

relativa alla procedura per la composizione della crisi da sovraindebitamento n.340/2017
V.G., presso il Tribunale di Isernia, promossa dal

Giudice Designato

Liquidatore della procedura

Esperto stimatore

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

1.0 - PREMESSA	pag. 2
2.0 - IL PATRIMONIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	pag. 2
2.1 – individuazione e consistenza	pag. 3
2.2 – provenienza degli immobili	pag. 5
2.3 – restrizioni e servitù	pag. 6
2.4 – elenco formalità pregiudizievoli	pag. 6
2.5 – atti urbanistico-amministrativi	pag. 7
2.6 - destinazione urbanistica, vincoli	pag. 7
2.7 – conformità catastale	pag. 7
2.8 – conformità urbanistico-amministrativa	pag. 7
2.9 – stato di possesso	pag. 8
3.0 – VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	pag. 8
3.1 – metodologia adottata	pag. 8
3.2 – consistenza e stima	pag. 10
4.0 - CONCLUSIONI	pag. 11

ALLEGATI

- Doc.1 - Tabelle di calcolo –
- Doc.2 – Verbali di accesso e corrispondenza;
- Doc.3 - Planimetrie degli immobili;
- Doc.4 - Visure catastali del
- Doc.5 – Ispezioni ipotecarie
- Doc.6 – Ultimo titolo di provenienza;
- Doc.7 - Atti urbanistico-amministrativi comunali;
- Doc.8 - Documentazione fotografica;

1.0 – PREMESSA

Nella procedura per la composizione della crisi n. 340/2017 V.G. presso il Tribunale di Isernia, promossa dal _____ autorizzava il Liquidatore della procedura _____ alla nomina di un esperto stimatore per le operazioni di valutazione degli immobili e delle verifiche connesse relativamente al lotto n.D e/o sub 4, individuando detto esperto nella persona dello scrivente _____

Ricevuto l'incarico in data 13.04.2017, lo scrivente procedeva immediatamente alla individuazione dei immobili oggetto di valutazione, dapprima sulla base della documentazione in atti e subito dopo mediante la verifica della titolarità tramite consultazione dei Servizi di Pubblicità Immobiliare di Isernia, estraendo le note di trascrizione dei titoli di provenienza, nonché richiedendo in data 14.03.2018 la documentazione urbanistico amministrativa presso il Comune di Vastogirardi (IS), nonché presso il Comune di Castelpetroso per l'estratto dell'atto di matrimonio.

Procedeva, quindi, alle operazioni di sopralluogo dei terreni che avvenivano in data 08/05/2018, (Doc.2), effettuando una ricognizione generale degli immobili in Vastogirardi (IS) rilevando le informazioni utili, nonché fissandoli fotograficamente.

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 alla amministrazione comunale (***immediatamente richiesta il giorno successivo alla notifica della nomina***), in considerazione dei brevi tempi assegnati per lo svolgimento dell'incarico.

A tale proposito lo scrivente evidenzia che solo in data 08.05.2018, e nonostante i solleciti telefonici, il Comune di Vastogirardi rispondeva alla richiesta di documentazione, inoltrata a mezzo pec in data 14.03.2018.

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

2.0 – IL PATRIMONIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il patrimonio immobiliare oggetto di valutazione, nella fattispecie il lotto n.D e/o sub 4, è stato individuato sulla base del "programma di liquidazione ex art.14-novies Legge n.03/2012" del 22.02.2018, e così individuato:

- a) Terreni in Vastogirardi al fgl.14 p.lle 80-84-91-92-93-97-129-131-132-135-7-8;
- b) Terreni in Vastogirardi al fgl.15 p.lle 42-44-63-65-70-109-41;
- c) Terreno con costruzione in Vastogirardi fgl.15 p.lla 174 sub 1 cat. D/1.

L'accertamento della titolarità e della consistenza dei beni immobili sopra riportati, è avvenuta mediante la verifica dei titoli regolarmente trascritti, presso i Servizi di pubblicità immobiliare di Isernia, in confronto ai dati depositati presso i registri catastali.

