

# TRIBUNALE DI ISERNIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

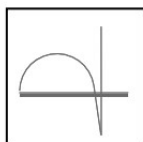
---

**LOTTO UNICO**

## Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. 18/2024

Contro



Studio di Ingegneria

Via Nazionale dei Pentri 12/A  
86090 – Castelpetroso (IS)  
Mail: [ing.vaccadomenico@gmail.com](mailto:ing.vaccadomenico@gmail.com)

Dott Ing Domenico Vacca



## BENI NEL COMUNE DI CAROVILLI (IS). LOTTO UNICO

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Le unità immobiliari sono tutte site nel centro abitato del Comune di Carovilli (IS) e sono catastalmente individuati al N.C.E.U. al foglio n. 19:

- part. 387, sub. 1, Cat. A/5, classe II, vani 4,5, rendita € 157,80, via Napoli n.4, piano T-1-2;
- part. 387, sub 2, Cat. C/2, classe IV, mq. 19, rendita € 40,23, via Napoli n.3, piano T;
- part. 407, sub. 1, Cat. C/2, cl. 3, mq. 17, rendita € 30,73, via Costa Ospedale n.118, piano T-1;

Il Comune di Carovilli, in riscontro alla richiesta di informazioni assunta al Prot. N. 5342 del 19/09/2024, con successiva nota pec Prot. N. 5594 del 07/10/2024 ha comunicato che (*cf. all. n. 3.1*):

L'area in cui sono ubicati i fabbricati censiti in catasto al foglio 19, particella 387 sub 1 e 2 e particella 407 sub 1, ricade in zona **"B1" Conservazione dei volumi e ristrutturazione** del Programma di Fabbricazione vigente in questo comune, essa inoltre è soggetta al vincolo paesaggistico.

*Gli indici consentiti per la zona omogenea sopra riportata sono:*  
**Zona "B1" Conservazione dei volumi e ristrutturazione:** è consentita la ristrutturazione urbanistica ed edilizia; sono ammessi, per gli edifici esistenti, ampliamenti, sopraelevazioni e trasformazioni nel rispetto dell'art.9 delle norme tecniche del Programma di Fabbricazione Vigente;

L'unità p.lla 387 sub 1 categoria catastale A/5 fa parte di un complesso edilizio (vedi fig. 1) e si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo piano) con destinazione residenziale.

