

TRIBUNALE DI ISERNIA

Concordato preventivo

[REDACTED]

n. 03/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE (IMMOBILI IN LONGANO)

*Esperto: Geom. Roberto Di Paolo
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Isernia al n. 421
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Isernia*

*con studio in Isernia Via Tagliamonte, 4
telefono: 08651956412 mobile: 3389785160*

*fax: 08651951102
email: dipaolo.r@libero.it*



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

relativa alla valutazione dei beni immobili di cui alla procedura di concordato preventivo n.3/2021 Reg. del Tribunale di Isernia, a carico di [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]

Giudice Delegato: Dr.ssa Michaela Sapio;

Commissario giudiziale: Dr.ssa Nella Caruso;

Esperto stimatore: Geom. Roberto Di Paolo.

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

1.0 - PREMESSA	pag. 2
2.0 - ATTIVITÀ DELLA [REDACTED]	pag. 2
3.0 - IL PATRIMONIO IMMOBILIARE	pag. 3
3.1 – individuazione e descrizione	pag. 4
3.2 – provenienza ultraventennale degli immobili	pag. 8
3.3 – elenco formalità pregiudizievoli	pag. 9
3.4 – atti urbanistico-amministrativi	pag. 10
3.5 - destinazione urbanistica, vincoli	pag. 10
3.6 – conformità catastale	pag. 11
3.7 – conformità urbanistico-amministrativa	pag. 11
3.8 – stato di possesso	pag. 11
3.9 – oneri condominiali	pag. 11
4.0 – VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	pag. 11
4.1 – metodologia adottata	pag. 11
4.3 – consistenza e stima	pag. 18
5.0 - CONCLUSIONI	pag. 21

ALLEGATI

- *Doc.1 - Tabelle di calcolo ;*
- *Doc.2 – Verballi di accesso e corrispondenza;*
- *Doc.3 - Planimetrie degli immobili;*
- *Doc.4 - Visure catastali, estratti di mappa, ortofoto satellitari;*
- *Doc.5 – Ispezioni ipotecarie – Ultimo titolo di provenienza;*
- *Doc.6 – Fonti di stima;*
- *Doc.7 - Atti urbanistico-amministrativi - Vincoli;*
- *Doc.8 - Documentazione fotografica;*



1.0 – PREMESSA

A seguito di richiesta di ammissione alla procedura di concordato preventivo da parte della società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] [REDACTED], il Tribunale di Isernia ha provveduto a nominare, in qualità di Commissario giudiziale, la dr.ssa Nella Caruso di Isernia.

Ai fini della valutazione dei beni mobili ed immobili, nonché per l'assistenza nelle operazioni di inventario, la dr.ssa Caruso nominava, in data 16.12.2021, lo scrivente geom. Roberto Di Paolo quale Esperto stimatore dei beni suddetti, nomina autorizzata dal G.D. dr.ssa Sapio con provvedimento in pari data.

Per la individuazione dei beni immobili, lo scrivente procedeva alla verifica della titolarità tramite consultazione dei Servizi di Pubblicità Immobiliare e catastali di Isernia, estraendo le note di trascrizione dei titoli e copia dell'ultimo titolo di provenienza.

Procedeva, quindi, unitamente alla dr.ssa Caruso, nonché al Cancelliere del Tribunale di Isernia, dr.ssa Angela Natale, ad una ricognizione generale degli immobili, in Longano (IS);

gli accessi avvenivano nelle date del 14/01/2022 e 25/01/2022.

Con l'occasione venivano rilevate le informazioni utili ai fini della valutazione attingendo i dati intrinseci ed estrinseci dei beni; le indagini si estendevano, inoltre, all'accertamento della conformità urbanistica e catastale degli immobili, sulla base della documentazione richiesta alle amministrazioni comunali, previo accesso presso gli uffici.

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

2.0 - ATTIVITÀ DELLA [REDACTED]

[REDACTED], è una casa di cura privata che opera nel settore della riabilitazione neuromotoria, pneumologia e cardiologica, all'interno di una struttura di circa 8000 mq posta su sette livelli.

Le attività svolte sono dirette al recupero di disabilità, anche mediante iter medico specialistici e diagnostici, di cui la struttura è dotata (Tac, Rmn, laboratori analisi).

3.0 – IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare, di proprietà della società, oggetto della presente valutazione, è costituito dagli immobili in Longano (IS), appresso individuati:



Immobili in Longano (IS):								
	Indirizzo	Foglio	P.Ila	Sub	Categ.	Classe	Consistenza mq	Rendita
1	Str. Vicinale Coste	20	693		Unità collabente Cat.F/2			Euro:
2	Str. Vicinale Coste	20	694		Deposito C/2	1	15 m ²	Euro: 39,51
3	Str. Boccarossa	6	568		Deposito C/2	1	50 m ²	Euro: 131,70
4	Via G. Marconi	14	510		Deposito C/2	1	88 m ²	Euro: 231,79
5		20	416		Seminativo	2	670	R.D. Euro: 1,04
6		20	134		Seminativo	3	1060	R.D. Euro: 0,93
7		20	136		Seminativo	4	1120	R.D. Euro: 0,52
8		20	417		Pascolo	U	130	R.D. Euro: 0,07
9		20	418		Pasc/ Semin		2650	R.D. Euro: 2,47
10		6	254		Uliv/semin		990	R.D. Euro: 1,57
11		6	255		Querceto	U	1370	R.D. Euro: 2,48
12		6	256		Seminativo	3	760	R.D. Euro: 0,67
13		6	249		Pasc Cespug	1	1110	R.D. Euro: 0,34
14		6	250		Pascolo Arb	U	1640	R.D. Euro: 0,93
15		6	251		Seminativo	3	370	R.D. Euro: 0,32
16		6	259		Querceto	U	1060	R.D. Euro: 1,92
17		6	260		Seminativo	3	620	R.D. Euro: 0,54
18		6	294		Sem arb/uliv		1880	R.D. Euro: 4,78
19		5	115		Sem arb/uliv		970	R.D. Euro: 2,45
20		5	114		Pasc/uliv		1040	R.D. Euro: 2,39
21		6	295		Seminativo	2	1080	R.D. Euro: 1,67
22		6	320		Seminativo	4	740	R.D. Euro: 0,34
23		6	339		Pascolo	U	980	R.D. Euro: 0,51
24		6	340		Pascolo Arb	U	2390	R.D. Euro: 1,36
25		6	501		Pascolo	U	580	R.D. Euro: 0,30
26		11	186		Pascolo	U	1110	R.D. Euro: 0,57
27		18	208		Pascolo	U	290	R.D. Euro: 0,15
28		20	133		Seminativo	3	1420	R.D. Euro: 1,25
29		20	137		Pasc Cespug	2	1640	R.D. Euro: 0,34
30		20	153		Seminativo	4	1850	R.D. Euro: 0,86
31		20	154		Seminativo	4	5890	R.D. Euro: 2,74
32		20	155		Pascolo Arb	U	690	R.D. Euro: 0,39
33		20	414		Seminativo	3	760	R.D. Euro: 0,67



