



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

VALUTAZIONE [REDACTED]

31 LUGLIO 2023

Ing. Massimo CARMOSINO



1 PREMESSA

In data 10 luglio 2023, io sottoscritto ing. Massimo Carmosino, con studio in Isernia, alla via Iorio, 38, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Isernia al n. 38 ed iscritto quale C.T.U. presso l'albo dei periti del Tribunale di Isernia, venivo incaricato dal dott. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] di redigere una perizia di stima del compendio immobiliare, [REDACTED] di proprietà della Società stessa come meglio precisato in un elenco di beni immobili consegnatomi.

Per assolvere al mandato ricevuto, ho acquisito la documentazione di interesse disponibile in azienda, effettuando sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima, durante i quali ho proceduto a sommari riscontri metrici e ad un'analisi visiva dello stato dei luoghi, finalizzata, in primis, alla valutazione della tipologia edilizia e dello stato di consistenza degli immobili e delle attrezzature e materiali presenti.

2 OGGETTO DELLA STIMA

L'oggetto della presente perizia concerne il patrimonio immobiliare ed aziendale della [REDACTED] che è costituito principalmente [REDACTED]. In sintesi i beni considerati sono:

a) [REDACTED]

d) i terreni in contrada Signora Rosa provenienti dalla vendita disposta nell'ambito della procedura esecutiva del Tribunale di Isernia 69/1994;

e) [REDACTED]



Non rientra nel mandato ricevuto dal sottoscritto l'accertamento dei titoli di provenienza dei beni e la verifica dell'esistenza di iscrizioni trascrizioni pregiudizievoli nonché di domande giudiziali gravanti sugli immobili in oggetto, né altresì la verifica di conformità edilizia tra i fabbricati realizzati e i titoli abilitativi rilasciati.

2.1 DATI CATASTALI E CONSISTENZE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.1.1 CATASTO FABBRICATI

[REDACTED]

[REDACTED]



Di seguito si indicano i fabbricati a carattere rurale, acquisiti dalla [REDACTED].
nell'ambito della procedura esecutiva del Tribunale di Isernia n° 69/1994.

foglio	part.lla	sub.	Categoria	Zona censuaria	rendita
64	836		C/2	1	94,82 €
64	837		C/2	1	515,22 €
64	838		C/2	1	110,83 €
64	942	1	D/7	1	826,33 €
64	302		A/3	1	613,29 €

2.1.2 CATASTO TERRENI



I terreni di seguito riportati risultano acquisiti da parte della [REDACTED] nell'ambito della procedura esecutiva del Tribunale di Isernia, n° 69/1994.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. mq.	Reddito Domin. €	Reddito Agrario €
64	280	Bosco Ceduo	1	930	0,72	0,29
64	300	Seminativo	1	4.440	17,20	18,34
64	301	Seminativo	1	1.240	4,80	5,12
64	303	Bosco Ceduo	2	1.760	0,36	0,55
64	304	Seminativo	1	2.850	11,04	11,78
64	306	Pascolo Arb.	U	470	0,29	0,15
64	315	Seminativo	1	4.710	18,24	19,46
64	328	Seminativo	3	380	0,59	0,98
64	329	Seminativo Arb.	4	270	0,49	0,77
64	940 A-A	Seminativo	1	1.500	5,81	6,20
64	940 A-B	Seminativo Arb.	2	1.564	5,65	6,06
64	941 A-A	Seminativo Arb.	3	3.640	9,40	11,28
64	941 A-B	Pascolo Arb.		4.449	2,76	1,38
68	664	Semin. Irrig.	2	1.220	7,56	7,56

3 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente perizia è di stimare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, effettivamente ricavabile a prezzi di realizzo nell'ipotesi di una liquidazione coattiva fallimentare, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi.