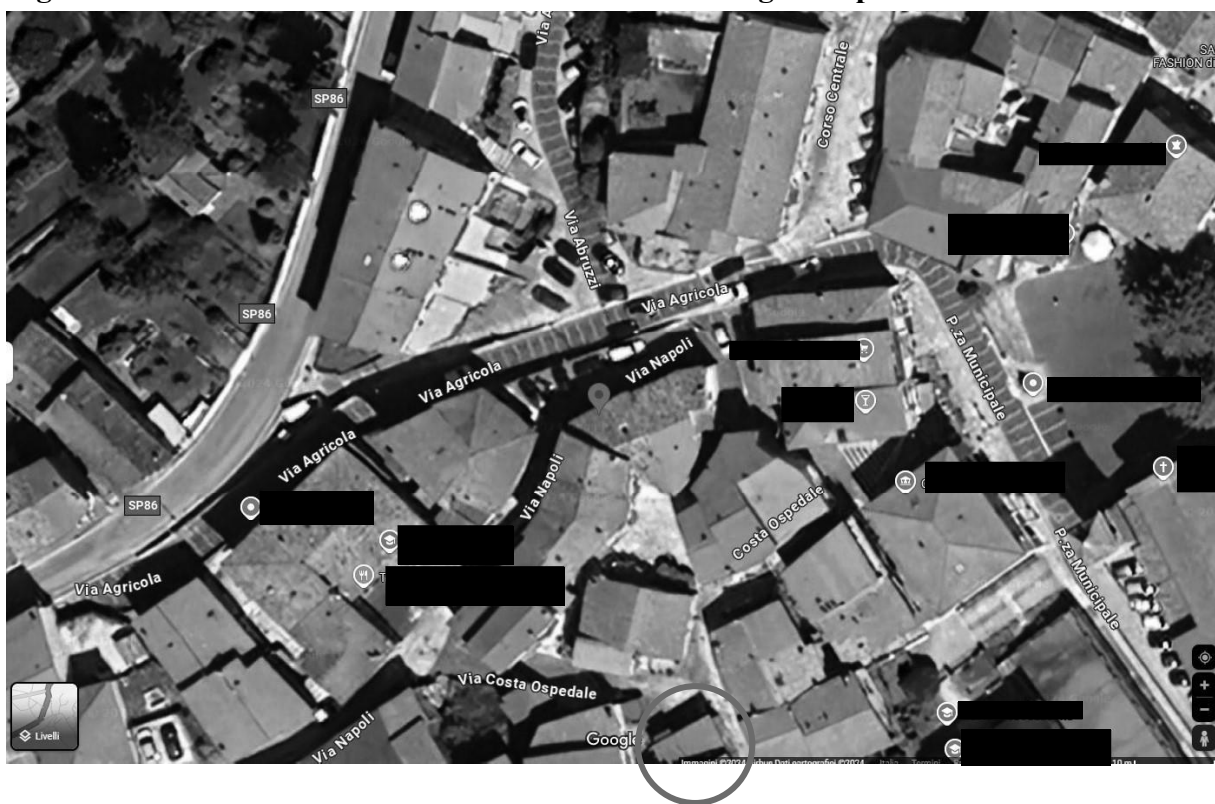
L'unità immobiliare p.lla 387 sub 2 categoria catastale C/2 è situata al piano terra dello stesso complesso edilizio (vedi fig. 1) e risulta attualmente locata (*cf. all n 3.2 risposta Agenzia delle Entrate*).

La terza unità immobiliare p.lla 407 sub 1 categoria catastale C/2 si trova localizzata a poca

distanza dai precedenti immobili in via Coste Ospedale n. 118.



**Figura n. 1: Comune di Carovilli Unità immobiliare Foglio 19 p.lla 387 sub 1 e 2**



**Figura n. 2: Comune di Carovilli Unità immobiliare Foglio 19 p.lla 407 sub 1**

## UNITA' IMMOBILIARE "A" Foglio 19 p.lla 387 sub 1

### 1. Identificato al catasto fabbricati registrata all'UTE con la scheda acquisita (cfr allegato n. 2.1):

Intestato a: [REDACTED] ato a [REDACTED] i il [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

Categoria: A/5

Classe: 2

Consistenza: 4,5 vani

Superficie Catastale: 115 mq

Rendita € 157,80

**Dati derivanti da:** RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/04/2004 -  
RETTIFICA D UFFICIO Voltura n. 1669.1/2004 - Pratica n. IS0018193 in atti dal 06/04/2004

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA POSIZIONE:

Caratteristiche zona: centro abitato

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA SERVIZI DI ZONA:

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi essenziali

Caratteristiche zone limitrofe: centro abitato.

### 4 STATO DI POSSESSO:

L'Agenzia delle Entrate di Carovilli ha comunicato a mezzo pec che non vi sono contratti di locazione o comodato gratuito per l'immobile (cfr allegato n.3.2).

La Questura di Carovilli Divisione Anticrimine Servizi Affari Generali con nota a mezzo pec ha comunicato che non risultano agli atti comunicazioni di cessione del fabbricato (cfr allegato n.3.3).

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1.1 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* dalle comunicazioni trasmesse dal Comune di Carovilli Ufficio Anagrafe e dall'Agenzia delle Entrate di Carovilli non sono riportate convenzioni matrimoniali (cfr allegato n. 3.1 e 3.2).

