

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO**

PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 54/2023 R.G.Es.

G.E. DR.SSA CASILLO ROSSELLA

Promossa da:

Contro:

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

Il sottoscritto, Geom. Manuel D'ANGELO, con studio tecnico in Campobasso (CB) alla via Firenze n°3, C.T.U. del procedimento esecutivo sopra menzionato, per nomina ricevuta dal G.E. dott.ssa **Casillo Rossella**, ha accettato l'incarico come da procedura in data 12.01.2024.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il sottoscritto, al fine di esplicitare l'incarico affidatogli, ha assunto tutte le informazioni necessarie al fine di redigere, nel miglior modo possibile, la seguente relazione.

I beni, oggetto della presente perizia, vengono di seguito elencati:

**Lotto di terreno** censito al foglio 29 particella 461 del comune di Ripalimosani (CB) descritto come vigneto.

**Lotto di terreno** censito al foglio 29 particella 465 del comune di Ripalimosani (CB) descritto come seminativo.

Al fine di conferire esito all'incarico ricevuto, previo avviso all'interessato, il sottoscritto dava inizio agli accertamenti connessi.

Valutata la completezza della documentazione ipocatastale e ispezionati i luoghi cui si riferisce il pignoramento, si accerta e si indica in apposita relazione scritta quanto segue:

## QUESITI

si veda in proposito “Verbale di Conferimento di Incarico CTU”

### OPERAZIONI PERITALI

- A -

#### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

*1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

Da un controllo effettuato, si è potuto constatare la completezza della documentazione catastale presso i competenti uffici dell'Agenzia dell'Entrate – Servizi Catastali, riscontrandone la presenza registrata sugli enti accreditati e quindi la regolarità degli stessi. Risulta essere presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio Dott. Di Loreto Marco di Campobasso. La documentazione è completa.

*2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Come richiesto si è proceduti a reperire presso la custode giudiziale copia del titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione.

Come risulta dalla certificazione notarile presente agli atti, le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, sono pervenute alla \*\*\*\* in virtù di atto di compravendita per notaio Claudia Oliva di Campobasso del 11.07.2014, trascritto nei RR.II. di Campobasso il 15.07.2014 ai nn. 6379 r.g. e 5064 r.p..

In precedenza, le attuali p.lle 461 (ex 67) e 465 (ex 156) del foglio 29 del Comune di Ripalimosani, risultavano pervenuti in proprietà esclusiva a \*\*\*\* , con atto di divisione con la \*\*\*\* , nata a Campobasso in data \*\*\*\* , in virtù di atto di divisione per notaio Silvestro Delli Veneri di Campobasso del 09.07.1981, trascritto nei RR.II. di Campobasso il 15.07.1981 ai nn. 6326 r.g. e 5346 r.p.

**3)** *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

*a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*

Non si tratta di persona fisica

*b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

Essendo i lotti in capo ad una persona giuridica; come richiesto è stata reperita ed allegata la visura camerale storica.

**4)** *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .*

In atti è presente la certificazione notarile a cura del Notaio Dott. Di Loreto Marco del distretto di Campobasso.

**- B -**

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**1)** *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

*- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

*ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*

*- la superficie commerciale ed utile;*

*- la loro tipologia e natura, reale e catastale;*

*- tutti i riferimenti catastali attuali;*

*- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*

*descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

I beni oggetto di pignoramento sono **n. 2 (DUE)** e di seguito elencati:

- a) Lotto terreno censito al foglio 29 particella 461 del comune di Ripalimosani (CB) descritto come vigneto.

Si precisa che l'appezzamento di terreno catastalmente risulta essere così identificato:

foglio 29, p.lla 461, qualità vigneto, classe 1, superficie 2230 mq., reddito dominicale 14,97 euro, reddito agrario 10,37 euro.

CONFINI:

Il terreno oggetto di pignoramento così come rappresentato sull'estratto di mappa catastale, confina rispettivamente con:

- lato nord/ovest: lotto distinto al foglio 29 particella 465
- lato est: lotto distinto al foglio 29 particella 842
- lato sud/est: lotto distinto al foglio 29 particella 462

b) Lotto terreno censito al foglio 29 particella 465 del comune di Ripalimosani (CB) descritto come seminativo.

