

TRIBUNALE DI ISERNIA

Procedura fallimentare

 S.r.l.

n. 11/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE IMMOBILI IN AGNONE (IS)

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 fallimentare n.11/2021
Reg. fall. del Tribunale di Isernia, a carico di [REDACTED] srl con sede legale in Agnone (IS) -
p.Iva: [REDACTED]*

Giudice Delegato: Dr.ssa Michaela Sapio;

Curatore fallimentare: Dr. Marco Di Girolamo;

Esperto stimatore: Geom. Roberto Di Paolo.

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

1.0 - PREMESSA	pag. 2
2.0 - ATTIVITÀ DELLA FALLITA	pag. 3
3.0 - IL PATRIMONIO IMMOBILIARE	pag. 3
3.1 – individuazione e consistenza	pag. 3
3.2 – provenienza ultraventennale degli immobili	pag. 3
3.3 – elenco formalità pregiudizievoli	pag. 4
3.4 – atti urbanistico-amministrativi	pag. 4
3.5 - destinazione urbanistica, vincoli	pag. 4
3.6 – conformità catastale	pag. 5
3.7 – conformità urbanistico-amministrativa	pag. 5
3.8 – stato di possesso	pag. 5
4.0 – VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	pag. 5
4.1 – metodologia adottata	pag. 5
4.2 – suddivisione in lotti	pag. 7
4.3 – consistenza e stima	pag. 7
5.0 - CONCLUSIONI	pag. 8

ALLEGATI

- *Doc.1 - Tabelle di calcolo ;*
- *Doc.2 – Corrispondenza;*
- *Doc.3 – Ortofoto del terreno;*
- *Doc.4 - Visure catastali dell'Agenzia delle Entrate, Isernia Territorio;*
- *Doc.5 – Ispezioni ipotecarie presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Isernia;*
- *Doc.6 - Atti urbanistico-amministrativi - Vincoli;*
- *Doc.7 – Fonti estimative di riferimento;*
- *Doc.8 - Documentazione fotografica;*

1.0 – PREMESSA

Con Sentenza n.11/2021 il Tribunale di Isernia ha pronunciato il fallimento della [REDACTED] S.r.l. con sede legale in Agnone (IS) - p.Iva: [REDACTED], nominando Curatore fallimentare il dr. Marco Di Girolamo di Isernia.

Ai fini della valutazione dei beni immobili ubicati in Vasto (CH) ed Agnone (IS), il dr. Di Girolamo nominava, in data 20.12.2021, lo scrivente geom. Roberto Di Paolo quale Esperto stimatore dei beni suddetti.

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

Procedeva ad una ricognizione generale degli immobili, dapprima presso i terreni in Vasto (CH) e poi presso il terreno in Agnone (IS);

gli accessi (*Doc.2*) avvenivano nelle date del 13/05/2022 in Vasto e in Agnone e 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 a mezzo pec.

Da precisare che il Comune di Vasto (CH) nonostante la richiesta di accesso agli atti avvenuta a mezzo pec del 21/12/2021 e sollecito a mezzo pec del 21/02/2022 e successiva email del 28/02/2022 (*Doc.2*), rispondeva parzialmente alla richiesta solo in data 07/03/2022 (*Doc.7*), mentre il Comune di Agnone rispondeva solo il 14/04/2022 a mezzo pec, dilatando, conseguentemente, i tempi di redazione della presente consulenza.

Avendo raccolto i vari elementi utili allo svolgimento dell'incarico, lo scrivente enuncia i risultati ottenuti in adempimento dell'incarico affidatogli, precisando che la presenta perizia non include, provvisoriamente, gli immobili ubicati in Vasto (CH), così come richiesto dal Curatore fallimentare dr. Marco Di Girolamo, essendo in corso la causa civile n.154/2021 R.G.A.C presso il Tribunale di Vasto, avente ad oggetto la determinazione della consistenza in comunione e l'attribuzione di porzioni in natura ai comunisti, mediante progetto divisionale. Nella predetta causa civile lo scrivente è ctp della presente procedura fallimentare.

2.0 - ATTIVITÀ DELLA FALLITA

La [REDACTED] S.r.l. è una azienda che opera nel settore edilizio delle costruzioni civili, con sede in Agnone (IS) cod. fiscale: [REDACTED].