5.1.2 *Atti di asservimento urbanistico*: Nella comunicazione del Comune di Carovilli non sono riportati diritti demaniali o di uso civico (*cfr allegato n. 3.1*)

5.1.3 *Altre limitazioni d'uso*: stato “al rustico” o “al grezzo”.

5.1.4 *Altre trascrizioni*: Nessuna

## **6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*Conformità urbanistico edilizia*: Ai fini dell'accertamento della conformità urbanistico-edilizia del fabbricato il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare a mezzo pec apposita specifica richiesta al Comune di Carovilli (*cfr all. n. 3.1*):

- Agli atti di questo ufficio risulta presentata la pratica edilizia relativa alla ristrutturazione di un fabbricato per abitazione sito nel Comune di Carovilli, in catasto al foglio 19, particella 387, che alla presente si allega;
- Agli atti di questo ufficio non risultano presentate pratiche di condono o di sanatoria, né certificato di agibilità-abitabilità;

***Si fa presente che allo stato l'unità immobiliare è “al rustico” o al “grezzo” privo di finiture ed impianti. Pertanto l'immobile necessita del completamento dei lavori ai fini del suo utilizzo.***

*Conformità catastale*: tenuto conto della necessità del completamento dei lavori, al termine dei lavori dovrà essere effettuato l'allineamento catastale con lo stato realizzato a cura e spese delle offerente.

## **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, non ha evidenziato nulla (*cfr. All. n. 3*).

## **8. PRATICHE EDILIZIE:**

Il Comune di Carovilli, in riscontro alla richiesta di informazioni assunta al Prot. N. 5342 del 19/09/2024, con successiva nota pec Prot. N. 5594 del 07/10/2024 ha comunicato che sull'immobile è presente una D.I.A. Prot. 2463 del 28/06/2003 relativa a lavori di ristrutturazione (*cfr all n. 3.1*)

*risposta del Comune di Carovilli)* che non sono conclusi.

## Descrizione immobile di cui al punto A

L'unità p.lla 387 sub 1 categoria catastale A/5 fa parte di un complesso edilizio (vedi fig. 1) e si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo piano) con destinazione residenziale. In particolare sulla suddetta unità immobiliare sono stati iniziati il 28 agosto 2003 i lavori di ristrutturazione con D.I.A. Prot. 2463 del 28/06/2003 (*cf. all n. 3.1 risposta del Comune di Carovilli*) che non sono conclusi. Infatti allo stato di fatto l'interno si presenta essenzialmente "al rustico" o al "grezzo", mancando le finiture (intonaci, pavimenti, ecc), gli impianti ed in generale i servizi che rendano agibile l'unità (*cf. all n. 1 documentazione fotografica*).

### **Destinazione urbanistica:**

L'area in cui sono ubicati i fabbricati censiti in catasto al foglio 19, particella 387 sub 1 e 2 e particella 407 sub 1, ricade in zona "**B1**" **Conservazione dei volumi e ristrutturazione** del Programma di Fabbricazione vigente in questo comune, essa inoltre è soggetta al vincolo paesaggistico.

*Gli indici consentiti per la zona omogenea sopra riportata sono:*

*Zona "**B1**" Conservazione dei volumi e ristrutturazione: è consentita la ristrutturazione urbanistica ed edilizia; sono ammessi, per gli edifici esistenti, ampliamenti, sopraelevazioni e trasformazioni nel rispetto dell'art.9 delle norme tecniche del Programma di Fabbricazione Vigente;*

### **Caratteristiche descrittive:**

Il fabbricato è realizzato in muratura con copertura a falde ma è allo stato "al rustico" o "al grezzo" mancando le finiture, gli impianti e i servizi per poter utilizzare ai fini residenziali. A tal fine devono necessariamente essere completati i lavori di ristrutturazione iniziati nel 2003.