Si precisa che tutti i dati immobiliari riguardanti la misurazione delle caratteristiche di superficie riportati nelle successive "Tabella dei dati" sono stati estrapolati dalle planimetrie catastali.

Si precisa che l'appezzamento di terreno catastalmente risulta essere così identificato: foglio 29, p.lla 465, qualità seminativo, classe 2, superficie 3344 mq., reddito dominicale 6,91 euro, reddito agrario 7,77 euro.

CONFINI:

Il terreno oggetto di pignoramento così come rappresentato sull'estratto di mappa catastale, confina rispettivamente con:

- lato nord/ovest: lotti distinti al foglio 29 particelle 556, 619, 608
- lato est: lotti distinti al foglio 29 particelle 842, 461
- lato ovest: lotto distinto al foglio 29 particella 464
- lato sud/est: lotto distinto al foglio 29 particella 463

Al momento del sopralluogo i due lotti non presentavano colture in atto, né essere nelle condizioni per eventuali semine.

I lotti contigui tra loro non presentano recinzioni di sorta né capisaldi di confine.

Parte del terreno è a brecciolino, una porzione dei lotti viene utilizzato come piazzale dove sono al momento depositati materiali di risulta.

Per accedere ai lotti è utilizzata una strada brecciata circondata da verde incolto, non delimitata da alcuna recinzione.

*2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

Trattasi di terreni, viene allegata documentazione fotografica.

*3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Si è provveduti a reperire estratto di mappa catastale ad individuazione dei beni pignorati, oltre che copia del certificato di destinazione urbanistica, il tutto viene allegato alla presente perizia.

### **Identificazione pregressa dei beni**

*1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

*Ai fini di cui sopra, alleggi:*

*visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

Dalla consultazione della documentazione agli atti e da quella personalmente acquisita, si è riscontrato che la particella attualmente identificata con il numero 461, deriva dalla particella 67, mentre l'attuale particella numero 465, deriva dalla particella 156.

**2)** Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- Il pignoramento risulta essere corretto;

- Non risultano intervenute ulteriori modifiche agli identificativi catastali nell'ultimo ventennio.

**- C -**

### **Stato di possesso**

**1)** Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dallo stato dei luoghi rilevato. È possibile affermare che l'immobile risulta essere momentaneamente occupato dal debitore.

**2)** Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

L'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, non ha palesato l'esistenza di locazioni o comodati per l'immobile oggetto di procedura.

**3)** Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

I terreni allo stato attuale risultano essere prettamente a destinazione agricola, fatto salvo per le parti di terreno ricoperte di brecciolino ed utilizzate come deposito temporaneo. Allo stato attuale, visto lo stato degli stessi, non si rappresenta la possibilità di locazione degli stessi.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**1)** *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

- *Non si è riscontrata la presenza diritti reali quali usufrutto, superficie enfiteusi sul bene;*
- *non risultano domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *non esistono sequestri penali ed amministrativi;*
- *Come indicato nella relazione notarile, risultano essere presenti due servitù passive, di seguito riportate:*

**1° Servitù - Trascrizione 6797/1995**

*"la parte acquirente si impegna a cedere al Comune di Ripalimosani una superficie di terreno di metri quadrati duecentosettantasei larga circa metri lineari sette da adibire a strada e*

*parcheggio; detta superficie sarà distaccata lungo il confine con la rimanente proprietà del venditore sul lato sud del fondo ceduto; in corrispondenza della particella 463.*

*Il venditore si riserva la servitù di passaggio e transito con ogni mezzo in favore delle particelle 461, 462, 463 e 465 del foglio 29; tale servitù grava sulla striscia di terreno che verrà ceduta al Comune di Ripalimosani estesa 276 mq. sopra descritta.”*