2.1 – Individuazione e consistenza

I beni immobili oggetto della presente valutazione ricadono tutti nel Comune di Vastogirardi (IS), ad una altitudine di circa 1100-1200 slm, come appresso distinti:

PER LA QUOTA DI $\frac{1}{2}$ DELLA PROPRIETÀ':

- a) **Terreno al fgl.14 p.lla 80:** alla località Montagna Fiorita, accessibile tramite stradina di servizio ai pali aerogeneratori de _____ a sua volta collegata alla SP87, confinante con detta stradina a nord, p.lla 84 della stessa ditta a sud ed est, risulta caratterizzato da un soprassuolo prettamente a pascolo con orografia collinare (*Doc.8 foto 1,2*). Identificato in catasto terreni al foglio di mappa n.14 p.lla 80, pascolo di mq 13.520
Per la piena proprietà, in regime di comunione dei beni;
- b) **Terreno al fgl.14 p.lla 84:** alla località Montagna Fiorita, accessibile tramite stradina di servizio ai pali aerogeneratori _____ a sua volta collegata alla SP87, confinante con detta stradina a nord, p.lla 84 della stessa ditta a ovest, risulta caratterizzato da un soprassuolo prettamente a pascolo con orografia collinare (*Doc.8 foto 1,2*). Identificato in catasto terreni al foglio di mappa n.14 p.lla 84, pascolo arborato di mq 16.100, intestato _____ la piena proprietà, in regime di comunione dei beni;
- c) **Terreno al fgl.14 p.lla 91:** alla località Montagna Fiorita, accessibile tramite stradina di servizio ai pali aerogeneratori de _____ sua volta collegata alla SP87, confinante a nord e ovest con p.lla 84 della stessa ditta, risulta caratterizzato da un soprassuolo prettamente a pascolo con orografia collinare (*Doc.8 foto 1,2*). Identificato in catasto terreni al foglio di mappa n.14 p.lla 91, pascolo di mq 140, intestato a _____ Per la piena proprietà, in regime di comunione dei beni;
- d) **Terreno al fgl.14 p.lla 92:** alla località Montagna Fiorita, accessibile tramite stradina di servizio ai pali aerogeneratori di _____ la sua volta collegata alla SP87, confinante a nord e ovest con p.lla 84 della stessa ditta, risulta caratterizzato da un soprassuolo prettamente a pascolo con orografia collinare (*Doc.8 foto 1,2*). Identificato in catasto terreni al foglio di mappa n.14 p.lla 92, pascolo di mq 70, intestato _____ Per la piena proprietà, in regime di comunione dei beni;

- e) **Terreno al fgl.14 p.lla 93:** alla località Montagna Fiorita, accessibile tramite stradina di servizio ai pali aerogeneratori del _____ a sua volta collegata alla SP87, confinante a nord con p.lla 8 e 94, e ad ovest con p.lla 84 della stessa ditta, risulta caratterizzato da un soprassuolo prettamente a pascolo con orografia collinare (*Doc.8 foto 1,2*). Identificato in catasto terreni al foglio di mappa n.14 p.lla 93, pascolo arborato di mq 13.480, intestato _____ per la piena proprietà, in regime di comunione dei beni;
- f) **Terreno al fgl.14 p.lla 97:** alla località Montagna Fiorita, accessibile tramite stradina di servizio ai pali aerogeneratori del _____ a sua volta collegata alla SP87, confinante a nord e ovest con p.lla 93 della stessa ditta, risulta caratterizzato da un soprassuolo prettamente a pascolo con orografia collinare (*Doc.8 foto 1,2*). Identificato in catasto terreni al foglio di mappa n.14 p.lla 97, pascolo di mq 640, intestato _____ per la piena proprietà, in regime di comunione dei beni;
- g) **Terreni al fgl.14 p.lle 129, 131, 132, 135:** alla località Montagna Fiorita, accessibili tramite SP87, confinanti con terreni della stessa ditta e SP87, risulta caratterizzato da un soprassuolo prettamente a pascolo con orografia collinare (*Doc.8 foto 3*). Identificato in catasto terreni al foglio di mappa n.14 p.lla 129, pascolo di mq 1.225, p.lla 131 pascolo di mq 90, p.lla 132 pascolo di mq 3660 e p.lla 135 pascolo di mq 1104, intestati _____ per la piena proprietà, in regime di comunione dei beni;
- h) **Terreni al fgl.14 p.lle 7, 8:** alla località Montagna Fiorita, accessibili tramite stradina di servizio ai pali aerogeneratori del _____ a sua volta collegata alla SP87, confinante a nord con p.lle 51 e 52 e a sud con p.lle 93 della stessa ditta, risulta caratterizzato da un soprassuolo prettamente a pascolo con orografia collinare (*Doc.8 foto 1,2*). Identificato in catasto terreni al foglio di mappa n.14 p.lla 7, pascolo/pascolo arborato di mq 17.570, intestato _____ ognuno per la quota di 1/2;
- i) **Terreni al fgl.15 p.lle 41, 42, 44, 63, 65, 70, 109:** alla località Costa Gaudenzi, accessibili tramite strada interpodereale non asfaltata a sua volta collegata alla SP87, confinanti con strada interpodereale, risultano caratterizzati da un soprassuolo prettamente cespuglioso/boschivo con orografia declive (*Doc.8 foto 5,6*). Identificato in catasto terreni al foglio di mappa n.15 p.lla 41, pascolo cespug. di mq 15.560, p.lla 42 pascolo arborato di mq 2970, p.lla 44 pascolo arborato di mq 33.680, p.lla 63 pascolo arborato di mq 4.270, p.lla 65 pascolo arborato di mq 12.600, p.lla 70 pascolo cesp. di mq 420, e