## UNITA' IMMOBILIARE "B" Foglio 19 p.lla 387 sub 2

### 1. Identificato al catasto fabbricati registrata all'UTE con la scheda acquisita (cfr allegato n. 2.1):

Intestato a: [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

Categoria: C/2

Classe: 4

Consistenza: 19 mq

Superficie Catastale: 27 mq

Rendita € 57,89

**Dati derivanti da:** RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/04/2004 - RETTIFICA D UFFICIO Voltura n. 1669.1/2004 - Pratica n. IS0018193 in atti dal 06/04/2004

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA POSIZIONE:

Caratteristiche zona: centro abitato

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI SERVIZI DELLA ZONA:

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi essenziali

Caratteristiche zone limitrofe: centro abitato.

### 4 STATO DI POSSESSO:

L'Agenzia delle Entrate di Carovilli ha comunicato a mezzo pec che vi sono contratti di locazione per l'immobile (cfr allegato n.3.2):

Di seguito si indicano i dati del contratto:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - DPIS UT ISERNIA. CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1920 SERIE 3T. DURATA DAL 04/11/2015 AL 03/11/2021. CORRISPETTIVO ANNUO: EURO 420,00. CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 03/11/2027. DATI CATASTALI: COD.CAT: B810 - SEZ.URB FOGLIO 19, PARTIC 387, SUB 2.

La Questura di Carovilli Divisione Anticrimine Servizi Affari Generali con nota a mezzo pec ha comunicato che non risultano agli atti comunicazioni di cessione del fabbricato (cfr allegato n.3.3).

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- i. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* dalle comunicazioni trasmesse dal Comune di Carovilli Ufficio Anagrafe e dall' Agenzia delle Entrate di Carovilli non sono riportate convenzioni matrimoniali (*cfr allegato n. 3.1 e 3.2*).
- ii. *Atti di asservimento urbanistico:* Nella comunicazione del Comune di Carovilli non sono riportati diritti demaniali o di uso civico (*cfr allegato n. 3.1*)
- iii. *Altre limitazioni d'uso:*
- iv. *Altre trascrizioni: Nessuna*

## **6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*Conformità urbanistico edilizia:* Ai fini dell'accertamento della conformità urbanistico-edilizia del fabbricato il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare a mezzo pec apposita specifica richiesta al Comune di Carovilli (*cfr all. n. 3.1*):

- Agli atti di questo ufficio risulta presentata la pratica edilizia relativa alla ristrutturazione di un fabbricato per abitazione sito nel Comune di Carovilli, in catasto al foglio 19, particella 387, che alla presente si allega;
- Agli atti di questo ufficio non risultano presentate pratiche di condono o di sanatoria, né certificato di agibilità-abitabilità;

*Conformità catastale:* nel caso di completamento dei lavori, al termine dei lavori dovrà essere effettuato l'allineamento catastale con lo stato realizzato a cura e spese delle offerente.

## **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, non ha evidenziato nulla (*cfr. All. n.. 3*).

## **8. PRATICHE EDILIZIE:**

Il Comune di Carovilli, in riscontro alla richiesta di informazioni assunta al Prot. N. 5342 del 19/09/2024, con successiva nota pec Prot. N. 5594 del 07/10/2024 ha comunicato che sull'immobile

è presente una D.I.A. Prot. 2463 del 28/06/2003 relativa a lavori di ristrutturazione (*cfr all n. 3.1 risposta del Comune di Carovilli*) che non sono conclusi.

## Descrizione immobile di cui al punto B

L'unità p.lla 387 sub 2 categoria catastale C/2 fa parte di un complesso edilizio (vedi fig. 1) e si sviluppa su un unico livello. In particolare sulla suddetta unità immobiliare sono previsti i lavori di ristrutturazione con D.I.A. Prot. 2463 del 28/06/2003 (*cfr all n. 3.1 risposta del Comune di Carovilli*) che non sono conclusi. Allo stato l'unità è utilizzata come locale commerciale.

