



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:

avv. Barbara Borrelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Di Tella

CF:DTLGNN55P01L696K

con studio in TERMOLI (CB) VIA CORSICA 66

telefono: 0875702222

email: archgditella@gmail.com

PEC: giovanni.ditella@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** terreno agricolo a ROTELLO per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di particella agricola in agro di Rotello (CB) alla contrada "Bosco", facilmente raggiungibile con mezzi convenzionali percorrendo la Strada Provinciale n° 78 dal centro abitato e successivamente un tratto di strada interpodereale. Il lotto, che ha una estensione di mq 9.150, è completamente pianeggiante, di forma quadrangolare piuttosto regolare, al momento del sopralluogo coltivato a girasole.

Il lotto di terreno è di proprietà del Comune di Rotello (concedente) mentre risulta enfiteuta la

Da ricerche effettuate dal sottoscritto CTU presso gli Uffici Comunali di Rotello non risultano pagamenti di canoni e non si hanno altri dati utili per il calcolo delle eventuali spese di affrancazione.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 13 (catasto terreni), qualità/classe sem.1, superficie 9150, reddito agrario 28,35 €, reddito dominicale 42,53 €, intestato a Comune di Rotello (C. Fis.: 8100025070%) con sede in Rotello (CB) Diritto del concedente per 1/1
residente in _____ diritto di enfiteusi per 1/1.
Coerenze: da nord in senso orario proprietà _____

Presenta una forma quadrangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente nord/sud il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.895,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.895,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- verbale di pignoramento immobili trascritto c/o l'Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso, in data 23.12.2019 ai nn° 12608/9812, per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Larino in data 31.10.2019, rep. n° 1072, a favore

e contro

, gravante sul diritto di enfiteusi.

- verbale di pignoramento immobili trascritto c/o l'Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso, in data 20.02.2023 ai nn° 1936/1575. per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Larino in data 06.01.2023, rep. n° 1370/2023

e contro

gravante sul diritto di enfiteusi

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI, PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Spese di affrancazione da calcolare a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rotello.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

risulta attualmente intestataria e proprietaria del terreno agricolo in agro di Rotello, località Bosco, identificato in catasto al Foglio 29, p.la 13, per l'intero diritto dell'enfiteuta (risultando il Comune di Rotello concedente) in forza di atto contenente donazioni rogato dal Tribunale di Larino in data 03.10.1985, rep. n° 26777, con il quale

donarono, tra l'altre
la nuda proprietà sui diritti relativi al terreno in oggetto.

La cancellazione di usufrutto è avvenuta in data 21.01.2007 con voltura n° 2725.6/2007 – pratica n° CB0153267 in atti dal 27.04.2007.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per il diritto di enfiteusi per 1/1, risultando il Comune di Rotello ancora concedente per la quota di 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ROTELLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ROTELLO per la quota di 1/1 di piena proprietà (Si tratta di particella agricola in agro di Rotello (CB) alla contrada "Bosco", facilmente raggiungibile con mezzi convenzionali percorrendo la Strada Provinciale n° 78 dal centro abitato e successivamente un tratto di strada interpodereale. Il lotto, che ha una estensione di mq 9.150, è completamente pianeggiante, di forma quadrangolare piuttosto regolare, al momento del sopralluogo coltivato a girasole.

Il lotto di terreno è di proprietà del Comune di Rotello (concedente) mentre risulta enfiteuta la signora Cornacchione Antonietta.

Da ricerche effettuate dal sottoscritto CTU presso gli Uffici Comunali di Rotello non risultano pagamenti di canoni e non si hanno altri dati utili per il calcolo delle eventuali spese di affrancazione.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe sem. I, superficie 9150, reddito agrario 28,35 €, reddito dominicale 42,53 €, intestato a Comune di Rotello (C. Fis.: 81000250704) con sede in Rotello (CB) Diritto del concedente per 1/1 e

residente diritto di enfiteusi per

1/1.
Coerenze:

Presenta una forma quadrangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente nord/sudIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

<u>Descrizione</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Valore intero</u>
F 29 p.lla 13	ha 0.91.50	13.000 €/ha	1	€ 11.895,00
Totali				€ 11.895,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.895,00
-----------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.895,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.895,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Da ricerche effettuate dal sottoscritto CTU presso gli Uffici Comunali di Rotello non risultano pagamenti di canoni e non si hanno altri dati utili per il calcolo delle eventuali spese di affrancazione.

Pertanto il sottoscritto CTU procede, comunque, alla stima del valore di mercato del terreno al netto delle spese di affrancazione da calcolare a cura dell'ufficio tecnico del Comune di Rotello.

