

TRIBUNALE DI LARINO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
del Ruolo Generale delle Esecuzioni n. **98/2016**

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Piazza Salimberti n° 3, Siena

P.IVA 00884060526

contro

OMISSIS

nato OMISSIS , cod. fisc. OMISSIS e

OMISSIS

nata a OMISSIS , cod. fisc. OMISSIS

creditore intervenuto

INTESA SANPAOLO S.p.A.

Piazza San Carlo n. 156, Torino

P. IVA 10810700152

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Rinaldo D'Alonzo.**

PREMESSO

- Che il sottoscritto Ing. Giuseppe Di Cintio, iscritto all'Albo degli Ingegneri alla Provincia di Campobasso (n. 757), con Studio Tecnico a Montenero Di Bisaccia (CB) in V.le Europa n. 85, tel./fax 0875/968951, all'udienza del **13/06/2017** è stato nominato C.T.U. dal Giudice, dott. Rinaldo D'Alonzo, per la procedura esecutiva immobiliare n. 98/2016 R. Es. promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. contro OMISSIS OMISSIS ;
- Che lo scrivente C.T.U. ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito il giorno **27/06/2012**, udienza in cui al sottoscritto, sono stati posti i quesiti della presente relazione;
- Che vista l'estrema frammentarietà delle proprietà interessate dalla stima e lo slittamento dell'inizio delle operazioni peritali il **06/08/2016** il CTU chiedeva una proroga dei termini.;
- Che il CTU, presa visione degli atti e dei documenti prodotti, con comunicazione agli interessati a mezzo raccomandata A/R del **31/08/2017** (crf All. A), fissava per il giorno 07/19/2017 alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto di stima, l'inizio delle operazioni peritali;
- Che in seguito al mancato esito della precedente comunicazione il CTU, con comunicazione agli interessati a mezzo raccomandata A/R del **06/09/2017** (crf All. A), fissava nuovamente per il giorno 14/09/2017 alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto di stima, l'inizio delle operazioni peritali;
- Che lo scrivente CTU, il giorno **29/08/2017** si è recato presso gli uffici del comune di Macchia Valfortore per reperire la documentazione relativa agli atti abilitativi;
- Che lo scrivente CTU, il giorno **01/09/2017** si è recato presso gli uffici del comune di Pietracatella per reperire la documentazione relativa agli atti abilitativi;
- Che in seguito al mancato esito anche della seconda comunicazione il CTU, con comunicazione a mezzo PEC del **18/09/2017** (crf All. A), chiedeva alla stazione dei Carabinieri di S.Elia a Pianisi, competente territorialmente, l'assistenza all'accesso agli immobili;
- Che in seguito all'accordo con la stazione dei Carabinieri di S.Elia, con comunicazione agli interessati a mezzo raccomandata A/R del **25/09/2017** (crf All.

A), fissava per il giorno 03/10/2017 alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto di stima, l'inizio delle operazioni peritali con l'ausilio dei C.C.;

- Che lo scrivente CTU, il giorno **03/10/2017** alle ore 10:00, si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento per l'inizio delle operazioni peritali, al sopralluogo erano presenti il brig.re capo OMISSIS , l'app.to scelto OMISSIS , lo scrivente C.T.U. e il sig. OMISSIS e la sig.ra OMISSIS che non nominavano nessun consulente di parte, come risulta dal Verbale allegato (crf All. A).
- Che all'udienza del **04/10/2017** è stata concessa una proroga;
- Che lo scrivente CTU, il giorno **05/10/2017**, si recava nuovamente presso gli immobili oggetto di pignoramento per proseguire le operazioni peritali.
- Che lo scrivente CTU, il giorno **23/11/2017**, si recava nuovamente presso gli uffici del comune di Pietracatella per reperire la documentazione relativa agli atti abilitativi.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Giuseppe Di Cintio, dopo aver assunto, con la dovuta attenzione gli atti ed i documenti di causa e dopo aver assunto le informazioni e la documentazione necessaria, presenta la **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO** riferendo come di seguito.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni, oggetto di pignoramento da parte di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. consistono in alcune unità residenziali e diversi appezzamenti di terreno ricadenti nel Comune di Pietracatella (CB) e nel Comune Macchia Valfortore.

