	2019	0.434	58021.92	25181.51	4500	20681.51	0.01%	19647.44
9	2020	0.434	57441.70	24929.70	4500	20429.70	0.01%	19408.21
10	2021	0.434	56867.28	24680.40	4500	20180.40	0.01%	19171.38
11	2022	0.434	56298.61	24433.60	4500	19933.60	0.01%	18936.92
12	2023	0.434	55735.62	24189.26	4500	19689.26	0.01%	18704.80
13	2024	0.434	55178.27	23947.37	4500	19447.37	0.01%	18475.00
14	2025	0.434	54626.49	23707.89	4500	19207.89	0.01%	18247.50
15	2026	0.434	54080.22	23470.82	4500	18970.82	0.01%	18022.28
16	2027	0.434	53539.42	23236.11	4500	18736.11	0.01%	17799.30
17	2028	0.434	53004.02	23003.75	4500	18503.75	0.01%	17578.56
18	2029	0.434	52473.98	22773.71	4500	18273.71	0.01%	17360.02
19	2030	0.434	51949.24	22545.97	4500	18045.97	0.01%	17143.67
20	2031	0.434	51949.24	22545.97	4500	18045.97	0.01%	17143.67
TOTALE						€ 271,081.93		€ 257,527.83

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

5.1 CRITERIO DI STIMA

I criteri adottati al fine di giungere ad un'equa valutazione dei beni oggetto di stima, scaturiscono dalla ricerca del probabile valore di mercato ricavato dalla comparazione con beni aventi simili caratteristiche nella medesima zona applicando il metodo della stima sintetica per confronto.

Si è tenuto conto, pertanto, della destinazione urbanistica della zona in cui ricadono, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti, della posizione rispetto al centro urbano, il collegamento, per ciò che riguarda le condizioni estrinseche, nonché della destinazione d'uso dei fabbricati, lo stato conservativo, la superficie, la regolarità degli atti amministrativi comunale e catastali per quanto concerne le condizioni intrinseche.

La determinazione del valore dei beni tramite diffuse ricerche di mercato, è stata, altresì, supportata da uno studio di riviste del settore associando tali valori ai beni oggetto di valutazione ed apportando le eventuali aggiunte e detrazioni in considerazione delle caratteristiche dei beni.

5.2 FONTI DI INFORMAZIONI

Catasto di Isernia, osservatorio del mercato immobiliare O.M.I Agenzia del territorio per il comune di Pozzilli e Agenzia delle Entrate Valori Agricoli Medi annualità 2018 - semestre 2 per la provincia di Isernia, con i seguenti valori:





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazioni: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ISERNIA

Comune: POZZILLI

Fascia/zona: Suburbana/CONTRADA TRIVERNO E ZONA INDUSTRIALE

Codice zona: E1

Microzona: 0

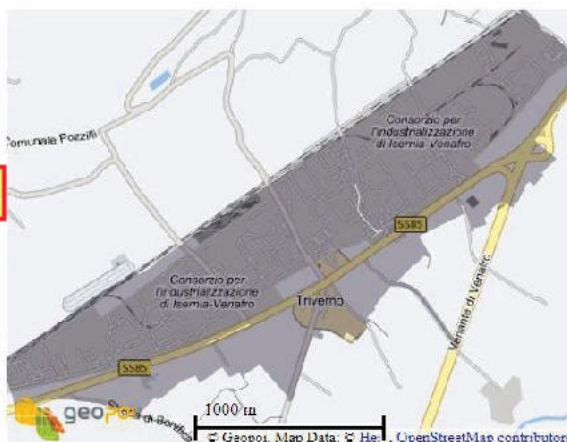
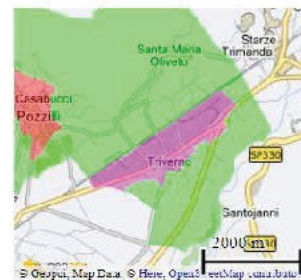
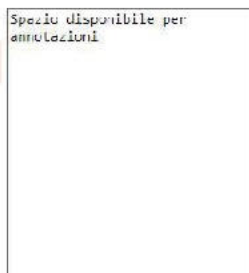
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	750	L	0	0	
Abitazioni civili	Ottimo	370	1300	L	0	0	
Abitazioni di tipo economico	Normale	295	440	L	0	0	
Eox	Normale	295	440	L	0	0	