### Destinazione urbanistica:

L'area in cui sono ubicati i fabbricati censiti in catasto al foglio 19, particella 387 sub 1 e 2 e particella 407 sub 1, ricade in zona **"B1" Conservazione dei volumi e ristrutturazione** del Programma di Fabbricazione vigente in questo comune, essa inoltre è soggetta al vincolo paesaggistico.

*Gli indici consentiti per la zona omogenea sopra riportata sono:*

**Zona "B1" Conservazione dei volumi e ristrutturazione:** è consentita la ristrutturazione urbanistica ed edilizia; sono ammessi, per gli edifici esistenti, ampliamenti, sopraelevazioni e trasformazioni nel rispetto dell'art.9 delle norme tecniche del Programma di Fabbricazione Vigente;

### Caratteristiche descrittive:

Il fabbricato è realizzato in muratura con copertura a falde. Il locale, localizzato al piano terra presenta una pavimentazione in marmettoni di c.a. con soffitto voltato e superfici interne intonacate (*cfr all. n. 1 documentazione fotografica*).

## UNITA' IMMOBILIARE "C" Foglio 19 p.lla 407 sub 1

### 1. Identificato al catasto fabbricati registrata all'UTE con la scheda acquisita (cfr allegato n. 2.1):

Intestato a: [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

Categoria: C/2

Classe: 3

Consistenza: Superficie Catastale: 17 mq

Rendita € 30,73

**Dati derivanti da:** Atto del 10/01/2002 Pubblico ufficiale CONTI MICHELE Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 42385 - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 351.4/2002 Reparto PI di ISERNIA - Pratica n. 12153 in atti dal 27/02/2002

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA POSIZIONE:

Caratteristiche zona: centro abitato

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI SERVIZI DELLA ZONA:

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi essenziali

Caratteristiche zone limitrofe: centro abitato.

### 4. STATO DI POSSESSO:

L'Agenzia delle Entrate di Carovilli ha comunicato a mezzo pec che non vi sono contratti di locazione per l'immobile (cfr allegato n.3.2):

La Questura di Carovilli Divisione Anticrimine Servizi Affari Generali con nota a mezzo pec ha comunicato che non risultano agli atti comunicazioni di cessione del fabbricato (cfr allegato n.3.3).

### 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

i. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* dalle comunicazioni trasmesse dal Comune di Carovilli Ufficio Anagrafe e dall'Agenzia delle Entrate di Carovilli non sono riportate convenzioni matrimoniali (cfr allegato n. 3.1 e 3.2).

ii. *Atti di asservimento urbanistico:* Nella comunicazione del Comune di Carovilli non

sono riportati diritti demaniali o di uso civico (cfr allegato n. 3.1)

iii. *Altre limitazioni d'uso:*

iv. *Altre trascrizioni: Nessuna*

## **6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*Conformità urbanistico edilizia:* Ai fini dell'accertamento della conformità urbanistico-edilizia del fabbricato il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare a mezzo pec apposita specifica richiesta al Comune di Carovilli (*cfr all. n. 3.1*):

- Agli atti di questo ufficio risulta presentata la pratica edilizia relativa alla ristrutturazione di un fabbricato per abitazione sito nel Comune di Carovilli, in catasto al foglio 19, particella 387, che alla presente si allega;
- Agli atti di questo ufficio non risultano presentate pratiche di condono o di sanatoria, né certificato di agibilità-abitabilità;

*Conformità catastale:* in catasto non è presente la piantina catastale per cui non è possibile effettuare all'attualità la verifica della conformità.

## **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, non ha evidenziato nulla (*cfr. All. n. 3*).

## **8. PRATICHE EDILIZIE:**

Il Comune di Carovilli, in riscontro alla richiesta di informazioni assunta al Prot. N. 5342 del 19/09/2024, con successiva nota pec Prot. N. 5594 del 07/10/2024 ha comunicato che sull'immobile non sono presenti pratiche edilizie.