34		20	415		Seminativo	2	430	R.D. Euro: 0,67
35		20	421		Pascolo	U	240	R.D. Euro: 0,12
36		20	422		Seminativo	2	1320	R.D. Euro: 2,05
37		23	115		Seminativo	3	230	R.D. Euro: 0,20
38		23	116		Seminativo	3	410	R.D. Euro: 0,36
39		26	51		Sem/Pas arb		1960	R.D- Euro: 1,71
40		28	10		Seminativo	4	820	R.D. Euro: 0,38
41		28	11		Incolt prod	U	890	R.D. Euro: 0,18
42		29	118		Seminativo	3	3220	R.D. Euro: 2,83

L'accertamento della titolarità e della consistenza dei beni immobili sopra riportati è avvenuta, come detto, mediante la verifica dei titoli regolarmente trascritti, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di pubblicità immobiliare di Isernia, in confronto ai dati depositati presso i registri catastali, in particolare l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (contratto di mantenimento) per Notaio Mariano Sannino in data 12/09/2013 rep. 26488, reg. a Isernia in data 09/10/2013 al n.2911 serie 1T e trascritto presso i Servizi di pubblicità Immobiliare di Isernia in data 09/10/2013 ai nn.3494/4057 di reg. par/gen (Doc.5).

3.1 – Individuazione e descrizione

I beni immobili oggetto della presente valutazione ricadono in agro del Comune di Longano (IS), e sono costituiti da n.4 fabbricati adibiti a deposito e n.38 terreni, come appresso distinti:

1. Deposito al Fgl.20 p.Ila 693:

Foglio	P.Ila	Categ.	Classe	Consistenza mq	Doc.8 foto	Doc.3
20	693	Unità collabente Cat.F/2			291	no

ubicato nei pressi della Strada Vicinale Coste, al di fuori del centro abitato del Comune di Longano, accessibile dalla strada comunale attraversando il terreno p.Ila 418 della stessa proprietà, risulta costituito da un unico vano al piano terra della superficie lorda di mq 14, caratterizzato da struttura in muratura, allo stato grezzo e privo di impianti;

2. Deposito al Fgl.20 p.Ila 694:

Foglio	P.Ila	Categ.	Classe	Consistenza mq	Doc.8 foto	Doc.3
20	694	Deposito C/2	1	15 m ²	292	si



ubicato alla Strada Vicinale Coste, al di fuori del centro abitato del Comune di Longano ed adiacente al fabbricato precedente, accessibile dalla strada vicinale attraversando il terreno p.lla 418 della stessa proprietà, risulta costituito da un unico vano al piano terra della superficie lorda di mq 15 , caratterizzato da struttura in muratura, allo stato grezzo e privo di impianti;

3. Deposito al Fgl.6 p.lla 568:

Foglio	P.lla	Categ.	Classe	Consistenza mq	Doc.8 foto	Doc.3
6	568	Deposito C/2	1	50 m ²	286, 287	si

ubicato alla Strada Boccarossa, al di fuori del centro abitato del Comune di Longano, accessibile da strade mulattiera, risulta costituito da due vani sovrastanti al piano seminterrato e terra adibito a deposito della superficie lorda di mq 50,00 oltre area pertinenziale; la struttura è in muratura, allo stato grezzo e privo di impianti e risulta in stato di abbandono, immerso nei rovi e nella vegetazione fitta per cui non è stato possibile accedervi;

4. Deposito al Fgl.14 p.lla 510:

Foglio	P.lla	Categ.	Classe	Consistenza mq	Doc.8 foto	Doc.3
14	510	Deposito C/2	1	88 m ²	279, 274, 281	si

ubicato alla via G. Marconi, nel centro abitato del Comune di Longano, accessibile direttamente dalla strada comunale, risulta costituito da tre vani al piano seminterrato adibiti a deposito, di cui uno aperto su di un lato, della altezza di mt 2,85, oltre un vano al piano terra (stradale) con altezza variabile da un minimo di mt 0,10 ad un max di mt 2,10, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 88; al piano terra, a confine con la strada comunale, vi è un'area scoperta che funge da lastrico solare a porzione del piano seminterrato;

la struttura è in muratura, allo stato grezzo e privo di impianti;

5. Terreni in Longano al foglio di mappa n. 6:

Foglio	P.lla	Categ.	Classe	Consistenza mq	Doc.8 foto	Doc.4
6	254	Uliv/semin		990	289	si
6	255	Querceto	U	1370	289	si
6	256	Seminativo	3	760	289	si
6	249	Pasc Cespug	1	1110	290	si
6	250	Pascolo Arb	U	1640	290	si
6	251	Seminativo	3	370	290	si



6	259	Querceto	U	1060	289	si
6	260	Seminativo	3	620	290	si
6	294	Sem arb/uliv		1880	289	si
6	295	Seminativo	2	1080	290	si
6	320	Seminativo	4	740	289	si
6	339	Pascolo	U	980	289	si
6	340	Pascolo Arb	U	2390	290	si
6	501	Pascolo	U	580	290	si