Criterio di stima

E' da premettere che i procedimenti di stima per l'individuazione del più probabile valore di mercato di un bene sono sostanzialmente di due tipi; quello sintetico basato sulla comparazione con altri beni aventi simili caratteristiche e compravenduti o in vendita nelle zone di interesse e quello analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

Trattandosi di terreni agricoli, sebbene caratterizzati da un mercato non dinamico e dalla conseguente indisponibilità di una casistica sufficientemente ampia, ho ritenuto congruo, oltre che fare riferimento ai valori agricoli medi della Regione Molise che comunque non possono intendersi sostitutivi della "stima", affidarmi alla comparazione con le poche compravendite realizzate nella zona di interesse

Fonti di informazione

Ufficio tecnico del Comune di Rotello, offerte immobiliari dell'area di interesse, osservatori del mercato immobiliare, Valori Agricoli Medi della provincia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Rotello, osservatori del mercato immobiliare Rotello

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	11.895,00	11.895,00
				11.895,00 €	11.895,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.895,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.895,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** terreno residenziale a ROTELLO per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di particelle di terreno edificabili, confinanti con la via Traversa Verdi, della superficie totale di mq 1.450 in **Zona Omogenea "B2-Residenziale di Completamento"** del vigente Programma di Fabbricazione per le quali sono previsti i seguenti indici urbanistici :

Indice di fabbricabilità fondiaria **mc/mq 3,00**; - Rapporto di copertura max **mq/mq 0,75**; - Altezza massima **m 10,50**; - Numero dei piani **3**; - Distacco minimo dagli edifici **m 10,00**; - Distacco minimo dai confini **m 5,00**; - Tipologie edilizie consentite a schiera o in linea.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 784 (catasto terreni), qualita/classe uliv.1, superficie 1410, reddito agrario 364,00 €, reddito dominicale 765,00 €, intestato a
Coerenze: da nord in senso antiorario: strada comunale Via Traversa Verdi, proprietà
- foglio 34 particella 785 (catasto terreni), qualita/classe uliv.1, superficie 40, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato
Coerenze: da nord in senso antiorario: strada comunale Via Traversa Verdi, proprietà

Presenta una forma rettangolare, un'orografia in pendenza da sud verso nord, una tessitura prevalente sud/nordIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.000,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- verbale di pignoramento immobili trascritto c/o l'Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso, in data 23.12.2019 ai nn° 12608/9812, per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Larino in data 31.10.2019, rep. n° 1072, a favore
e contro

- verbale di pignoramento immobili trascritto c/o l'Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso, in data 20.02.2023 ai nn° 1936/1575, per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Larino in data 06.01.2023, rep. n° 1370/2023, a favore
e contro

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

risulta attualmente intestataria e proprietaria degli immobili e i relativi diritti oggetto della presente procedura e più precisamente :

Terreno edificabile in Rotello identificato in catasto al Foglio 34, p.lle 784 e 785 per i diritti di piena proprietà, in forza di atto contenente donazioni rogato dal notaio di Larino in data 03.10.1985, rep. n° 26777, con il quale i c

e
donarono, tra l'altro, a la nuda proprietà sui diritti e sugli immobili oggetto della presente procedura.

La cancellazione di usufrutto è avvenuta in data 21.01.2007 con voltura n° 2725.6/2007 – pratica n° CB0153267 in atti dal 27.04.2007.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di atto di donazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROTELLO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a ROTELLO per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Si tratta di particelle di terreno edificabili, confinanti con la via Traversa Verdi, della superficie totale di mq 1.450 in **Zona Omogenea "B2-Residenziale di Completamento"** del vigente Programma di Fabbricazione per le quali sono previsti i seguenti indici urbanistici :

Indice di fabbricabilità fondiaria **mc/mq 3,00**; - Rapporto di copertura max **mq/mq 0,75**; - Altezza massima **m 10,50**; - Numero dei piani **3**; - Distacco minimo dagli edifici **m 10,00**; - Distacco minimo dai confini **m 5,00**; - Tipologie edilizie consentite a schiera o in linea.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 784 (catasto terreni), qualita/classe uliv.I, superficie 1410, reddito agrario 364,00 €, reddito dominicale 765,00 €, intestato
Coerenze: da nord in senso antiorario: strada comunale Via Traversa Verdi, proprietà
- foglio 34 particella 785 (catasto terreni), qualita/classe uliv.I, superficie 40, reddito agrario

0,10 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato ..