4 DATI GENERALI

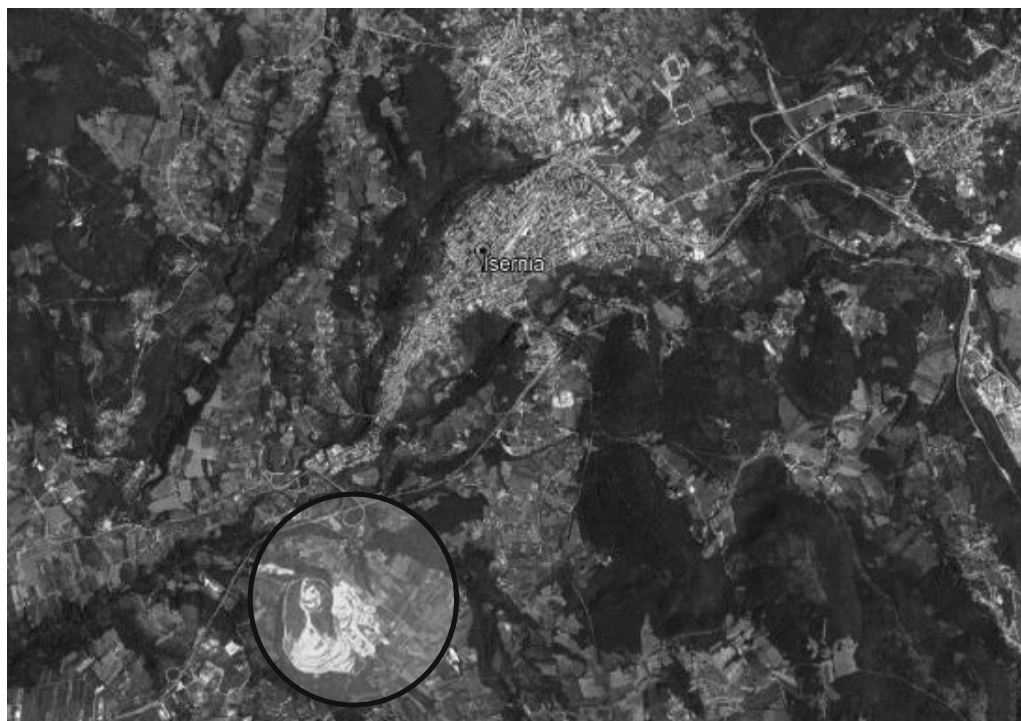
Di seguito si riportano i dati generali necessari per inquadrare i beni oggetti di stima e collocarli nel contesto geografico e socio-economico che condiziona i parametri valutativi.



4.1 UBICAZIONE DEL BENE

I beni immobili oggetto di stima sono concentrati nel comune di Isernia in località [REDACTED] Signora Rosa. Trattasi di una zona periurbana a sud del centro abitato in cui ricade la zona a carattere *artigianale ed industriale* dove sono collocati la maggior parte degli immobili, e che si è caratterizzata come tale esclusivamente per la presenza [REDACTED]

[REDACTED] (cava per estrazione di calcare, impianti di frantumazione/produzione di inerti calcarei e produzione di conglomerati bituminosi), [REDACTED] (impianto per la produzione di calcestruzzo preconfezionato) [REDACTED] produzione di granulati calcarei e malte a secco premiscelate), [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



4.2 INQUADRAMENTO GENERALE DEL COMUNE DI ISERNIA

Isernia è un comune molisano, capoluogo di provincia, il cui nucleo abitativo principale è situato su un ampio crinale di una collina appartenente all'Appennino meridionale, che separa due corsi d'acqua di modesta portata, il Carpino e il Sordo, afferenti al bacino del fiume Volturno. La zona è ritenuta ad alto rischio sismico in quanto l'attività tellurica nel territorio è stimata come molto intensa. Dal punto di vista demografico, dopo l'istituzione della provincia nel 1970, si è avuto un trend di crescita positivo nei decenni successivi, passando dai circa 16.000 abitanti del 1971 ai circa 22.000 abitanti del 2013, anno a partire dal quale è iniziata una progressiva decrescita fino agli attuali 20.600 abitanti.

L'economia della città si basa essenzialmente sui redditi connessi con le attività amministrative statali e parastatali, mentre è relativo il peso dell'imprenditoria privata. L'industria agraria è poco sviluppata, essendo il settore per lo più incentrato su aziende di piccole dimensioni, con modeste attività di allevamento e pastorizia. Vi sono alcune significative presenze artigianali nel settore manifatturiere ed alimentare. Va segnalata nel circondario la presenza di imprese di medie dimensioni operanti nel settore tessile, dolciario ed automobilistico. Di recente sono in corso di sviluppo interessanti iniziative imprenditoriali nel campo delle energie rinnovabili. Va evidenziato come, per fatturato e numero di addetti, in zona sono presenti rilevanti imprese del settore delle costruzioni e dell'indotto. Sul territorio comunale di Isernia non sono presenti aree di insediamenti produttivi (PIP) che sono, però, localizzati nelle immediate vicinanze (Pettoranello, Miranda, Macchia di Isernia). Per quanto riguarda il mercato immobiliare residenziale, si riscontra negli ultimi anni un forte decremento del valore medio di vendita che è passato da circa 1.200,00 €/m² (anno 2015) agli attuali 930,00 €/m². Per quanto riguarda il mercato dei capannoni industriali, le quotazioni OMI riferite alle zone industriali di Miranda, Pettoranello, Macchia di Isernia e Pozzilli, presentano, dall'anno 2015 ad oggi, valori pressoché costanti a riprova di un mercato statico (vedi Allegato n° 7).



4.3 PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'accertamento dei titoli di provenienza dei beni non rientra nel mandato della presente perizia.