Sebbene l'azienda sia assoggettata a vincolo di indivisibilità, come riportato al punto 4.4.1 della presente, gli immobili sono stati raggruppati e denominati nel proseguo della relazione e negli allegati come lotti "A, B, C, D, E, F, G, H e I" e stimati sia per la vendita indivisa che per un'eventuale vendita per lotti così come individuati dal sottoscritto C.T.U., lasciando al sig. Giudice la discrezionalità dell'opportunità di procedere alla vendita indivisa nel rispetto del vincolo di indivisibilità o meno.

Il lotto I, a sua volta, è stato diviso in sub lotti I.1, I.2 I,3, I.4, I.5 e I.6, al solo fine di chiarezza descrittiva e procedurale a causa della diversa natura, della diversa proprietà e della diversa collocazione amministrativa dei beni stessi..

I beni sono così descritti in catasto terreni e fabbricati:

A. Appezzamento di terreno sito nel Comune di Pietracatella in c.da Colle del Luccano in confine con strada, beni OMISSIS e beni OMISSIS , riportato al catasto terreni al **foglio 9**:

part. 176, di are 50,30 natura e classe seminativo di 1°

part. 177, di are 31,80 natura e classe seminativo di 1°

Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie(m ²)			Reddito	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	176	Seminativo/1	0	50	30	€ 15,59	€ 12,99
9	177	Seminativo/1	0	31	80	€ 9.85	€ 8.21

con una superficie complessiva di 14'560 m².

B. Appezzamento di terreno sito nel Comune di Pietracatella, in c.da Sant'Antuono, in confine con strada, con beni OMISSIS e OMISSIS riportato al catasto terreni al **foglio 4**:

part. 128, di are 65,10 natura e classe seminativo 2°;

part. 129, di are 35,60 natura e classe seminativo di 2°;

Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie(m ²)			Reddito	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
4	128	Seminativo/2	0	65	10	€ 13,45	€ 15,13
4	129	Seminativo/2	0	35	60	€ 7.35	€ 8.27

con una superficie complessiva di 10'070 m².

C. Terreno sito nel Comune di Pietracatella in c.da Varnavea, in confine con proprietà OMISSIS e con beni OMISSIS , riportato al catasto terreni al **foglio 5, part. 93**, di are 78,40 natura e classe seminativo di 3°, reddito Dominicale € 10.12, Agrario € 18.22;

D. Terreno sito nel Comune di Pietracatella in c.da Valle Cupa esteso are 9,40, in confine con beni OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS , riportato in catasto terreni al **foglio 13, part. 246**, di are 9.40 natura e classe uliveto di 1° reddito Dominicale € 3.64, Agrario 2.18;

E. Appezzamento di terreno sito nel Comune di Pietracatella, in c. Santo Stefano, in confine strada in più lati, riportato al catasto terreni lla al **foglio 34**:

part. 74, di are 19,70 natura e classe pascolo arb. di 1°;

part. 75, di are 17,80 natura e classe pascolo arb. di 1°;

part. 79, di are 17,40 natura e classe pascolo arb. di 1°;

part. 83, di are 8,40 natura e classe pascolo arb. di 1°;

part. 85, di are 4,30 natura e classe pascolo arb. di 1°

part. 90, di are 9,80 natura e classe pascolo arb. di 1°;

part. 114, di are 61,30 natura e classe pascolo arb. di 1°;

part. 197, di are 3,00 natura e classe pascolo cespug. di U;

part. 201, di are 6,50 natura e classe pascolo arb. di 1°;

part. 202, di are 1,00 natura e classe pascolo arb. di 1°;

part. 204, di are 3,60 natura e classe pascolo cespug. di U;

Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie(m ²)			Reddito	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
34	74	pascolo arb/1	0	19	70	€ 1.53	€ 0.61
34	75	pascolo arb/1	0	17	80	€ 1.38	€ 0.55
34	79	pascolo arb/1	0	17	40	€ 1.35	€ 0.54

34	83	pascolo arb/1	0	08	40	€ 0.65	€ 0.26
34	85	pascolo arb/1	0	04	30	€ 0.33	€ 0.13
34	90	pascolo arb/1	0	09	80	€ 0.76	€ 0.30
34	114	pascolo arb/1	0	61	30	€ 4.75	€ 1.90
34	197	pasc cespug.U	0	03	00	€ 0.06	€ 0.03
34	201	pascolo arb/1	0	06	50	€ 0.50	€ 0.20
34	202	pascolo arb/1	0	01	00	€ 0.08	€ 0.03
34	204	pasc cespug.U	0	03	60	€ 0.07	€ 0.04

con una superficie complessiva di 15'280 m².

F. Apezzamento di terreno sito nel Comune di Pietracatella, in c.da Pietra Penta; in confine con strada, OMISSIS e beni OMISSIS in più lati, riportato in catasto terreni al **foglio 26**:

part. 129, di are 34,80 natura e classe seminativo di 1° e uliveto di 3°;

part. 246, di are 28,40 natura e classe

Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie(m ²)			Reddito	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
26	129	seminativo/1	0	10	29	€ 3.19	€ 2.66
		uliveto/3	0	24	51	€ 5.70	€ 4.43
26	246	seminativo/2	0	10	17	€ 2.10	€ 2.36
		uliveto/3	0	13	99	€ 3.25	€ 2.53
		pascolo arb 2	0	04	24	€ 0.22	€ 0.11

con una superficie complessiva di 6'320 m².

G. Terreno sito nel Comune di Pietracatella, in c.da Cerro Campone, in confine con via Comunale e beni OMISSIS in più lati, riportato al catasto terreni al **foglio 1**, **part. 71**, di are 57.90 natura e classe seminativo di 2° reddito Dominicale € 11.96, Agrario € 13.46;

H. Apezzamento di terreno sito nel Comune di Macchia Valfortore, in c.da Sturno, in confine con beni OMISSIS in più lati, riportato in catasto terreni al **foglio 3**:

part. 26, di ha 1,36,60 natura e classe seminativo di 3°;

part. 27, di are 4,80 natura e classe fabbricato rurale;

part. 93, di are 36,00 natura e classe seminativo di 3°;

part. 94, di are 1,40 natura e classe area rurale;

Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie(m ²)			Reddito	
--------	------------	----------------	-----------------------------	--	--	---------	--

			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
3	26	Seminativo/3	01	36	60	€ 17.64	€ 24.69
3	27	Fabb. rurale	0	04	80		
3	93	Seminativo/3	0	36	00	€ 4.65	€ 6.51
3	94	area rurale	0	01	40		

con una superficie complessiva di 17'880 m².

I. Azienda agricola costituita da un unico appezzamento a cavallo tra il territorio del comune di Pietracatella (CB) in c.da Cerro Campone e quello del comune di Macchia Valfortore (CB) in c.da. Sturno, costituita da terreni, stalle, abitazioni rurali, fienile, rimesse attrezzi, depositi, ceppaia, stallo conigli, pollaio, concimaia e pozzettone meglio descritti in seguito:

I.1 terreno sito nel Comune di Pietracatella, in c.da Cerro Campone, in confine con residua proprietà, con strada e con beni OMISSIS , riportato al catasto terreni al **foglio 1, part. 25** di are 62,40 natura e classe seminativo 2°, reddito Dominicale € 12.89, agrario € 14.50;

I.2 Appezzamento di terreno sito nel comune di Macchia Valfortore, in c.da. Sturno, in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà, riportato al catasto terreni al **foglio 3:**

part. 11, di are 51,70 natura e classe seminattvo di 4°;

part. 12, are 48 10 natura e classe seminativo di 4°;

part. 13, di are 62,50 natura e classe seminativo di 4°;

Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie(m ²)			Reddito	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
3	11	Seminativo/4	0	51	70	€ 4.01	€ 9.35
3	12	Seminativo/4	0	48	10	€ 3.73	€ 8.69
3	13	Seminativo/4	0	62	50	€ 4.84	€ 11.30

con una superficie complessiva di 16'230 m².