3.0 – IL PATRIMONIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il patrimonio immobiliare oggetto della presente valutazione, riguarda il solo immobile ubicato in Agnone (IS), appresso individuato:

Immobile in Agnone (IS):	
a.	proprietà per la quota dell'intero del terreno, alla str. interp. Pisciareello, censito in catasto terreni al fgl.56 p.lla 110 seminativo di mq 2.030.

L'accertamento della titolarità e della consistenza dell'immobile sopra riportato 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.

3.1 – Individuazione e consistenza

Il bene immobile oggetto della presente valutazione ricade in Agnone in provincia di Isernia, come appresso meglio distinto:

a. Terreno in Agnone (IS) in catasto terreni al fgl.56 p.lla 110:

trattasi di un terreno, ubicato nelle immediate vicinanze del centro urbano di Agnone, a taglio di Via Aquilonia da un lato e dalla strada interpoderale Pisciareello dall'altro lato e da questa accessibile; sito in posizione fortemente acclive, risulta caratterizzato da un soprassuolo boschivo (Doc.3 p.la 110). La superficie catastale è pari a mq 2.030, ma parte di tale superficie è occupata dalla strada interpoderale Pisciareello ;

l'intestazione catastale è la seguente: [REDACTED] S.r.l con sede in Agnone c.f.: [REDACTED] proprietaria per la quota dell'intero.

3.2 – Provenienza ultraventennale degli immobili

Il bene immobile descritto nel paragrafo precedente è pervenuto alla [REDACTED] Srl. nel seguente modo (Doc.6):

– **Terreno in Agnone (IS) in catasto terreni al fgl.56 p.lla 110:**

Alla [redacted] srl_cod. fisc: [redacted] per la quota dell'intero del diritto di proprietà, dal 20/12/2003 ad oggi, a seguito di atto di compravendita, per Notaio antonio Ventriglia di Venafro rep.48419 del 20/12/2003 trascritto a Isernia il 31/12/2003 ai nn.4693/5520 di reg. par/gen.

3.3 – Elenco formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia - Servizi di Pubblicità Immobiliare, a carico dell'immobile oggetto di valutazione, a partire dal periodo di informatizzazione del 24.03.1992 alla data del 09.10.2018, risultano (Doc.5) le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- a. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo contro [redacted] srl con sede in Agnone c.fisc: [redacted], per la quota dell'intero del diritto di proprietà del terreno in Agnone al fgl.56 p.la 110, in favore di [redacted] s.r.l. con sede in Rocca San Giovanni (CH) c. fisc: [redacted], iscritta presso i Servizi di Pubblicità immobiliare di Isernia in data 28/05/2021 ai nn.107/1703 di reg. par/gen; ipoteca: € 70.800,00, importo capitale € 39.532,99;

Pignoramenti/fallimenti:

- b. sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Isernia rep.25/2021 del 24/10/2021 trascritta in Isernia in data 14/12/2021 ai nn.3649/4177 di reg. par./gen. a carico di [redacted] srl e gravante sull' immobile sito in Agnone (IS) al fgl.56 p.la 110;

3.4 – Atti urbanistico-amministrativi

La richiesta di accesso agli atti è avvenuta a mezzo pec al Comune di Agnone del 28/02/2022 e successivi solleciti telefonici avendo riscontro, a mezzo pec, solo in data 14/04/2022.

Dalla risposta del Comune di Agnone (Doc.7) non risultano pratiche edilizie sui terreni in esame.

3.5 – Destinazione urbanistica, vincoli.

Il terreno in Agnone (IS) risulta ricadere, come da riscontro del Comune di Agnone con lettera a mezzo pec del 14/04/2022, per una parte di circa 840 mq in zona B2 (ristrutturazione e completamento edilizio) e parte di circa 1190 mq in zona G1

(attrezzature e servizi di interesse pubblico), inoltre ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale ed idrogeologico, mentre non risulta gravata da alcun vincolo in favore del Comune di Agnone.

Da evidenziare che porzione del terreno è attraversata dalla strada interpoderale Pisciarello, riscontrabile già dal 1988 dalle mappe del Geoportale Nazionale, quindi gravato da relativa servitù.

3.6 – Conformità catastale

Il terreno risultano censito in catasto terreni, la strada interpoderale che attraversa il fondo non risulta riportata sulla mappa catastale.

3.7 – Conformità urbanistico-amministrativa

Sul fondo in esame non risultano costruzioni, né pratiche edilizie in itinere, come indicato dal Comune di Agnone con risposta del 14/04/2022.