Coerenze: da nord in senso antiorario: su area comunale Via Traversa Verdi, proprietà

Presenta una forma rettangolare, un'orografia in pendenza da sud verso nord, una tessitura prevalente sud/nordIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

municipio

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola elementare

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

supermercato

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autobus

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella zona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore totale
F 34 p.lle 784 e 785	mq 1.450	€/mq 40,00	€ 58.000,00
Totali			€ 58.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **58.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:*Criterio di stima*

Per la valutazione del bene la metodologia utilizzata per l'individuazione del più probabile valore di mercato è quella di tipo sintetico basata sulla comparazione con altri beni aventi simili caratteristiche e compravenduti o in vendita nella zona di interesse, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed in particolare sono state tenute in evidenza:

- la posizione dell'immobile rispetto al centro abitato e relativa comodità o meno ai servizi principali, la sua esposizione, la viabilità circostante e la disponibilità di parcheggi;
- l'andamento attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, di immobili simili;
- le volumetrie realizzabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Rotello, osservatori del mercato immobiliare Rotello

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	0,00	0,00	58.000,00	58.000,00
				58.000,00 €	58.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 58.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 58.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2023

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** strada comunale a ROTELLO per la quota di 1/6 di piena proprietà

Si tratta di particelle di terreno che i proprietari, ciascuno per la propria quota, hanno ceduto al Comune di Rotello a titolo gratuito per la realizzazione di una strada comunale (l'attuale via Traversa Verdi) a servizio dei lotti stessi e delle costruzioni in essi realizzate.

Con delibera di G. M. n° 39 del 22.05.2002 il Comune di Rotello "acquisiva al patrimonio comunale indisponibile le suddette aree necessarie per la costruzione della strada comunale "Inforzi" per le quali i proprietari hanno firmato la dichiarazione di cessione".

Tale acquisizione non risulta né trascritta né volturata a favore del Comune di Rotello.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 556 (catasto terreni), qualità/classe uliv.1, superficie 330, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 1,79 €, intestat
- foglio 34 particella 561 (catasto terreni), qualità/classe uliv.1, superficie 750, reddito agrario 1,94 €, reddito dominicale 4,07 €, intestat

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da strada comunale

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- verbale di pignoramento immobili trascritto c/o l'Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso, in data 23.12.2019 ai nn° 12608/9817 per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Larino in data 31.10.2019, rep. n° 1072 a favore di _____

e contro _____

- verbale di pignoramento immobili trascritto c/o l'Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso, in data 20.02.2023 ai nn° 1936/1575, per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Larino in data 06.01.2023, rep. n° 1370/2023, a favore d
e contr

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si tratta di particelle di terreno che i proprietari, ciascuno per la propria quota, hanno ceduto al Comune di Rotello a titolo gratuito per la realizzazione di una strada comunale (l'attuale via Traversa Verdi) a servizio dei lotti stessi e delle costruzioni in essi realizzate.

Con delibera di G. M. n° 39 del 22.05.2002 il Comune di Rotello "acquisiva al patrimonio comunale indisponibile le suddette aree necessarie per la costruzione della strada comunale "Inforzi" per le quali i proprietari hanno firmato la dichiarazione di cessione".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

risulta attualmente intestataria e proprietaria per i diritti di 1/6 degli immobili oggetto della presente procedura in forza di atto contenente donazioni rogato dal notaio di Larino in data 03.10.1985 rep. n° 26777, con il quale i

proprietà sui diritti e sugli immobili oggetto della presente procedura.

La cancellazione di usufrutto è avvenuta in data 21.01.2007 con voltura n° 2725.6/2007 – pratica n°

CB0153267 in atti dal 27.04.2007.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROTELLO
STRADA COMUNALE
DI CUI AL PUNTO A

strada comunale a ROTELLO per la quota di 1/6 di 1

Si tratta di particelle di terreno che i proprietari, ciascuno per la propria quota, hanno ceduto al Comune di Rotello a titolo gratuito per la realizzazione di una strada comunale (l'attuale via Traversa Verdi) a servizio dei lotti stessi e delle costruzioni in essi realizzate.

Con delibera di G. M. n° 39 del 22.05.2002 il Comune di Rotello "acquisiva al patrimonio comunale indisponibile le suddette aree necessarie per la costruzione della strada comunale "Inforzi" per le quali i proprietari hanno firmato la dichiarazione di cessione".

Tale acquisizione non risulta nè trascritta nè volturata a favore del Comune di Rotello.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 556 (catasto terreni), qualita/classe uliv.1, superficie 330, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 1,79 €, intestat

- foglio 34 particella 561 (catasto terreni). qualita/classe uliv.1, superficie 750, reddito agrario 1,94 €, reddito dominicale 4,07 €,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stante l'attuale stato dei luoghi, essendo le particelle in oggetto state cedute a titolo gratuito al Comune di Rotello che vi ha realizzato la strada comunale (attuale Via Traversa Verdi), il CTU ha ritenuto di non dover stimare i beni in oggetto poichè non vendibili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	strada comunale	0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 0,00

data 29/08/2023

il tecnico incaricato
Giovanni Di Tella