Trattasi di terreni caratterizzati da bosco ceduo in parte pascolo, con giacitura acclive, come meglio individuati nella mappa catastale e ortofoto satellitari di cui all'elenco soprastante.

intestati in catasto a [REDACTED] per la quota dell'intero;

6. Terreni in Longano al foglio di mappa n. 20:

Foglio	P.IIa	Categ.	Classe	Consistenza mq	Doc.8 foto	Doc.4
20	416	Seminativo	2	670	ortofoto	si
20	134	Seminativo	3	1060	ortofoto	si
20	136	Seminativo	4	1120	ortofoto	si
20	417	Pascolo	U	130	294	si
20	418	Pasc/ Semin		2650	294	si
20	133	Seminativo	3	1420	ortofoto	si
20	137	Pasc Cespug	2	1640	ortofoto	si
20	153	Seminativo	4	1850	ortofoto	si
20	154	Seminativo	4	5890	ortofoto	si
20	155	Pascolo Arb	U	690	ortofoto	si
20	414	Seminativo	3	760	294	si
20	415	Seminativo	2	430	294	si
20	421	Pascolo	U	240	294	si
20	422	Seminativo	2	1320	294	si

Trattasi di terreni caratterizzati da bosco ceduo e seminativo, con giacitura in parte acclive ed in parte in lieve pendenza, come meglio individuati nella mappa catastale e ortofoto satellitari di cui all'elenco soprastante.

intestati in catasto a [REDACTED] per la quota dell'intero;



7. Terreni in Longano al foglio di mappa n. 5:

Foglio	P.IIa	Categ.	Classe	Consistenza mq	Doc.4	Doc.4
5	115	Sem arb/uliv		970	ortofoto	si
5	114	Pasc/uliv		1040	ortofoto	si

Trattasi di terreni caratterizzati da seminativo in parte uliveto, con giacitura acclive, come meglio individuati nella mappa catastale e ortofoto satellitari di cui all'elenco soprastante.

intestati in catasto a [REDACTED] 1 per la quota dell'intero;

8. Terreni in Longano al foglio di mappa n. 11:

Foglio	P.IIa	Categ.	Classe	Consistenza mq	Doc.4	Doc.4
11	186	Pascolo	U	1110	ortofoto	si

Trattasi di terreni caratterizzati da pascolo, con giacitura acclive, come meglio individuati nella mappa catastale e ortofoto satellitari di cui all'elenco soprastante.

intestati in catasto a [REDACTED] per la quota dell'intero;

9. Terreni in Longano al foglio di mappa n. 18:

Foglio	P.IIa	Categ.	Classe	Consistenza mq	Doc.4	Doc.4
18	208	Pascolo	U	290	ortofoto	si

Trattasi di terreni caratterizzati da bosco ceduo, con giacitura acclive, come meglio individuati nella mappa catastale e ortofoto satellitari di cui all'elenco soprastante.

intestati in catasto a [REDACTED] per la quota dell'intero;

10. Terreni in Longano al foglio di mappa n. 23:

Foglio	P.IIa	Categ.	Classe	Consistenza mq	Doc.4	Doc.4
23	115	Seminativo	3	230	ortofoto	si
23	116	Seminativo	3	410	ortofoto	si

Trattasi di terreni caratterizzati da seminativo, con giacitura acclive, come meglio individuati nella mappa catastale e ortofoto satellitari di cui all'elenco soprastante.

intestati in catasto a [REDACTED] per la quota dell'intero;

11. Terreni in Longano al foglio di mappa n. 26:

Foglio	P.IIa	Categ.	Classe	Consistenza mq	Doc.4	Doc.4
26	51	Sem/Pas arb		1960	ortofoto	si



Trattasi di terreni caratterizzati da seminativo, con giacitura pianeggiante, come meglio individuati nella mappa catastale e ortofoto satellitari di cui all'elenco soprastante.

intestati in catasto a [REDACTED] per la quota dell'intero;

12. Terreni in Longano al foglio di mappa n. 28:

Foglio	P.IIa	Categ.	Classe	Consistenza mq	Doc.4	Doc.4
28	10	Seminativo	4	820	ortofoto	si
28	11	Incolt prod	U	890	ortofoto	si

Trattasi di terreni caratterizzati da incolto, con giacitura acclive, come meglio individuati nella mappa catastale e ortofoto satellitari di cui all'elenco soprastante.

intestati in catasto a [REDACTED] 1 per la quota dell'intero;

13. Terreni in Longano al foglio di mappa n. 29:

Foglio	P.IIa	Categ.	Classe	Consistenza mq	Doc.4	Doc.4
29	118	Seminativo	3	3220	ortofoto	si

Trattasi di terreni caratterizzati da pascolo, con giacitura acclive, come meglio individuati nella mappa catastale e ortofoto satellitari di cui all'elenco soprastante.

intestati in catasto a [REDACTED] per la quota dell'intero;

3.2 – Provenienza ultraventennale degli immobili

I beni immobili descritti nel paragrafo precedente sono pervenuti alla [REDACTED] nel seguente modo (Doc.5):

- Relativamente agli immobili distinti in catasto al fgl.20 p.IIe.IIe 693, 414, 415, 421, 422, 133, 137 e 153; al fgl.6 p.IIe 295, 320 e 501; al fgl.11 p.IIa 186; al fgl.18 p.IIa 208; al fgl.28 p.IIe 10 e 11: da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], a seguito di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (contratto di mantenimento) per Notaio Mariano Sannino in data 12/09/2013 rep. 26488, reg. a Isernia in data 09/10/2013 al n.2911 serie 1T e trascritto presso i Servizi di pubblicità Immobiliare di Isernia in data 09/10/2013 ai nn.3494/4057 di reg. par/gen; a [REDACTED] pervenuti per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero in virtù di successione legittima da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], giusta



denuncia di successione reg. a Isernia il 05/11/1988 al n.12 vol. 330 ed ivi trascritta il 17/02/1989 ai nn.34/567;

a [REDACTED] e a [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno in virtù di successione legittima da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] giusta denuncia di successione reg. a Isernia il 19/11/1976 al n.20 vol.87 e ivi trascritta il 03/01/1977 ai nn. 19/19