Stato:pa

Legenda



$$V_{\max} = 750 \text{ €/mq e}$$

$$V_{\min} = 510 \text{ €/mq.}$$

Traendo il valore medio si ha:

$$V_{\text{med}} = (750 + 510) / 2 = 630 \text{ €/mq.}$$

Avendo appurato un deterioramento degli immobili il valore medio è ribassato per un valore pari al 20 % da cui:

$$630 \text{ €/mq} \times 0.80 = \mathbf{504 \text{ €/mq.}}$$

5.3 STIMA IMMOBILI

5.4 STIMA SUB. N. 5

Rif. Lettera	Comune	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Sup. (mq)	Prezzo al mq	VALORE
A	Pozzilli	36	292	5	A/2	251	504.00 €	126,504.00 €

5.5 STIMA SUB. N. 6

Rif. Lettera	Comune	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Sup. (mq)	Prezzo al mq	VALORE
B	Pozzilli	36	292	6	A/10	298	504.00 €	150,192.00 €

5.6 STIMA SUB. N. 9

Rif. Lettera	Comune	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Sup. (mq)	Prezzo al mq	VALORE
C	Pozzilli	36	292	9	D/1	0		
							Impianto fotovoltaico	48,371.38 €
							Lastrico solare	40,000.00 €
							Totale	88,371.38 €

5.7 STIMA SUB. N. 10

Rif. Lettera	Comune	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Sup. (mq)	Prezzo al mq	VALORE	
D	Pozzilli	36	292	10	D/1	0	- €	0.00 €	
								Impianto fotovoltaico	257,527.83 €
								Lastrico solare	60,000.00 €
								Totale	317,527.83 €

6 DIVISIONE IN LOTTI

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevederebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono: ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, accessibilità all'area, disponibilità di parcheggio, distanza dalle principali vie di comunicazione, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

6.1 LOTTO 1

Immobile sito in Pozzilli nella zona industriale, Via Streppare identificato nel NCEU:

Rif. Lettera	Comune	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Sup. (mq)	Prezzo al mq	VALORE
A	Pozzilli	36	292	5	A/2	251	504.00 €	126,504.00 €

Importo lotto: **126,504.00 €**

6.2 LOTTO 2

Immobile sito in Pozzilli nella zona industriale, Via Streppare identificato nel NCEU:

Rif. Lettera	Comune	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Sup. (mq)	Prezzo al mq	VALORE
B	Pozzilli	36	292	6	A/10	298	504.00 €	150,192.00 €

Importo lotto: **150,192.00 €**

6.3 LOTTO 3

Immobile sito in Pozzilli nella zona industriale, Via Streppare identificato nel NCEU:

Rif. Lettera	Comune	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Sup. (mq)	Prezzo al mq	VALORE	
C	Pozzilli	36	292	9	D/1	0			
								Impianto fotovoltaico	48,371.38 €
								Lastrico solare	40,000.00 €
								Totale	88,371.38 €

Importo lotto: **88,371.38 €**

6.4 LOTTO 4

Immobile sito in Pozzilli nella zona industriale, Via Streppare identificato nel NCEU:



Rif. Lettera	Comune	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Sup. (mq)	Prezzo al mq	VALORE
D	Pozzilli	36	292	10	D/1	0	- €	0.00 €
Impianto fotovoltaico								257,527.83 €
Lastrico solare								60,000.00 €
Totale								317,527.83 €

Importo lotto: **317,527.83 €**

6.5

RIEPILOGO LOTTI

Il riepilogo dei Lotti stimati è il seguente:

Lotto 1 :	130,100.00 €
Lotto 2 :	153,700.00 €
Lotto 3 :	88,400.00 €
Lotto 4 :	317,600.00 €

7 CONCLUSIONI

La presente perizia di stima ed i relativi allegati, che ne costituiscono parte integrante, è stata redatta e sottoscritta dal CTU incaricato Dott. Ing. Pellecchia Agapito Franco, che con ciò ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli.

Elenco allegati:

- DOC. 1 . Verbale di sopralluogo 1;
- DOC. 2 . Verbale di sopralluogo 2;
- DOC. 3 . Verbale di sopralluogo 3;
- DOC. 4 . Visura storica Sub. NN.5, 6, 9 e 10;
- DOC. 5 . Copia progetto depositato al Comune e certificato agibilità;
- DOC. 6 . Ispezioni ipotecaria;
- DOC. 7 . Copia Determina Dirigenziale 18 del 21/02/2011 della Regione Molise adeguamento impianto fotovoltaico;
- DOC. 8 . Documentazione fotografica.

Isernia, li 09/07/2019

Il CTU

Dott. Ing. Pellecchia Agapito Franco