4.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il complesso produttivo, fabbricati ed aree di pertinenza, ricade principalmente in zona "D/2.1 – Zona per insediamenti artigianali ed industriali" (Allegato n° 5).

Nel dettaglio i beni hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio	Particella	Destinaz. Urb.
64	280	"E1 Agricola"
64	300	"E1 Agricola"
64	301	"E1 Agricola"
64	303	"E1 Agricola"
64	304	"E1 Agricola"
64	306	"E1 Agricola"
64	315	"E1 Agricola"
64	328	"E1 Agricola"
64	329	"E1 Agricola"
64	940 A-A	"E1 Agricola"
64	940 A-B	"E1 Agricola"
64	941 A-A	"E1 Agricola"
64	941 A-B	"E1 Agricola"
68	664	"D/2.1 Ind. Compl."

L'area è gravata dal vincolo paesaggistico ed idrogeologico.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si precisa che non rientrando nel mandato ricevuto, non è stata effettuata una verifica della regolarità edilizia delle costruzioni.

4.5 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



OMISSIS PAG. DA 9 A 24



4.5.2.3 TERRENI ACQUISITI NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA DEL TRIBUNALE DI ISERNIA N° 69/1994

I terreni in questione costituiscono un unico lotto contiguo ricadente sul Fg. 64, fatta eccezione per la particella censita al Fg. 68 con il numero 664. L'accessibilità è garantita tramite la strada vicinale asfaltata "Signora Rosa" nonché tramite



un'ulteriore strada interpoderale anch'essa pavimentata. Attualmente i terreni, a giacitura sostanzialmente pianeggiante, appaiono incolti; parte del lotto risulta comunque colonizzato da vegetazione spontanea a carattere boschivo (ceduo).



Sulle p.lle 836, 837, 838, 942 e 302 sono presenti fabbricati di modesta fattura che versano in una condizione manutentiva precaria e in un caso addirittura in uno stato di inagibilità. Più in dettaglio il fabbricato identificato con la p.la 302 è realizzato in muratura portante di mattoni, copertura a doppia falda. Le pareti interne sono interessate da evidenti infiltrazioni che hanno causato anche il rigonfiamento e il distacco degli intonaci. Segni di degrado dei ferri di armatura sono evidenti nelle parti aggettanti (cornicioni e balconi) in calcestruzzo, ed in generale, presente un quadro fessurativo pronunciato.





5 STIMA DEI BENI

Occorre precisare che il compendio in esame si configura come un caso assolutamente eccezionale e singolare, dal punto di vista della collocazione sul mercato immobiliare di riferimento, per i fattori di seguito illustrati.



[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Gli unici immobili che possono considerarsi relativamente autonomi sono, i beni acquisiti nell'ambito della procedura esecutiva del Tribunale di Isernia n° 69/1994, ubicati al margine del sito e rappresentano un lotto di terreni esterni al sito produttivo, serviti da una viabilità diretta.

c) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



OMISSIS



f) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In definitiva, a giudizio del sottoscritto si ritiene che, sulla base delle considerazioni svolte, potrà determinarsi un valore di mercato attendibile, solo per le porzioni del compendio con i seguenti requisiti:

- abbiano un potenziale mercato in considerazione delle peculiarità descritte;
- siano fruibili in maniera “autonoma” in termini di accessibilità ed interferenze funzionali;
- siano scollegate dal ciclo produttivo in modo tale da non comprometterlo.

Ne deriva che potranno di seguito essere valutati solo i seguenti beni, che per natura, ubicazione e consistenza, risultano essere relativamente ordinari nel mercato delle compravendite:

- immobili acquisiti nell’ambito della procedura esecutiva del Tribunale di Isernia n° 69/1994.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



5.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, si ritiene che il complesso immobiliare possa essere stimato con il criterio sintetico di stima per comparazione o per confronto diretto. In particolare per i terreni agricoli si evidenzia come il mercato relativo ad essi ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal d.p.r. 131/86 (t.u. delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei redditi dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato.

Soltanto di recente sta assumendo rilevanza la ricerca delle quotazioni di mercato delle colture agricole. In particolare, nella presente stima sono state prese in considerazione le quotazioni, opportunamente elaborate, delle colture agricole valorizzate nella provincia di Isernia, desunte dai dati dell'osservatorio dei terreni agricoli (OVA) forniti dalla Exeo ed ormai di attivazione ultradecennale.

Esse costituiscono un ausilio parametrico basato su una ricognizione dei valori agricoli effettivi di mercato anche in luogo dei valori agricoli medi, censurati dalla Corte Costituzionale in quanto astratti e scollegati dalla realtà economica.

Tali dati, come ribadito dalla giurisprudenza corrente, sintetizzano valori di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie induttive da professionisti qualificati operanti sul territorio. (vedi *Corte d'Appello di Napoli*, sez.



civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014; Trib. Reg. Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014, Corte d'Appello di Bari, Sezione I civile, ordinanza n.3627 del 18/09/2018).