- **Relativamente agli immobili distinti in catasto al fgl.6 p.lle 568, 250, 251, 254, 255, 256, 259, 260 e 294; al fgl.5 p.la 115:** da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], a seguito di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (contratto di mantenimento) per Notaio Mariano Sannino in data 12/09/2013 rep. 26488, reg. a Isernia in data 09/10/2013 al n.2911 serie 1T e trascritto presso i Servizi di pubblicità Immobiliare di Isernia in data 09/10/2013 ai nn.3494/4057 di reg. par/gen;
- a [REDACTED], per l'intero in virtù di successione legittima da [REDACTED] nato a [REDACTED] il 01/06/1901 giusta denuncia di successione reg. a Isernia il 19/11/1976 al n.20 vol.87 e ivi trascritta il 03/01/1977 ai nn. 19/19;
- **Relativamente agli immobili distinti in catasto al fgl.20 p.lle 694, 417, 418, 134 e 136:** da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], a seguito di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (contratto di mantenimento) per Notaio Mariano Sannino in data 12/09/2013 rep. 26488, reg. a Isernia in data 09/10/2013 al n.2911 serie 1T e trascritto presso i Servizi di pubblicità Immobiliare di Isernia in data 09/10/2013 ai nn.3494/4057 di reg. par/gen;
- a [REDACTED], da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto di donazione per Notaio Hena Quaranta in data 12/09/1974 rep.38417 reg. a Isernia il 23/11/1974 al n.1923 ed ivi trascritto il 01/10/1974 ai nn. 2661/2591;
- **Relativamente ai beni rimanenti**, la parte cedente, ovvero [REDACTED] ha dichiarato, nell'atto suddetto di cessione in favore della [REDACTED], che gli stessi sono ad egli pervenuti per in virtù di titoli legittimi ultraventennali non riportati in atti notarili.

3.3 – Elenco formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia - Servizi di Pubblicità Immobiliare, a carico dei soggetti intestatari e a copertura del ventennio ed oltre,



antecedente il Concordato preventivo, a partire dall'anno 1976 ad oggi non risultano (Doc.5) formalità pregiudizievoli essendo, l'unica presente, successivamente cancellata:

- a. Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Isernia in data 07/12/2006 trascritto a Isernia il 12/01/2007 ai nn.156/197 di reg. par/gen , gravante su alcuni immobili in Longano di cui alla presente valutazione.
- b. Annotazione n.156 del 12/01/2007 per cancellazione relativa alla formalità di cui al punto a. precedente;

3.4 – Atti urbanistico-amministrativi

La richiesta di accesso agli atti è avvenuta a mezzo pec inviata alla amministrazione comunale in data 28/12/2021, alla quale ha fatto seguito risposta del Comune di Longano con lettera prot.279 del 25/01/2022 (Doc.7), mediante la quale si attesta in merito agli immobili in esame;

- a) la assenza, agli atti, di pratiche edilizie, gravami ed usi civici a favore del Comune di Longano;
- b) Che i terreni in questione non sono stati interessati da incendi boschivi;
- c) Che lo strumento urbanistico comunale non ha subito modifiche rispetto ai certificati urbanistici (Doc.7) allegati alla richiesta.

3.5 – Destinazione urbanistica, vincoli, suscettività alla trasformazione ed edificatoria.

I terreni oggetto della presente valutazione di cui al par. 3.0 precedente, ubicati nel Comune di Longano (IS), sulla base dei certificati di destinazione urbanistica (Doc.7) n.3/2013 rilasciato in data 14/03/2013 e n.9/2013 del 27/6/2013 per i quali il Responsabile dell'Ufficio tecnico, con lettera prot.279 del 25/01/2022, ne ha riconfermato le destinazioni non essendo intervenute, ad oggi, variazioni nello strumento urbanistico, risultano ricadere in zona "E Agricola", con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq per le residenze e 0,07 mc/mq per le altre costruzioni.

Su tutti gli immobili oggetto della presente, vige il vincolo paesaggistico ambientale in Area Vasta n.5 Matese Settentrionale, e vincolo sismico, inoltre i terreni al fgl.20 p.lle 693, 694, 414, 415, 416, 417, 418, 421 e 422 sono assoggettati alle prescrizioni di cui al vincolo ambientale S.I.C. essendo posto all'interno del proposto sito di interesse comunitario Rete Natura 2000, mentre i terreni al fgl. 5 p.lle 115 e 114 ed al fgl. 6 p.lle 568, 250, 251, 254, 255, 256, 259, 260 e 294 sono in parte ricadenti in area a rischio idrogeologico (Doc.7);



3.6 – Conformità catastale

Dal raffronto tra gli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia Territorio (Doc.3-4) e lo stato attuale degli immobili di cui alla presente valutazione, è emerso quanto segue:

- a) **Deposito al fgl. 14 p.lla 510:** risulta una porta garage al piano terra sul lato prospiciente via Marconi, non riportata sulla planimetria catastale, mentre l'altezza interna del vano al piano terra non corrisponde con quella riportata in planimetria.

le irregolarità riscontrate sono sanabili mediante presentazione degli atti di aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio di Isernia, con l'assunzione di oneri prevedibili pari a circa 1.750 €, costituiti da sanzioni per mancato aggiornamento, spese catastali e oneri professionali.