## **2° Servitù - Trascrizione 88/1996**

*“la parte acquirente si impegna a cedere al Comune di Ripalimosani una striscia di terreno di circa metri quadrati cinquecentosettanta larga circa metri lineari cinque da adibire a strada e parcheggio; detta superficie sarà distaccata lungo il confine con la proprietà del \*\*\*\* e rimanente proprietà del venditore; in corrispondenza delle particelle 464, 465 e 461. Su tale striscia di terreno viene riservato in favore delle particelle 461, 465 servitù di passaggio.*

*In favore del fondo con il presente acquistato viene costituita una servitù attiva di passaggio da una strada larga metri lineari 7 che grava sulla particella 464 del \*\*\*\* e 465 e 461 di proprietà del venditore, nel lato a confine col fondo col presente venduto”*

**2)** *Fornisca le informazioni di cui all’art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificamente: sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l’amministratore l’eventuale regolamento condominiale onde verificare l’esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all’utilizzo degli immobili pignorati.*

Non si tratta di beni ricadenti in ambito condominiale

**- E -**

## **Regolarità edilizia ed urbanistica**

*1) Accerti, anche ai fini della redazione dell’avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l’esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

*indichi la destinazione d’uso dell’immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*

*accerti se siano stati costruiti prima dell’1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della*



*concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

Le particelle oggetto di intervento ricadono, secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore, in zona D1.

**2)** *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

**Trattasi di terreni**

**3)** *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

Non si evidenziano opere da sanare, trattandosi di terreni.

**4)** *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

A seguito di formale richiesta presso l'ufficio tecnico del Comune di Ripalimosani, è stato ottenuto il certificato di destinazione urbanistica.

Nel documento si certifica che le particelle ubicate nel Comune di Ripalimosani, censite presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso al foglio di mappa n.29 con particelle n. 461 e n. 465, ricadono, nel vigente Programma di Fabbricazione, in zona "D1", industriale- artigianale – commerciale, contenente le indicazioni e prescrizioni di seguito riportate:

N.T.A. – ZONA D1

Vige per essa un piano di urbanizzazione generale. Sono consentiti insediamenti di tipo industriale e artigianale – commerciali non nocivi.

Si allega certificato n. prot. 1604 del 28.02.2024.

**- F -**

### **Formazione dei lotti**

**1)** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

Allo stato di fatto, non è possibile suddividere i beni oggetto di pignoramento in due lotti di vendita, poiché, per il lotto 461 verrebbe meno il diritto di edificabilità essendo questo di superficie pari a 2230 mq. Infatti, facendo riferimento al certificato di destinazione urbanistica, la superficie minima del lotto per edificare deve essere di 2500 mq.

Per tanto la vendita dei beni pignorati dovrà essere effettuata considerando i lotti catastalmente identificati con le part.lle 461 e 465, un unico lotto fondiario ai fini urbanistici.

**2)** *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

*proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

I beni oggetto della procedura risultano essere di piena proprietà dell'esecutato.

**-G-**

### **Valore del bene e costi**

**1)** *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

### **OSSERVAZIONI PRELIMINARI SULL'OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

Il valore di un'area edificabile, come di ogni altro bene immobile, dipende dalle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche. Le prime dipendono essenzialmente dalla sua posizione, le seconde dai vincoli urbanistici e dalla conformazione e natura del terreno. A titolo esemplificativo si elencano alcuni aspetti essenziali per l'inquadramento corretto della valutazione estimativa: Ubicazione, Cubatura edificabile, Dimensione, Forma, Coerenze, Pendenza, Esposizione, Vista, Natura del terreno, Servitù, Vincoli.

Nella valutazione di un ' area edificabile va inoltre considerato l'incremento di valore proprio della cubatura ammissibile e della destinazione d'uso dell'area, come riportato negli strumenti urbanistici sia generali che attuativi.

**Criterio di stima**

La stima di un'area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici:

- valore di mercato;
- valore di trasformazione;
- valore complementare.

Lo scrivente al fine di valutare le aree oggetto della presente procedura ha ritenuto opportuno applicare, l'aspetto del più probabile valore di trasformazione.

