

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Oggetto: perizia di stima di alcuni appezzamenti di terreno ubicati alla c/da Marinelle nel comune di Campomarino.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto Ingegnere Giovanni DI DOMENICO, con studio in via Monsignor di Bologna n° 12 a Campobasso, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Campobasso col n° 363, incaricato dall'Avvocato Nicola Criscuoli di Campobasso e autorizzato dal Giudice Delegato Dottorssa Emanuela LUCIANI in data 09/06/2024, di redigere una perizia tecnica al fine di determinare il valore di mercato dei beni individuati sul foglio di mappa n. 9, particelle n. 516-523-525-526-530-527-531-515-519-521-533 del Comune di Campomarino.

1-TERRENI: UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI

I terreni ricadono nel comune di Campomarino alla c/da Marinelle

2- DATI CATASTALI

In catasto terreno gli appezzamenti di terreno sono individuate sul foglio di mappa n. 9, particelle:

a) TABELLA "A"

-intestatari attuali:

[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/3;

- [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/3 in

comunione dei beni;

- [REDACTED]



diritto di proprietà per 1/3 in comunione

dei beni.

foglio	Particella	qualità /classe	sup/mq	Rendita dom (€)	Valore catastale
9	516	orto /1	174	€ 3,41	€ 593,34
9	523	inc. prod.u	45	€ 0,01	€ 0,45
9	525	vigneto 1	54	€ 0,89	€ 48,06
9	526	vigneto 1	27	€ 0,45	€ 12,15
9			41	€ 0,01	0,41
9	530	inc. prod.u			
			341,0		€654,41

b) TABELLA "B"

-intestatari attuali:

diritto di proprietà per 1000/1000;

foglio	particella	qualità /classe	Sup. mq	Rendita dom €	valore catastale
9	527	vigneto 1	1	0,02	€ 0,02
9	531	inc. prod.u	31	0,01	0,31
9	515	orto 1	295	5,79	1708,05
9	519	vigneto 1	138	2,28	314,65
9	533	area rurale	23		
9	521	inc. prod.u	1342	0,14	187,88
			1830		2210,91

Area complessiva, somma di quelle della tabella "A" e di quelle della tabella "B" è pari a: $341,0 + 1830,0 =$ **mq. 2171,00.**

In riferimento allo strumento urbanistico vigente, P.R.G., (piano regolatore generale), del Comune di Campomarino, tutti i beni ricadono nella zona "V1",

aree a standards e precisamente a verde attrezzato; L'area, inoltre è assoggettata al PTPAAV dell'Area Vasta n° 1 ed, in particolare, ricade in una zona classificata sensibile sotto il profilo percettivo (MV1), area non edificabile per cui non è suscettibile di edificazione. .

3- PROVENIENZA

Gli immobili, particelle n.515-519-521-533 sono pervenuti mediante atto pubblico del 09/11/1994, voltura in atti dal 08/10/1998; repertorio n.45479 Notaio GRECO DI TERMOLI- registrazione UR sede di TERMOLI n.235 del 28/11/1994(n.5753.4/1994).

Le particelle n.527-531 sono pervenuti mediante atto pubblico del 09/11/1994, voltura in atti dal 08/10/1998; repertorio n.45479 Notaio GRECO DI TERMOLI- registrazione UR sede di TERMOLI n.235 del 28/11/1994(n.5753.3/1994).

Le particelle n.516-523-525-526-530 sono pervenuti mediante atto pubblico del 20/09/2011, voltura in atti dal 1708/10/2011; repertorio n. 35825 Notaio COLAVITA DI LARINO- registrazione compravendita (n.7936.2/2011).

4-DESCRIZIONE

I terreni sono ubicati in località Marinelle del Comune di Campomarino i quali, catastalmente, risultano coltivati in parte a orto, in parti a vigneto e in parte ad incolto produttivo; mentre, lo stato di fatto tutti i terreni sopra descritti risultano abbandonati e privi di qualsiasi coltivazione e di qualsiasi reddito.

L'accesso ai beni avviene direttamente dalla strada comunale tramite i beni in comune, particelle n.516 -523-525-526-530.