3.7 – Conformità urbanistico-amministrativa

Per i fabbricati oggetto della presente valutazione, non sono state riscontrate pratiche edilizie presso gli uffici comunali, come da lettera del Comune di Longano prot.279 del 25/01/2022, per cui non è possibile procedere ad un raffronto con lo stato attuale dei fabbricati, che risultano, comunque, ubicati al di fuori del centro urbano ed edificati in data antecedente al 01 settembre 1967, come evincibile dalla cartografia IGM prodotta nel 1946, ad eccezione del deposito al fgl.14 p.lla 510 non riportato sulla predetta cartografia, sito in centro urbano ed edificato successivamente; per quest'ultimo si evidenzia la struttura portante in muratura di pietrame di vecchia epoca, presumibilmente risalente in data antecedente il 01 settembre 1967.

3.8 – Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano, al momento degli accessi, libere da occupanti, in particolare i depositi al fgl.20 p.lle 693 e 694, nonché al fgl.6 p.lla 568, risultano in stato di abbandono.

3.9 – Oneri condominiali

I fabbricati oggetto della presente relazione, tutti adibiti a deposito, risultano essere costruzioni isolate ad eccezione del deposito al fgl.14 p.lla 510, sita in adiacenza ad altre due costruzioni; non risultano oneri condominiali a carico degli immobili.

4.0 – VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

4.1 – Metodologia adottata

I criteri adottati, al fine di rendere una stima dei beni immobili, mirano alla individuazione del valore di mercato, così come definito dagli Standard europei per la



valutazione immobiliare (EVS 2020) per cui il valore di mercato è definito come segue: *“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 le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il metodo utilizzato, pertanto, è quello del confronto di mercato, detto anche *“market comparison approach”*, basato su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile oggetto di stima, e dell’immobile da valutare. Tale metodo risulta, nonostante la minima disponibilità di dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell’immobile da valutare, il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Sono state, inoltre, utilizzate le prassi di riferimento in materia di linee guida sulla metodologia per la rilevazione degli elementi economico-estimativi (segmento di mercato) e sulla rilevazione dei dati immobiliari (caratteristiche quantitative e qualitative), indicate dalla UNI/PdR 53:2019 di recente emanazione.

Il metodo finanziario, basato sulla capitalizzazione dei redditi che il bene è capace di produrre, non può ritenersi affidabile, poiché ad una minima variazione del saggio di capitalizzazione, corrisponde una amplificazione in negativo o positivo del risultato.

Le condizioni prese in esame, per la individuazione del prezzo di mercato, riguardano le caratteristiche tecniche e economiche dell’immobile.

Si è tenuto conto, pertanto, degli elementi distintivi specifici dell’immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale, quali:

1. le caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
2. caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all’esposizione, al livello di piano, ecc.);
3. caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.);
4. caratteristiche economiche (destinazione d’uso ed urbanistica, limitazioni di uso, vincoli ecc.);

FABBRICATI

Il parametro di riferimento per il calcolo della consistenza è la superficie lorda, per i depositi, accertata direttamente ove possibile, a seguito di rilievo metrico, ovvero



indirettamente su base planimetrica catastale, intesa quale l'area delimitata da elementi perimetrali esterni/interni verticali, misurata su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La superficie lorda include lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.), mentre la superficie interna utile si intende al netto dei muri esterni ed interni e, come detto, utilizzata per gli uffici ed i garage essendo puntualmente comprensibile e comparabile dagli acquirenti.

L'analisi svolta è comprensiva, inoltre, dell'accertamento, attraverso la comparazione tra la documentazione e lo stato di fatto, della conformità degli immobili ai requisiti normativi (*Due Diligence*).

I dati immobiliari, in termini di tipologia e prezzi di riferimento, sono stati assunti da diverse fonti (Doc.6) tra cui: l'Agenzia del Territorio/OMI, il Borsino Immobiliare, le stime di precedenti ctu, precedenti transazioni e le ricerche di mercato dirette, precisando che i valori riscontrati sono da intendersi per superficie lorda/commerciale dell'immobile.

Il rapporto che ne consegue evidenzia una flebile attività di scambio, il volume di compravendita dei depositi ad uso nella regione Molise è stato pari a sole 24 unità nel 2018, tra i più bassi d'Italia (fonte: Agenzia del Territorio in collaborazione con Assilea).

Agenzia del Territorio / Assilea - Rapporto immobiliare 2021:

dedicato alle compravendite di unità immobiliari di tipo residenziale ed è stato realizzato congiuntamente dall'Agenzia del Territorio e dall'Associazione nazionale delle società di leasing (ASSILEA).

Il documento d'analisi è basato sui dati contenuti negli archivi dell'Agenzia del Territorio, desunti dalle note di trascrizione, dagli archivi del catasto e dagli archivi delle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) alimentati dai flussi inerenti provenienti da ASSILEA.

La ripartizione territoriale, per area e regione, dei volumi di compravendita (NTN 2020-19), la variazione rispetto al 2019 e il corrispondente valore dell'IMI sono riportati nella seguente tabella dalla quale emerge che il Molise è la Regione, dopo la Valle D'Aosta, con la più bassa dinamica del mercato dei depositi/capannoni, pari al 0,4 % e con un decremento del volume di compravendita del settore pari al 5,8 % rispetto al 2020/19.



Regione	NTN 2020	Var.% NTN 2020/19	Quota NTN per Regione	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
Molise	2.193	-5,8%	0,4%	0,95%	-0,06

Nello specifico l'andamento del mercato immobiliare nella provincia di Isernia, suddivisa sulla base della seguente tabella in macroaree, evidenzia, nella macroarea "circondario di Isernia" nella quale è ricompreso il Comune di Longano, una flessione del 14,2% del volume di compravendite:

Macroaree provinciali	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per macroarea
ALTO MOLISE	85	-5,6%	0,5%	-0,03	14,2%
ALTO VOLTURNO	28	-17,1%	0,4%	-0,09	6,2%
CIRCONDARIO ISERNIA	47	-14,2%	0,4%	-0,07	10,4%
COLLINE DEL VOLTURNO	105	-6,5%	1,0%	-0,07	23,1%
ISERNIA CAPOLUOGO	129	-16,4%	1,1%	-0,22	28,4%
MONTAGNA ALTO TRIGNO	68	18,1%	0,6%	0,09	15,0%
SANNIO SETTENTRIONALE	13	-33,3%	0,3%	-0,16	2,7%
PROVINCIA DI ISERNIA	456	-9,2%	0,7%	-0,07	100,0%

Analizzando le quotazioni medie nelle predette macroaree provinciali, emerge un valore riferito alle abitazioni, di euro 534/mq.