## **Descrizione immobile di cui al punto C**

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio (vedi fig. 2) e si sviluppa su un unico

livello.

### **Destinazione urbanistica:**

L'area in cui sono ubicati i fabbricati censiti in catasto al foglio 19, particella 387 sub 1 e 2 e particella 407 sub 1, ricade in zona "**B1**" **Conservazione dei volumi e ristrutturazione** del Programma di Fabbricazione vigente in questo comune, essa inoltre è soggetta al vincolo paesaggistico.

*Gli indici consentiti per la zona omogenea sopra riportata sono:*

*Zona "**B1**" **Conservazione dei volumi e ristrutturazione**: è consentita la ristrutturazione urbanistica ed edilizia; sono ammessi, per gli edifici esistenti, ampliamenti, sopraelevazioni e trasformazioni nel rispetto dell'art.9 delle norme tecniche del Programma di Fabbricazione Vigente;*

### **Caratteristiche descrittive:**

Il fabbricato è realizzato in muratura con copertura a falde.

## **9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **9.1. Criterio di Stima**

Il Regolamento **575/2013/UE** definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) 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».*

La stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto è realizzata attraverso il procedimento estimativo detto "*comparativo diretto ponderato per punti di merito*", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili 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<sub>m</sub>** : valore di mercato del bene oggetto di stima

**P<sub>o</sub>** : prezzo unitario ordinario

**S<sub>b</sub>** : superficie convenzionale del bene oggetto di stima

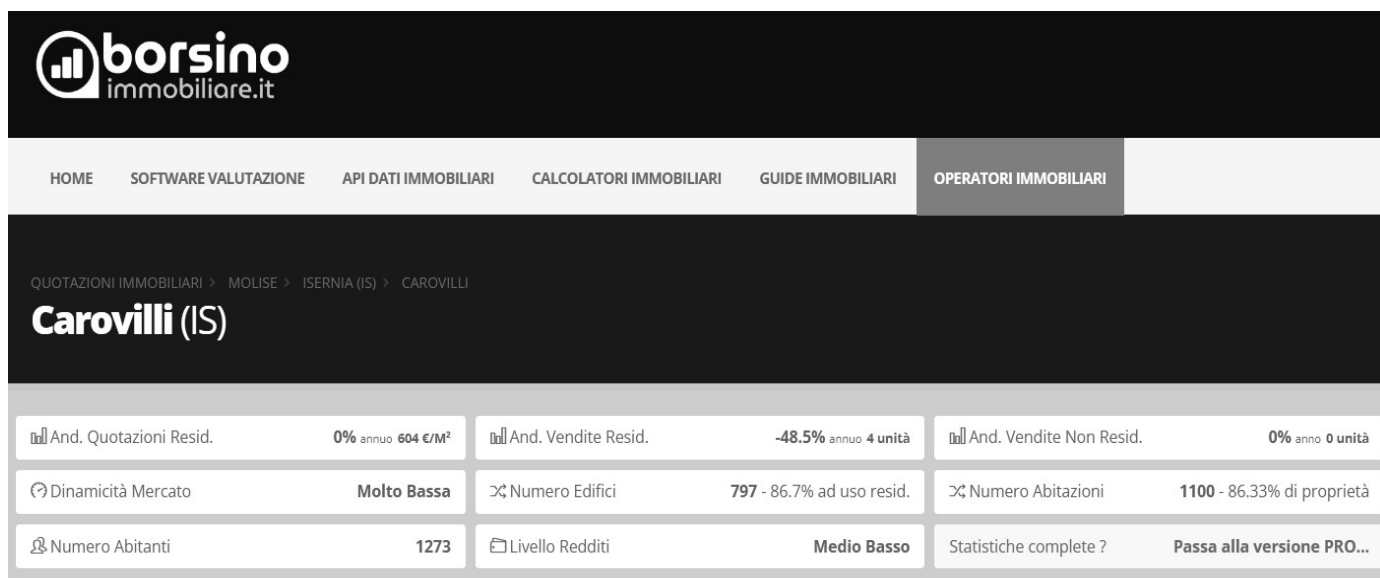
$\alpha_b = \sum \alpha$  **coefficiente di ponderazione** del bene in oggetto rispetto al bene ordinario legato al confronto delle caratteristiche:

- **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 nel Comune di Carovilli

Attraverso la consultazione diretta del sito “borsino immobiliare.it” è possibile avere una stima dell'andamento del mercato immobiliare presente nel Comune di Carovilli (vedi prospetto sottostante).



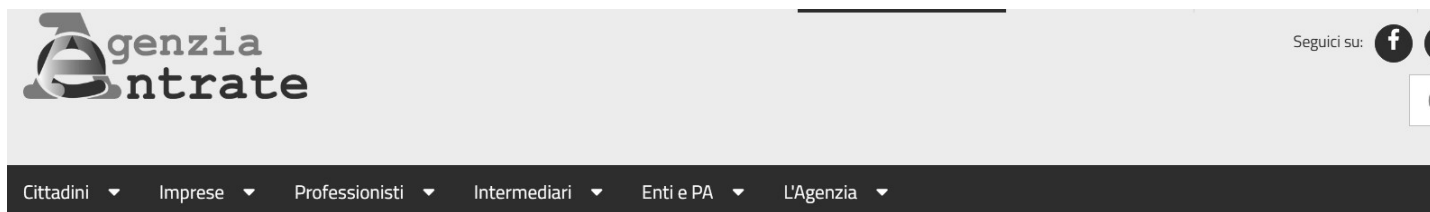
Il comune presenta un numero di abitanti pari a 1273.

Il numero degli edifici è indicato in 797 di cui 86,7% mentre il numero delle abitazioni è pari a 1100 in gran parte di proprietà (86,33 %).

Pertanto la dinamicità del mercato viene classificata in “molto bassa” con una drastica riduzione delle vendite delle unità immobiliari residenziali pari a **-48,5%**.

### 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 1° sem. 2024.



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ISERNIA

Comune: CAROVILLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	610	890	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	315	470	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 commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per la zona OMI i valori di mercato attualmente disponibili (2024) sono:

abitazioni € 610,00 – 890,00 per superficie lorda

Per i locali commerciali non sono disponibili valori OMI.

## 9.4 Valutazione LOTTO

### 9.4.1 Determinazione probabile valore UNITA' IMMOBILAIRE "A"

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	115	1,00	115
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti soppalco NON abitabili)		0,20	.
balconi	-	0,25	-
terrazzi		0,35-0,50	
Portico		0,35	.
giardino	-	0,10-0,02	-
cantina	-	0,25	-
			115
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 ed è calcolata in modo speditivo ed approssimato tenuto conto della presenza di una pratica di condono non definita e della relativa alea in relazione all'esito. Di tale fatto, circostanza e condizione, come di ogni altra esplicitata nella presente o che potrebbero emergere in futuro, la parte acquirente, né dovrà tenere debitamente in conto e, secondo le regole della Due Diligence<sup>1</sup> immobiliare, le accetta tutte con la semplice formulazione e presentazione dell'offerta. 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 0,35-0,50 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: cio' in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è*

<sup>1</sup> **Due Diligence** (dovuta diligenza): si riferisce all'attenzione ed alla cura che la parte offerente deve prestare prima di presentare un'offerta economica. Rappresenta una approfondita verifica di un potenziale investimento finalizzati a valutare attentamente tutti i fatti, gli elementi e le circostanze che attengono ad una determinata operazione allo scopo di pervenire ad un giudizio motivato sulla fattibilità versus la rischiosità dell'operazione economica finanziaria.