p.lla 109 prat/seminativo di mq 50.780, intestati

gnuno per la quota di 1/2;

PER L'INTERA PROPRIETA' DELL'AREA SUPERFICIARIA:

- j) **Opificio al fgl.15 p.lla 174 sub 1:** alla località Montagna Fiorita, accessibile tramite stradina di servizio ai pali aerogeneratori _____ la sua volta collegata alla SP87, confinante con p.lla 173 a più lati, risulta caratterizzato da un terreno della superficie catastale di 212 ma con sovrastante aerogeneratore (pala eolica) di proprietà della _____ quale proprietaria del diritto di superficie (*Doc.8 foto 4*) per la durata di anni venti dal 29/07/2009, e contestuale servitù di accesso, transito ed elettrodotto e di cavidotto, con diritto di opzione di rinnovo entro sei mesi dalla scadenza del contratto. Identificato in catasto terreni al foglio di mappa n.15 p.lla 174 sub 141, categoria D/1 rendita catastale € 1.620,00.

2.2 – Provenienza degli immobili

I beni immobili descritti nel paragrafo 2.1 sono pervenuti all'attuale debitore nel seguente modo:

- immobili dalla lettera a) alla lettera g), sono pervenuti _____
_____ a seguito di atto di comprav _____ del
20.08.2009, trascritto pressq _____ di Isernia ai nn.3420/4237 di reg.
par/gen del 14.09.2009, mediante il quale _____
_____ in regime di comunione legale dei beni, la piena
proprietà dei predetti immobili.
- immobili dalla lettera h) alla lettera i), sono pervenuti a _____
_____ per la quota di ½ della proprietà, a seguito di atto di donazione per
_____ ep.24008 del 10.11.1988, trascritto presso la Conserv. dei RR.II. di Isernia ai
nn. 3788/4265 di reg. par/gen del 29.11.1988, mediante il quale
_____ donava ai ni _____ predetti immobili.
- immobile lettera j), è pervenuto a _____ a seguito di
atto di compravendita p _____ 43 del 13.12.1994, registrato a
Isernia il 30.12.1994 al n.2813 e trascritto presso la Conserv. dei RR.II. di Isernia ai nn.
5545/4944 di reg. par/gen del 28.12.1994, mediante il quale i sig _____
_____ dono per l'inter _____ alla quale è scaturita
l'attuale p.lla 174 a seguito di tipo mappale del 08.05.2014 per la costruzione della pala
eolica.

2.3 – Restrizioni e servitù

Sulle p.lle 80, 84 e 91 del fgl.14 di Vastogirardi di cui ai beni a), b) e c) del par. 2.1 precedente, risulta costituita servitù di elettrodotto a favore _____, ora

come da atto per _____ l.8.2006

rep.47570 e del 16.11.2006 rep. 47774 trascritto il 15.12.2006 ai nn. 6231/4922, ed atto del 17.03.2008 rep.48973 e del 30.10.2008 rep.49532, trascritto il 26.11.2008 ai nn.6347/5106.

Sulla P.lla 174 del fgl.15 (ex 130) risulta servitù di accesso, transito ed elettrodotto e di cavidotto, con diritto di opzione di rinnovo entro sei mesi dalla scadenza del contratto per la durata di anni venti dal 29/07/2009, in favore _____ come da atto per

del 29/07/2009 rep.59011 trascritto ad Isernia il 20/08/2009 ai nn.3993/3840 e 3994/3241.