Macroaree provinciali	Quotazione media €/mq 2020	Quotazione media Variazione % 2020/19
ALTO MOLISE	634	-1,1%
ALTO VOLTURNO	486	-1,0%
CIRCONDARIO ISERNIA	534	-1,0%
COLLINE DEL VOLTURNO	689	-1,4%
ISERNIA CAPOLUOGO	932	-6,5%
MONTAGNA ALTO TRIGNO	531	-1,5%
SANNIO SETTENTRIONALE	516	-0,3%
PROVINCIA DI ISERNIA	638	-2,7%

I valori specifici per la zona in esame riportati dall'OMI, variano per i box siti nel centro urbano da un minimo di € 260,00 ad un max di € 390,00, mentre nell'area extraurbana, caratterizzata prevalentemente da case rurali e depositi, non vi sono dati disponibili se non riferiti ad abitazioni in stato scadente, assimilabili per caratteristiche strutturali e per le condizioni, ai depositi in esame; il valore indicato dall'OMI oscilla da un minimo di € 190,00 ad un max di € 260,00 (Doc.8).

Agenzie immobiliari:

In questo caso sono state prelevate le informazioni, in merito ai prezzi di vendita, di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, presso agenzie immobiliari locali.



Non sono stati riscontrati annunci di vendita specifici per immobili a destinazione quale deposito o rimessa, in quanto i pochi annunci riscontrati sono riferiti alle abitazioni, tuttavia come prassi consolidata nelle trattazioni commerciali di immobili, i depositi, cantine e rimesse sono considerate al 50% del valore delle abitazioni;

gli annunci presi in riferimento sono della Ic Immobiliare ref: V041 relativo ad una abitazione alla frazione Trignete, riportante un valore a mq di € 539/mq (539:2 € 270/mq);

Borsino Immobiliare:

Le quotazioni fornite dal Borsino immobiliare (Doc.8) sono da intendersi statistiche e continuamente aggiornate sulla base dati dei valori dei principali portali immobiliari nazionali, dalla rete di referenti locali, dall'OMI e dall'Istat e Banca D'Italia;

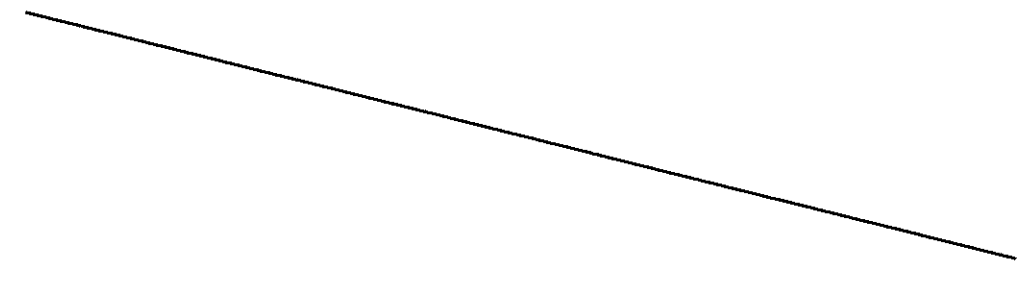
i valori indicati e riferiti alle abitazioni, possono essere adeguati alla destinazione di deposito in esame, mediante una riduzione del 50%, per cui in zona centro abitato dal valore indicato pari a euro 560,00/mq avremo un valore di euro 280,00/mq prossimo a quello indicato dall'OMI;

in zona extraurbana il valore indicato è di euro 315,00/mq, per cui ridotto del 50% avremo euro 157,00/mq;

Indagini di mercato dirette:

In questo caso le informazioni utili provengono da indagini di mercato, svolte presso gli uffici tecnici comunali, inerenti immobili simili, ubicati nella zona prossima a quella in esame.

Le informazioni raccolte, hanno consentito di individuare un prezzo medio di riferimento per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, come appresso illustrato, precisando che i prezzi sono riferiti all'unità di superficie lorda per gli immobili ad uso deposito in Longano (IS):



PREZZO MEDIO A MQ DI IMMOBILI AD USO DEPOSITO			
			Zona centro urbano
	Anno di riferimento		Deposito
Agenzia del Territorio - OMI	2021	minimo	€ 260,00
		massimo	€ 390,00
Borsino Immobiliare	2021	medio	€ 280,00
Agenzie Immobiliari	2021	massimo	€ 250,00
		massimo	€ 380,00
Indagini di mercato dirette	2021	minimo	€ 300,00
		massimo	€ 350,00
VALORE STIMATO			€ 311,25

PREZZO MEDIO A MQ DI IMMOBILI AD USO DEPOSITO			
			Zona extra urbana
	Anno di riferimento		Deposito
Agenzia del Territorio - OMI	2021	minimo	€ 190,00
		massimo	€ 260,00
Borsino Immobiliare	2021	medio	€ 157,00
Agenzie Immobiliari	2021	massimo	€ 250,00
		massimo	€ 300,00
Indagini di mercato dirette	2021	minimo	€ 230,00
		massimo	€ 300,00
VALORE STIMATO			€ 230,50

Al valore stimato di riferimento, così ottenuto, sono state apportate le dovute correzioni sulla base delle specificità dell'immobile oggetto di stima, mediante una analisi pluriparametrica, riportati nella tabella (A) delle caratteristiche intrinseche e nella Tabella (B) delle caratteristiche estrinseche (vedi Doc.1).

TERRENI

Per quanto riguarda i terreni il parametro di riferimento per il calcolo della consistenza è la superficie catastale, accertata mediante le visure presso l'Agenzia delle Entrate servizio Territorio di Isernia. Le condizioni prese in esame, per la individuazione del prezzo di mercato, riguardano le caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile.