Dal punto di vista urbanistico, la zonizzazione del P.R.G. vigente, l'aera

ricade nella zona "V1", aree finalizzate alla realizzazione degli standards prescritti dall'art. 3-4-5 del D.M.1444/68 e quindi ritenute vincolate; mentre nel P.T.P.AA.V. è individuata come MV1, area non edificabile per cui, allo stato, non è suscettibile di edificazione.

5-METODO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno applicare il metodo " sintetico-comparativo", il quale richiede l'acquisizione di una scala di valori, per beni analoghi a quello da stimare, entro il quale collocare, poi, quello da valutare.

Il parametro tecnico di confronto è la superficie, la coltivazione e l'ubicazione.

Si procederà, quindi, a ricercare sul mercato il valore unitario medio, Euro/mq. comunemente applicato nella compravendita di immobili ubicati nella stessa zona o nelle vicinanze ("V.U.M."), in modo da determinare il più probabile valore di mercato dei terreni, al momento della formulazione della presente stima, oggetto della perizia.

Ai fini della determinazione del valore di mercato degli immobili, oggetto della perizia, si è tenuto conto sia delle compravendite di beni simili (in questo periodo molto ridotte), verificatesi di recente nel comune di Campomarino, sia dai valori ricavati dalla tabella dell'Osservatorio dei valori immobiliari.

Da quanto sopra si ottiene, chiaramente, un valore approssimato, che unitamente alla media dei valori ottenuti con un'indagine di mercato, effettuata presso le agenzie immobiliari di Campomarino, si può considerare come valore massimo pari a 6.0 €/mq. per cui il valore complessivo dell'area

è pari a: mq 2171,0x6,0 = € 13.026,00.

6- CONCLUSIONI

Per gli immobili oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, alla dotazione di impianti e sulla base delle superfici commerciali, alla coltivazione in atto, ecc. si ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato complessivo pari a:

- **Terreni:** valore di mercato complessivo pari a: € 13.026,00.

(tredicimilazeroventiseieuro).

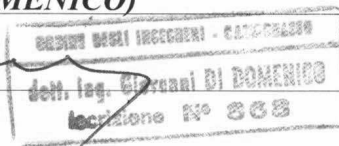
ALLEGATI:

- 1) estratto di mappa;
- 2) visure catastali;
- 3) estratto del PRG e P.T.P.AA.V.
- 4) documentazione fotografica;

Campobasso 27/06/2024

Il Perito:

(Ing. Giovanni DI DOMENICO)



TRIBUNALE ORDINARIO

Campobasso

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaventiquattro, il giorno 28 del mese di giugno, nella Cancelleria del Tribunale di Campobasso, è comparso l'Ingegnere Giovanni DI DOMENICO, iscritto all'albo dei geometri di Campobasso con il n. 363 con studio in Campobasso alla piazza Molise n. 66, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento l'antescritta perizia relativa alla stima di alcuni appezzamenti di terreno ubicati alla c/da Marinelle nel comune di Campomarino di proprietà de [REDACTED] e [REDACTED]

Aderendo alla richiesta, si è ammonito il perito a norma di legge ed è stato invitato a prestare giuramento, egli vi ha ottemperato ripetendo la formula di rito: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI PERITALI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'".

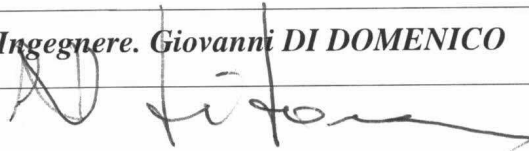
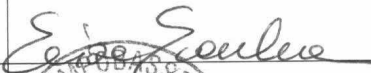
Di tanto si è redatto il presente verbale che letto e confermato si sottoscrive.

Il Cancelliere:

il Tecnico:

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott.ssa Elisa Scocchera)

Ingegnere. **Giovanni DI DOMENICO**



IDENTIFICAZIONE CON CARDA D'IDENTITA' N° AX 3820609
ML. COMUNE CAMPOBASSO IL 7.03.2016

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott.ssa Elisa Scocchera)