Secondo tale criterio il valore dell'area edificabile scaturisce dalla sua "potenzialità edificatoria" data dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'area edificata e le spese necessarie per la trasformazione da area edificabile in area edificata. Secondo tale criterio in definitiva l'appetibilità ultima di un'area edificabile è strettamente in rapporto alle sue potenzialità edificatorie reali.

Il sottoscritto di seguito descrive le fasi operative, che l'hanno condotto alla definizione del valore più probabile dell'area edificabile di che trattasi, secondo il percorso estimativo scelto.

Individuazione del valore di base del terreno edificabile

Pertanto, in questo caso, il valore del terreno edificabile è dato dal valore del potenziale fabbricato realizzabile a cui va detratto il costo di costruzione.

Il potenziale valore del fabbricato realizzabile è stato reperito sul borsino OMI dell'agenzia delle entrate, dove si è riscontrato che un fabbricato della medesima tipologia avrebbe un valore pari ad € 670,00 x mq.

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

**Provincia:** CAMPOBASSO

**Comune:** RIPALIMOSANI

**Fascia/zona:** Periferica/CONTRADE IONTAPEDE E SERRE E ZONA INDUSTRIALE

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Ville e Villini

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	450	L
Capannoni tipici	NORMALE	450	670	L
Laboratori	NORMALE	400	600	L

Per quanto concerne il costo di costruzione, non essendo possibile ottenere informazioni sui costi di costruzione da imprese edili, se non in termini non ufficiali, per individuare il suddetto parametro il sottoscritto ha fatto riferimento al valore di nuova edificazione (ricavato attraverso le tabelle di costo di costruzione inserite nel testo "Dei" tipografia del genio civile edizione del 2019) pari a € 366,00 x mq di superficie lorda.

Tale costo tiene conto dell'adeguamento delle nuove costruzioni alla normativa antisismica e delle mutate esigenze di finiture ed impianti rispetto a tipologie di edilizia industriale, degli oneri finanziari ed utili d'impresa. A tale importo vanno aggiunti gli oneri concessori pari al 10% del C.C.B. (36,60 €), oltre che le spese tecniche, pari a circa il 25% (91,50 €) dell'opera, ottenendo così il valore complessivo del costo di costruzione di un metro quadrato di edificio industriale, pari ad **€ 494,10 x mq.**

In base ai parametri urbanistici rilevati dal certificato di destinazione urbanistica il fabbricato potenzialmente realizzabile risulta avere i seguenti parametri:

- Volume pari a 11.148 mc.
- Superficie coperta pari a 1672,20 mq.

Possiamo adesso moltiplicare il valore riportato sul "Dei" pari a **494,10 €/mq** x 1672,2 mq. Ottenendo il costo di costruzione del capannone industriale pari a **€ 826.234,02.**

Alla luce di quanto sopra rilevato che il prezzo di mercato per la nuova costruzione sarebbe pari a € 670,00 x 1672,20 = **1.120.374,00**

A questo punto otteniamo che il valore dell'area edificabile è pari a:  
**€ 1.120.374,00 - € 826.234,02 = 294.139,98 €**

### **CONCLUSIONI**

Alla luce delle considerazioni anzidette, il sottoscritto CTU, informa il G.E. che il valore di mercato del lotto, considerando il valore arrotondato per eccesso, è pari a:

Valore di mercato Lotto: **€ 295.000,00 (duecentonovantacinquemila,00).**

Con quanto sopra detto il sottoscritto ritiene di aver adempito compiutamente all'incarico conferitogli, e per ogni chiarimento si rimane a completa disposizione del Giudice.

Campobasso 12.04.2024

In fede



ALLEGATI:

- 1) PEC per avviso del sopralluogo;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Atti notarili;
- 5) Verbale di sopralluogo;
- 6) Copia trascrizione Servitu';
- 7) Visura storica camerale;
- 8) Certificato destinazione urbanistica;
- 9) Planimetria identificazione beni
- 10) Certificazione notarile