2.4 – Elenco formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni effettuate, presso l'agenzia delle Entrate di Isernia - Servizi di Pubblicità Immobiliare, a carico del debitore _____ periodo del 1978 alla data del 24.04.2018, risultano (Doc.5) le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili oggetto di valutazione:

Iscrizioni:

- a) Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01, a favore di Equitalia Polis S.p.a. con sede in Napoli cod. fisc: 07843060638 e con _____ iscritta presso i Servizi di Pubblicità immobiliare di Isernia in data 13.09.2010 ai nn.498/3726 di reg. par/gen; importo totale ipoteca: € 206.113,70, importo capitale € 103.056,85; detta ipoteca grava sugli immobili di cui al par. 2.1 precedente dalla lettera a) alla lettera g) per la quota di ½ della proprietà.
- b) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Isernia rep.188 del 28.07.2006, iscritta presso i Servizi di Pubblicità immobiliare di Isernia in data 19.09.2006 ai nn.602/4723 di reg. par/gen, a favore _____ per un importo di € 20.000,00.

Pignoramenti/fallimenti:

- c) Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Isernia rep.179 del 09.03.2001, trascritto presso i Servizi di Pubblicità immobiliare di Isernia in data 06.04.2001 ai nn.133/1317 di reg. par/gen, a favore della _____ gravante su parte degli immobili di cui al par. 2.0 precedente; La Banca predetta, ha rinunciato alla procedura esecutiva n.6/2007 a carico

d) Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Isernia rep.3 del 04.01.2007, trascritto presso i Servizi di Pubblicità immobiliare di Isernia in data 01.02.2007 ai nn.433/515 di reg. par/gen, a favore di Banca c

e) Decreto di apertura della procedura di liquidazione del Tribunale di Isernia rep.340 del 09.01.2018 trascritto presso i Servizi di Pubblicità immobiliare di Isernia in data 06.02.2018 ai nn.265/343 di reg. par/gen a favore della "massa dei creditori della procedura di liquidazione ber

2.5 – Atti urbanistico-amministrativi

La richiesta di accesso agli atti è avvenuta a mezzo pec inviata al Comune di Vastogirardi in data 14.03.2018, ricevendo riscontro della documentazione utile, solo in data 08.05.2018.

In merito ai beni immobili oggetto di valutazione, è stata riscontrata un'unica pratica edilizia inerente la realizzazione di un parco eolico mediante aerogeneratori di cui uno installato sulla p.lla 174 del fgl.15, in virtù di permesso di costruire n.05 del 06.10.2006 rilasciato dal Comune di Vastogirardi in favore di

2.6 – Destinazione urbanistica e vincoli.

Gli immobili oggetto della presente procedura, come attestato dal Comune di Vastogirardi con certificato di destinazione urbanistica prot. 1046R del 11.04.2016, risultano avere la seguente destinazione urbanistica: tutte le p.lle del fgl.14 e la p.la 174 del fgl.15 ricadono in zona "E" Agricola dove è prevista l'edificazione con indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq per le abitazioni e 0,07 mc/mq per gli annessi agricoli, mentre le rimanenti p.lle del fgl.15 ricadono in zona "E3" Bosco, dove non è ammessa l'edificazione.

I vincoli esistenti sul territorio sono di natura paesaggistico-ambientale e sismico.

2.7 – Conformità catastale

I beni immobili di cui alla presente valutazione, risultano regolarmente censiti presso l'Agenzia delle Entrate – servizio Territorio, come da relative visure (Doc.4):

2.8 – Conformità urbanistico-amministrativa

Agli atti del Comune di Vastogirardi, non risultano pratiche edilizie in merito ai beni oggetto di valutazione ad eccezione del bene di cui alla lettera j) del par.2.1 precedente (p.la 174 sub1 del fgl.15), per il quale è stata rilasciato permesso di costruire n.05 del 06.10.2006

rilasciato dal Comune di Vastogirardi in favore
per la realizzazione di un generatore eolico a torre.

con sede in Roma,

2.9 – Stato di possesso

I terreni oggetto della procedura risultano incolti e, al momento delle visite, liberi da occupanti; il bene alla p.lla 174 sub 1 del fgl.15, risulta utilizzato a servizio di un generatore eolico a torre

3.0 – VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

3.1 – 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 2016) 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, essendo disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell’immobile da valutare, il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Il metodo finanziario, basato sulla capitalizzazione dei redditi che il bene è capace di produrre, non può, nel caso in esame, ritenersi affidabile, per la insufficienza di dati comparativi pertinenti.

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 in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
2. caratteristiche tipologiche (superfici, soprassuolo, impianti, ecc.);
3. caratteristiche economiche (limitazioni di uso, vincoli ecc.);

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.