*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)

**€/mq  
750**

valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad)

-

valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)

**0,38**

valore di mercato medio unitario per APPARTAMENTO ponderato (euro/mq)

**€/mq  
285**

riepilogo superficie complessiva (mq)

riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:

riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO:

**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO . 32.775,00**

**Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione**

		<i>coeff. su base 100</i>
car. Estrinseche posizionali	Accessibilità	<b>5</b>
	Servizi	<b>5</b>
	Verde	<b>5</b>
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	<b>5</b>
	orientamento	<b>5</b>
	Luminosità	<b>5</b>
car. Produttive	car. Costruttive	<b>5</b>
	Finiture	<b>0</b>
	Impianti	<b>0</b>
car. Tecnologiche	Vetustà	<b>1</b>
	obsolescenza	<b>1</b>
	commerciabilità	<b>1</b>
car. Tecnologiche	presenza ascensore	-
<b>tot</b>		<b>38</b>

### 9.4.2 Determinazione probabile valore UNITA' IMMOBILIARE "B"

La stima per capitalizzazione dei redditi é l' operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Considerando il canone annuale pari a € 450,00 dell'attuale contratto di locazione si ottiene:

#### Calcolatore Valore Immobile per Capitalizzazione Redditi

Cosa si intende per stima per capitalizzazione redditi ^

---

Saggio di capitalizzazione ^

---

Canone Mensile Saggio di capitalizzazione (Rendimento medio annuo)

€ 38 Mese % 4.6 Anno

Calcola Valore Immobile

CANONE MENSILE	VALORE IMMOBILE	RENDIMENTO LORDO
€ 38,00	€ 9.913,04	% 4.6
Canone di locazione memsile lordo	Valore presunto dell'immobile in base alla redditività	Redditività media al lordo delle imposte della tipologia immobiliare

### 9.4.3 Determinazione del probabile valore UNITA' IMMOBILIARE "C"

La stima è effettuata, come nel caso precedente, per capitalizzazione dei redditi. Il canone mensile a base di riferimento è riproporzionato in funzione della minore dimensione in pianta dell'immobile.

## Calcolatore Valore Immobile per Capitalizzazione Redditi

Cosa si intende per stima per capitalizzazione redditi ^

Saggio di capitalizzazione ^

Canone Mensile		Saggio di capitalizzazione (Rendimento medio annuo)	
€	34	Mese	
		%	4,6
		Anno	
Calcola Valore Immobile			

CANONE MENSILE	VALORE IMMOBILE	RENDIMENTO LORDO
€ 34,00	€ 8.869,57	% 4.6
Canone di locazione mensile lordo	Valore presunto dell'immobile in base alla redditività	Redditività media al lordo delle imposte della tipologia immobiliare

### 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	€	1500,00
2)	Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, difformità, abusi e per rimborso forfetario di eventuali spese presso la conservatoria, enti pubblici e per l'immediatezza della vendita giudiziaria e oneri vari	€	3.000,00
3)	Riduzione del valore per spese progettuali per completamento lavori e/o differenza per oneri dovuti per conguaglio spese, oblazioni, oneri concessori, ecc valutati in modo forfetario	€	1500,00
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:	€	-
	<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>6.000,00</b>

## 10. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Unità immobiliari in Carovilli (IS) in Catasto al Foglio n. 19.

Valore unità immobiliare A (p.Ila 387 sub 1 cat A/5)	€	36.225,00
Valore unità immobiliare B (p.Ila 387 sub 2 cat C/2)	€	9.913,04
Valore unità immobiliare C (p.Ila 407 sub 1 cat C/2)	€	8.869,57
A detrarre adeguamento della correzione di stima	-€	6.000,00
<b>SOMMANO</b>		<b>49.007,62</b>

<b>Valore intero del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 49.000,00</b>
--	--------------------

Castelpetroso li, 10.11.2024

*L'Esperto*

*Dott. Ing. Domenico Vacca*