Si è tenuto conto, pertanto, degli elementi distintivi specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale, quali:

- le caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);



6. caratteristiche posizionali (giacitura, accessibilità, ecc.);
7. caratteristiche tipologiche (superficie, soprassuolo, ecc.);
8. caratteristiche economiche (destinazione urbanistica, limitazioni di uso, vincoli ecc.);

L'elemento predominante preso in considerazione ai fini della valutazione dei terreni è lo *ius aedificandi*, ovvero il diritto alla utilizzazione edificatoria, destinazione che ai terreni viene data dagli strumenti urbanistici,

I dati immobiliari, in termini di tipologia e prezzi di riferimento, sono stati assunti da diverse fonti tra cui: i valori agricoli medi editi dall'Agenzia delle Entrate e le analisi di mercato.

Valori agricoli medi:

Trattasi di valori indicati dalla Commissione Provinciale Espropri dell'Agenzia delle Entrate, nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati. Nello specifico sono state considerate le colture prevalenti seminativo, pascolo e querceto, con valori rispettivamente di € 0,68/ettaro – € 0,34/ettaro – € 0,63/ettaro.

Analisi del mercato:

In questo caso le informazioni utili provengono dalla esperienza professionale maturata negli anni, nella conoscenza del mercato immobiliare, conseguente la redazione di perizie di stima, dalle indagini conoscitive svolte anche presso le agenzie immobiliari locali.

Da evidenziare, a tale proposito, l'evoluzione del mercato immobiliare negli anni con una fase di crescita dei prezzi e delle compravendite negli anni dal 2000 fino al 2007 e la crisi economica finanziaria del 2007-08 (*fonte: Scenari Immobiliari*) con la conseguente contrazione, ancora oggi caratterizzata da un fermo prolungato della attività edificatoria, conseguente un flebile mercato delle costruzioni, sia abitative che terziarie.

PREZZO MEDIO A MQ DI TERRENI					
	Anno di riferimento		Coltura		
			Seminativo	Pascolo	Querceto
Valori Agricoli Medi	2014		€ 0,68	€ 0,34	€ 0,63
Indagini di mercato dirette	2021	minimo	€ 0,80	€ 0,50	€ 0,90
		massimo	€ 0,90	€ 0,60	€ 1,20
VALORE MEDIO			€ 0,75		



Ai valori medi sopra individuati sono stati applicati i necessari coefficienti correttivi in base ai fattori incidenti sulla edificabilità di fatto (Coefficiente 1), quali il rispetto delle distanze, i vincoli tra cui quello idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n.3267 e quello riguardante la zona Sic Rete Natura 2000, nonché le ulteriori limitazioni (Coefficiente 2) quali la giacitura in pendenza e l'accessibilità, al fine di rendere la stima il più possibile aderente alla realtà del fondo.

Non è stata considerata l'assenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, essendo i prezzi medi rilevati già comprensivi di tale aspetto, così come per il vincolo sismico e paesaggistico essendo, da tempo, esteso su tutto il territorio comunale.

4.2 – Consistenza e stima

Ottenuto il prezzo a mq adattato per il singolo immobile, come riportato nella Tabella (C) della consistenza e stima (*vedi Doc.1*), il valore accertato è illustrato nella seguente tabella, riepilogativa per singola unità immobiliare (foglio, particella e eventuale subalterno) come definita presso l'Agenzia del Territorio di Isernia:

Deposito Fgl.20 p.la 693	DEPOSITO	
	Valore di riferimento	€ 230,50
	Coefficiente di merito - intrinseco	0,87
	Coefficiente di merito - estrinseco	0,90
	Valore ragguagliato	€ 180,48
	Superficie lorda	18
	Valore accertato	€ 3.248,64
	Sommano	€ 3.248,64

Deposito Fgl.20 p.la 694	DEPOSITO	
	Valore di riferimento	€ 230,50
	Coefficiente di merito - intrinseco	0,87
	Coefficiente di merito - estrinseco	0,90
	Valore ragguagliato	€ 180,48
	Superficie lorda	20
	Valore accertato	€ 3.609,60
	Sommano	€ 3.609,60



Deposito Fgl.6 p.lla 568	DEPOSITO	
	Valore di riferimento	€ 230,50
	Coefficiente di merito - intrinseco	0,87
	Coefficiente di merito - estrinseco	0,90
	Valore ragguagliato	€ 180,48
	Superficie lorda	55
	Valore accertato	€ 9.926,40
	Sommano	€ 9.926,40

Deposito Fgl.14 p.lla 510	DEPOSITO	
	Valore di riferimento	€ 311,25
	Coefficiente di merito - intrinseco	0,87
	Coefficiente di merito - estrinseco	0,96
	Valore ragguagliato	€ 259,96
	Superficie lorda	88
	Valore accertato	€ 22.876,48
	Irregolarità catastale	-€ 1.750,00
	Sommano	€ 21.126,48

Valore complessivo dell'intero compendio immobiliare		€ 37.911,12
---	--	--------------------