I dati immobiliari, in termini di tipologia e prezzi di riferimento, sono stati assunti da diverse fonti tra cui: l'Agenzia del Territorio (valori agricoli medi) , le stime di precedenti ctu e le ricerche di mercato dirette.

Il rapporto che ne consegue evidenzia una flebile attività di scambio, il volume di compravendita dei terreni nella regione Molise è tra i più bassi d'Italia .

VAM Valori agricoli medi:

Nello specifico sono state considerate le colture prevalenti pascolo, pascolo arborato e prato, mediando il valore delle stesse ed ottenendo un prezzo a mq pari a 0,49 €/mq.

REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA 1° - ALTO MOLISE Comuni di: AGNONE, BELMONTE DEL SANNIO, POGGIO SANNITA, CAPRACOTTA, CAROVILLI, CASTEL DEL GIUDICE, CASTELVERRINO, CHIAUCI, PESCOLANCIANO, PESCOPENNATARO, PIETRABONDANTE, ROCCASICURA, SAN PIETRO AVELLANA, SANT'ANGELO DEL PESCO, VASTOGIRARDI				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ARBORICOLTURA PREGIATA DA LEGNO	20620,00			
BOSCO CEDUO	5478,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	8596,00	SI	SI	
INCOLTO PRODUTTIVO	1528,00			
ORTO IRRIGUO	30418,00			
PASCOLO	4122,00			
PASCOLO ARBORATO	4402,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	2722,00			
PRATO	6212,00			
QUERCETO	6228,00			
SEMINATIVO	5842,00			
SEMINATIVO ARBORATO	8640,00			

Precedenti Ctu:

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, provenienti da procedure esecutive scrivente, nonché da altre perizie prelevate dai siti web di aste giudiziarie.

Indagini di mercato dirette:

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

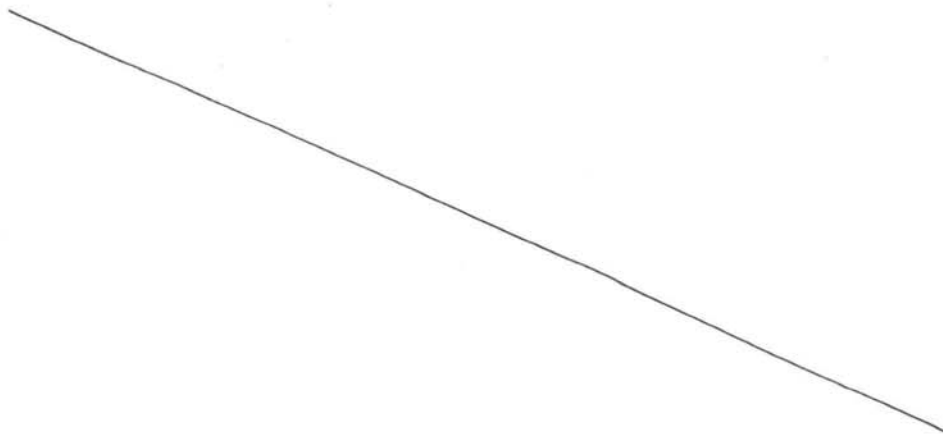
Le informazioni raccolte, hanno consentito di individuare un prezzo medio di riferimento per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, come appresso illustrato:

PREZZO MEDIO A MQ DI TERRENI - VASTOGIRARDI					
	Anno di riferimento		Zona/Destinazione		
			Fgl.14/ Agricola	Fgl.15/ Agricola- boschiva	proprietà dell'area: (1/3 della piena proprietà) €
Valori agricoli medi - Uff.Territorio Isernia	2014		€ 0,49	€ 0,43	oltre indennità per diritto di servitù pari a € 5,00 a mq
PRECEDENTI CTU	2012-16	minimo	€ 1,10	€ 0,80	
		massimo	€ 2,00	€ 1,50	
INDAGINI DI MERCATO	2015-16	minimo	€ 1,30	€ 1,00	
		massimo	€ 1,90	€ 1,60	
VALORE STIMATO			€ 1,21	€ 0,96	€ 5,32

Al valore stimato di riferimento, così ottenuto, sono state apportati i dovuti "adattamenti" sulla base delle specificità dell'immobile oggetto di stima, sulla base della accessibilità, della giacitura e dell'estensione.