5.2 STIMA DEGLI IMMOBILI

Come indicato al paragrafo precedente, alla base del metodo sintetico comparativo, sono stati assunti gli intervalli di valori unitario indicati dall'osservatorio OVI, opportunamente adattati in funzione delle concrete caratteristiche dei beni in argomento (elementi di merito). In particolare, gli ultimi valori pubblicati e riferiti al territorio della città di Isernia sono i seguenti:

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	E335A	9.000	20.000
Seminativo irriguo	E335A	21.000	45.000
Orto irriguo	E335A	28.000	60.000
Vigneto	E335B	24.000	48.000
Vigneto D.O.C. IGP	E335B	30.000	60.000
Uliveto	E335C	12.000	28.000
Pascolo	E335E	1.800	3.500
Bosco alto fusto	E335D	4.100	12.000
Bosco ceduo	E335I	1.700	6.000
"Arboricoltura da legno bosco specializzato o artificiale"	E335H	18.000	35.000
Culture floro vivaistiche-Vivaio	E335A	31.000	65.000
Incolto sterile	E335E	1.200	2.300

Osservatorio dei valori agricoli relativi al territorio della città di Isernia (rilevazione anno 2020).

Si precisa che, stante la relativa staticità del mercato immobiliare locale, non si è ritenuto necessario aggiornare i valori pubblicati.

Inoltre, nel caso in argomento, si è valutato che l'effettiva coltura riscontrata sui terreni è, come indicato nella tabella di seguito riportata, riconducibile sostanzialmente alle tipologie "seminativo" e "bosco ceduo". Per comparare i valori OVA alla specifica stima, si ritiene che gli elementi di merito che possono essere considerati sono i seguenti:

- per i terreni con qualità di coltura "seminativo": trattasi nello specifico di terreni con discetà fertilità, a giacitura pianeggiante, con sufficiente accessibilità e di



normale forma geometrica. Inoltre, trattasi di medi appezzamenti, con normale ubicazione. Pertanto si ritiene congruo assumere un prezzo unitario pari a:

1,5 €/m²

- *per i terreni con qualità di coltura "bosco ceduo"*: trattasi nello specifico di terreni ad impianto naturale con essenze ordinarie e di età inferiore al ventennio, non governati, a giacitura poco acclive, con sufficiente accessibilità. Pertanto si ritiene congruo assumere un prezzo unitario pari a:

0,9 €/m²

Inoltre, occorre considerare che sono presenti alcuni fabbricati a carattere rurale, censiti al catasto al Fg 64, p.lle 836, 837, 838, 942 sub.1, 302 (ex 939). Come si evince dal decreto di trasferimento relativo alla procedura esecutiva del Tribunale di Isernia n° 69/1994, i fabbricati censiti al Fg. 64, P.lle 836, 837, 838, 942 sub 1 sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia; per gli stessi risulta avanzata richiesta di concessione edilizia in sanatoria di cui alla legge 47/85, pratica 473 del 29/03/1986, istruita con esito favorevole, ma mai perfezionata con il pagamento degli oneri relativi. Viceversa il fabbricato censito al Fg. 64, P.lle 302 (ex 939), risulta in parte abusivo, e ad oggi, dichiarato inagibile ed inabitabile, a seguito di perizia tecnica a firma di tecnico incaricato in data 26/03/2012. Sulla base di quanto esposto, si attribuiscono i prezzi unitari di stima indicati nella tabella di riepilogo di seguito allegata.

Infine rimane da valutare il terreno censito al Fg. 68, P.lle 664, ricadente in zona "D/2.1 Industriale di completamente" del vigente P.R.G. del comune di Isernia, per la quale si ritiene congruo un prezzo unitario pari a:

20,00 €/m²



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] DEI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6 CONCLUSIONI

Di seguito si riepilogano nella tabella che segue, i risultati del processo estimativo relativo ai beni afferenti alla società [REDACTED] considerati.

	VALORE DI MERCATO DEI BENI
	(€)
TERRENI FABBRICATI A CARATTERE RURALE	
Terreni aquisiti nella procedura esecutiva	[REDACTED]
	116.583,50

Come già esposto nei punti precedenti, nell'ipotesi di una liquidazione coattiva fallimentare, e tenendo conto di tutte le peculiarità del compendio influenti sul suo valore e sulla sua commerciabilità, il sottoscritto perito ha limitato le valutazioni unicamente ai beni che possano essere alienati al di fuori del contesto strettamente aziendale.



OMISSIS PAG. 36-37



Con la presente relazione composta da 38 pagine numerate e 7 allegati, il sottoscritto ritiene di avere assolto al mandato conferitomi.

In fede.

Isernia, 31/07/2023

Il tecnico

Ing. Massimo Carmosino