TERRENI - AREE									
n.	Fgl	P.IIa	Destinazione urbanistica	superf. mq	valore/mq medio	coeff. 1	coeff. 2	valore/mq corretto	valore accertato
1	20	416	E agricola	670	€ 0,75	0,95	0,95	€ 0,68	€ 455,60
2	20	134	E agricola	1060	€ 0,75	0,95	0,95	€ 0,68	€ 720,80
3	20	136	E agricola	1120	€ 0,75	0,95	0,95	€ 0,68	€ 761,60
4	20	417	E agricola	130	€ 0,75	0,95	0,95	€ 0,68	€ 88,40
5	20	418	E agricola	2650	€ 0,75	0,95	0,95	€ 0,68	€ 1.802,00
6	6	254	E agricola	990	€ 0,75	0,95	0,98	€ 0,70	€ 693,00
7	6	255	E agricola	1370	€ 0,75	0,95	0,98	€ 0,70	€ 959,00
8	6	256	E agricola	760	€ 0,75	0,95	0,98	€ 0,70	€ 532,00
9	6	249	E agricola	1110	€ 0,75	0,98	0,98	€ 0,72	€ 799,20
10	6	250	E agricola	1640	€ 0,75	0,95	0,98	€ 0,70	€ 1.148,00
11	6	251	E agricola	370	€ 0,75	0,95	0,98	€ 0,70	€ 259,00
12	6	259	E agricola	1060	€ 0,75	0,95	0,98	€ 0,70	€ 742,00
13	6	260	E agricola	620	€ 0,75	0,95	0,98	€ 0,70	€ 434,00
14	6	294	E agricola	1880	€ 0,75	0,95	0,98	€ 0,70	€ 1.316,00
15	5	115	E agricola	970	€ 0,75	0,95	0,98	€ 0,70	€ 679,00
16	5	114	E agricola	1040	€ 0,75	0,95	0,98	€ 0,70	€ 728,00
17	6	295	E agricola	1080	€ 0,75	0,95	0,98	€ 0,70	€ 756,00
18	6	320	E agricola	740	€ 0,75	1,00	0,98	€ 0,74	€ 547,60
19	6	339	E agricola	980	€ 0,75	1,00	0,98	€ 0,74	€ 725,20
20	6	340	E agricola	2390	€ 0,75	1,00	0,98	€ 0,74	€ 1.768,60
21	6	501	E agricola	580	€ 0,75	1,00	0,98	€ 0,74	€ 429,20
22	11	186	E agricola	1110	€ 0,75	1,00	0,86	€ 0,65	€ 721,50
23	18	208	E agricola	290	€ 0,75	1,00	0,86	€ 0,65	€ 188,50
24	20	133	E agricola	1420	€ 0,75	1,00	0,95	€ 0,71	€ 1.008,20
25	20	137	E agricola	1640	€ 0,75	1,00	0,95	€ 0,71	€ 1.164,40
26	20	153	E agricola	1850	€ 0,75	1,00	0,95	€ 0,71	€ 1.313,50
27	20	154	E agricola	5890	€ 0,75	1,00	0,95	€ 0,71	€ 4.181,90
28	20	155	E agricola	690	€ 0,75	1,00	0,95	€ 0,71	€ 489,90
29	20	414	E agricola	760	€ 0,75	1,00	0,95	€ 0,71	€ 539,60
30	20	415	E agricola	430	€ 0,75	1,00	0,95	€ 0,71	€ 305,30
31	20	421	E agricola	240	€ 0,75	1,00	0,95	€ 0,71	€ 170,40
32	20	422	E agricola	1320	€ 0,75	1,00	0,95	€ 0,71	€ 937,20
33	23	115	E agricola	230	€ 0,75	1,00	0,92	€ 0,69	€ 158,70
34	23	116	E agricola	410	€ 0,75	1,00	0,92	€ 0,69	€ 282,90
35	26	51	E agricola	1960	€ 0,75	1,00	0,92	€ 0,69	1352,4
36	28	10	E agricola	820	€ 0,75	1,00	0,92	€ 0,69	€ 565,80
37	28	11	E agricola	890	€ 0,75	1,00	0,92	€ 0,69	€ 614,10
38	29	118	E agricola	3220	€ 0,75	1,00	0,92	€ 0,69	€ 2.221,80
Sommano				46380					€ 32.560,30



RIEPILOGO STIMA	
FABBRICATI	
Deposito Fgl.20 p.lla 693	€ 3.248,64
Deposito Fgl.20 p.lla 694	€ 3.609,60
Deposito Fgl.6 p.lla 568	€ 9.926,40
Deposito Fgl.14 p.lla 510	€ 21.126,48
Sommano	€ 37.911,12
TERRENI	
Terreni al fgl.20 p.lla, 414, 415, 421, 422, 133, 137, 153, 417, 418, 134 e 136; al fgl.6 p.lla 295, 320 e 501; al fgl.11 p.lla 186; al fgl.18 p.lla 208; al fgl.28 p.lla 10 e 11; fgl.6 p.lla 568, 250, 251, 254, 255, 256, 259, 260 e 294; al fgl.5 p.lla 115	€ 32.560,30
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	€ 70.471,42

5.0 - CONCLUSIONI

Lo scrivente, in risposta all'incarico affidato, riassume le operazioni svolte nei seguenti termini:

- individuazione dei beni immobiliari di proprietà della [REDACTED] [REDACTED], sulla scorta dei titoli di proprietà trascritti presso i servizi di Pubblicità Immobiliare di Isernia;
- individuazione con descrizione delle varie unità immobiliari, dei terreni con relative destinazioni d'uso;
- ispezione degli immobili, controllo metrico della consistenza e rilievo fotografico;
- effettuazione di visure e ricerche presso L'Agenzia del Territorio, i servizi di Pubblicità Immobiliare, il Municipio del Comune di Longano (IS);
- stima dei valori previo esperimento di analisi del mercato e dei beni con metodologia analitica secondo gli standard internazionali di valutazione;
- redazione di elaborati esplicativi, tabellari e planimetrici.

Il sottoscritto geom. Roberto Di Paolo, rassegna il presente Rapporto di valutazione immobiliare comprensivo dei seguenti:

ALLEGATI:

- *Doc.1 - Tabelle di calcolo ;*
- *Doc.2 – Corrispondenza;*
- *Doc.3 - Planimetrie degli immobili;*
- *Doc.4 - Visure catastali, estratti di mappa, ortofoto satellitari;*
- *Doc.5 – Ispezioni ipotecarie- ultimo titolo di provenienza;*
- *Doc.6 – Fonti di stima;*
- *Doc.7 - Atti urbanistico-amministrativi - Vincoli;*
- *Doc.8 - Documentazione fotografica;*



Isernia, lì 26 gennaio 2022

l'Esperto

Geom. Roberto Di Paolo

Firmato digitalmente da

Roberto Di Paolo

O = Collegio dei Geometri di Isernia

C = IT