3.2 – Consistenza e stima

Ottenuto il prezzo "adattato" dell'immobile specifico, 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:



TERRENI												
n.	Fgl	Natura	P.IIa	sub	Dest. urbanist.	superficie mq	quota proprietà	valore a mq riferim.	coeff. intrinseco	valore a mq ragguagliato	valore accertato	valore della quota
1	14	T	80		Agricola	13520	1/2	€ 1,21	1	€ 1,21	€ 16.404,27	€ 8.202,13
2	14	T	84		Agricola	16100	1/2	€ 1,21	1	€ 1,21	€ 19.534,67	€ 9.767,33
3	14	T	91		Agricola	140	1/2	€ 1,21	1	€ 1,21	€ 169,87	€ 84,93
4	14	T	92		Agricola	70	1/2	€ 1,21	1	€ 1,21	€ 84,93	€ 42,47
5	14	T	93		Agricola	13480	1/2	€ 1,21	1	€ 1,21	€ 16.355,73	€ 8.177,87
6	14	T	97		Agricola	640	1/2	€ 1,21	1	€ 1,21	€ 776,53	€ 388,27
7	14	T	129		Agricola	1225	1/2	€ 1,21	1	€ 1,21	€ 1.486,33	€ 743,17
8	14	T	131		Agricola	90	1/2	€ 1,21	1	€ 1,21	€ 109,20	€ 54,60
9	14	T	132		Agricola	3660	1/2	€ 1,21	1	€ 1,21	€ 4.440,80	€ 2.220,40
10	14	T	135		Agricola	1104	1/2	€ 1,21	1	€ 1,21	€ 1.339,52	€ 669,76
11	14	T	7		Agricola	17570	1/2	€ 1,21	1	€ 1,21	€ 21.318,27	€ 10.659,13
12	14	T	8		Agricola	5610	1/2	€ 1,21	1	€ 1,21	€ 6.806,80	€ 3.403,40
13	15	T	42		Agricola	2970	1/2	€ 0,96	0,95	€ 0,91	€ 2.708,64	€ 1.354,32
14	15	T	44		Agricola	33680	1/2	€ 0,96	0,95	€ 0,91	€ 30.716,16	€ 15.358,08
15	15	T	63		Agricola	4270	1/2	€ 0,96	0,95	€ 0,91	€ 3.894,24	€ 1.947,12
16	15	T	65		Agricola	12600	1/2	€ 0,96	0,95	€ 0,91	€ 11.491,20	€ 5.745,60
17	15	T	70		Agricola	420	1/2	€ 0,96	0,95	€ 0,91	€ 383,04	€ 191,52
18	15	T	109		Agricola	780	1/2	€ 0,96	0,95	€ 0,91	€ 711,36	€ 355,68
19	15	T	41		Agricola	15560	1/2	€ 0,96	0,95	€ 0,91	€ 14.190,72	€ 7.095,36
20	15	D/1	174	1	Agricola	212	1/1 (area)	€ 5,32	1,2	€ 6,38	€ 1.353,41	€ 1.353,41
Sommano mq						143701						
Valore complessivo dei terreni											€ 154.275,69	€ 77.814,55

4.0 - CONCLUSIONI

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

- individuazione dei beni di cui al lotto "D" e/o sub 4, individuato sulla base del *"programma di liquidazione ex art.14-novies Legge n.03/2012"* del 22.02.2018 redatta dal Liquidatore in data 22.02.2018 e della trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione;
- individuazione con descrizione degli immobili e della destinazione urbanistica;
- ispezione degli immobili e rilievo fotografico;
- effettuazione di visure e ricerche presso L'Agenzia del Territorio, i servizi di Pubblicità Immobiliare, il Municipio del Comune di Vastogirardi con verifica urbanistica ed amministrativa in riscontro con lo stato dei luoghi, 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.
- Individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, relativamente

pari ad € 77.814,55.

Il sottoscritto _____ rassegna il presente Rapporto di valutazione immobiliare comprensivo dei seguenti:

ALLEGATI:

- Doc.1 – Valori agricoli medi;
- Doc.2 – Verbali di accesso e corrispondenza;
- Doc.3 – Mappe e ortofoto degli immobili;
- Doc.4 - Visure catastali dell'Agenzia delle Entrate;
- Doc.5 – Ispezioni ipotecarie presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Isernia;
- Doc.6 – Estratto dell'atto di matrimonio;
- Doc.7 - Atti urbanistico-amministrativi comunali;
- Doc.8 - Documentazione fotografica;

Isernia, li 25 maggio 2018

l'Esperto

C = IT