3.8 – Stato di possesso

Il terreno risulta, al momento dell'accesso, libero da occupanti. Il terreno sito in Agnone al fgl.56 p.lla 110 è in parte attraversato dalla strada interpoderale Pisciarello.

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 2017) 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 ritenersi affidabile, poiché ad una minima variazione del saggio di capitalizzazione, corrisponde una amplificazione in negativo o positivo del risultato.

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 e Chieti. 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 (giacitura, accessibilità, ecc.);
3. caratteristiche tipologiche (superficie, soprassuolo, ecc.);
4. 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, valutazione che quindi non può essere identica per un terreno già concretamente edificabile e per uno che invece attende il compimento dell'iter previsto dalla legge per poter procedere all'edificazione, quali l'approvazione dei piani attuativi, ai quali sono soggetti i terreni in esame.

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: la delibera comunale ai fini ICI, le transazioni precedenti, in particolare gli atti di provenienza dei terreni e le analisi di mercato.

Delibera ai fini ICI:

La delibera di Consiglio comunale del Comune di Agnone n.7 del 02.05.2007 adottata per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, indica un valore per la zona B2 ristrutturazione e completamento, pari ad euro 36,15/mq.

Analisi del mercato – Agenzie immobiliari:

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 - AGNONE (IS)				
			Zona/Destinazione	
	Anno di riferimento		B2 ristruttur. e compl.	G1 attrez. pubbl.
Agenzie immobiliari	2022	medio	€ 25,00	€ 8,00
Indagini di mercato dirette	2022	minimo	€ 20,00	€ 6,00
		massimo	€ 25,00	€ 10,00
Delibera di C.C. n.7 del 02.05.2007	2007		€ 36,15	
VALORE MEDIO			€ 27,88	€ 8,00

Ai valori medi sopra individuati sono stati applicati i necessari coefficienti correttivi (Doc.1) in base ai fattori incidenti sulla edificabilità di fatto (coefficiente 1), quali i vincoli esistenti sui terreni, in particolare quello idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n.3267, nonché le ulteriori limitazioni (coefficiente 2) quali la giacitura in pendenza e l'accessibilità, il soprassuolo e la servitù dell'esistente strada (coefficiente 3) al fine di rendere la stima il più possibile aderente alla realtà del fondo.

Non è stata considerata la presenza 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 – Suddivisione in lotti

Il terreno è da considerarsi un unico lotto di vendita.

4.3 – Consistenza e stima

Ottenuto il prezzo a mq adattato per il singolo immobile, il valore accertato è illustrato nella seguente tabella, riepilogativa per immobile (foglio e particella) come definito presso l'Agenzia del Territorio di Isernia:

TERRENO

n.	Comune	Fgl	P.Ila	Destinazione urbanistica	superf. mq	valore/mq medio	coeff. 1	coeff. 2	coeff. 3	valore/mq corretto	valore accertato	quota propr.	valore quota
1	Agnone (IS)	56	110	B2	840	€ 27,88	1,00	0,87	0,71	€ 17,22	€ 14.464,80	1	€ 20.343,40
	Agnone (IS)	56	110	G1	1190	€ 8,00	1,00	0,87	0,71	€ 4,94	€ 5.878,60	1	
Valore complessivo dei terreni											€ 20.343,40		€ 20.343,40

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] S.r.l. con sede legale in Agnone (IS) alla via [REDACTED] - p.Iva: [REDACTED], sulla scorta dei titoli di proprietà trascritti presso I servizi di Pubblicità immobiliare di Isernia;
- individuazione con descrizione del compendio immobiliare con relative destinazioni d'uso;
- visione degli immobili e rilievo fotografico;
- effettuazione di visure e ricerche presso L'Agenzia del Territorio, i servizi di Pubblicità Immobiliare, il Municipio del Comune Agnone (IS) con analisi della documentazione reperita, verifica urbanistica ed amministrativa;
- 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 – Ortofoto dei terreni;*
- *Doc.4 - Visure catastali dell'Agenzia delle Entrate, Isernia Territorio;*
- *Doc.5 – Ispezioni ipotecarie presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Isernia;*
- *Doc.6 - Atti urbanistico-amministrativi;*
- *Doc.7 – Fonti estimative di riferimento;*
- *Doc.8 - Documentazione fotografica;*

Isernia, lì 21 ottobre 2022

l'Esperto

Geom. Roberto Di Paolo

Firmato digitalmente da

Roberto Di Paolo

O = Collegio dei Geometri di Isernia
C = IT