I.3 Appezzamento di terreno sito nel comune di Macchia Valfortore, in c.da. Sturno, in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà, riportato al catasto terreni al **foglio 3:**

part. 127, (ex p.lla 14), di are 43,30 natura e classe seminativo di 4°;

part. 129, (ex p.lla 14), di are 20,80 natura e classe seminativo di 4°;

Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie(m ²)			Reddito	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
3	127	Seminativo/4	0	43	30	€ 3.35	€ 7.85
	129	Seminativo/4	0	20	80	€ 1.61	€ 3.76

con una superficie complessiva di 6'410 m².

I.4 Appezamento di terreno sito nel Comune di Pietracatella, in c.da Cerro Campone con retrostanti porzioni di fabbricati rurali a servizio dell'azienda in confine con residua proprietà con strada e con beni OMISSIS , riporto al catasto terreni al **foglio 1**:

part 6, di are 91,40 natura e classe seminativo di 3°.

part. 32, di ha 1.71.20 natura e classe seminativo di 2°;

part. 33, di are 2.10 natura e classe fabbricato rurale;

part. 34, di are 97.50 natura e classe seminativo di 3°,

part. 41, di are 56,30 natura e classe seminativo di 3°;

part. 83, di are 36,30 natura e classe seminativo di 2°;

part. 88, di ha 1.02.00 natura e classe seminativo di 3°;

part. 95, di are 24.80 natura e classe seminativo di 2°;

part. 99, di ha 4.03.70 natura e classe seminativo di 3°;

part. 100, di are 56.30 natura e classe seminativo di 3°;

part. 107, di are 60.50 natura e classe seminativo di 3°;

part. 135, (ex 35) di are 93.25 natura e classe seminativo di 3°;

Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie(m ²)			Reddito	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	6	Seminativo/3	0	91	40	€ 11,80	€ 21,24
1	32	Seminativo/2	01	71	20	€ 35.37	€ 39.79
1	33	Fabb rurale	0	02	10		
1	34	Seminativo/3	0	97	50	€ 12.59	€ 22.66
1	41	Seminativo/3	0	56	30	€ 7.27	€ 13.05
1	83	Seminativo/2	0	36	30	€ 7.50	€ 8.44
1	88	Seminativo/3	01	02	00	€ 13.17	€ 23.71
1	95	Seminativo/2	0	24	80	€ 5.12	€ 5.76
1	99	Seminativo/3	4	03	70	€ 52.12	€ 93.82
1	100	Seminativo/3	0	56	30	€ 7.27	€ 13.08
1	107	Seminativo/3	0	60	50	€ 7.81	€ 14.06
1	135	Seminativo/3	0	93	25	€ 12.04	€ 21.67

con una superficie complessiva di 119'536 m².

I.5 capannone agricolo sito in parte nel Comune di Macchia Valfortore, in c.da Cerro Campone, ed in parte nel comune di Pietracatella, in c.da Murata, tutto in piano terra destinato a fienile con circostante area esterna di pertinenza; in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà in più lati, riportato al catasto fabbricati del Comune di Macchia Valfortore al **foglio 3**: part. 128 sub 3 e 4 ed al catasto fabbricati del comune di Pietracatella al **foglio 1**, part. 136 (ex 35);

Comune di Pietracatella

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Superf catastale	Rendita
1	136	3	D/10				€ 290,00

Comune di Macchiavalfortore

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Superf catastale	Rendita
3	128	3 4	D/10				€ 822,00

I.6 fabbricati rurali siti nel comune di Pietracatella destinati a stalle, abitazioni rurali, rimesse, depositi, stalletta conigli, ceppaia, pollaio e concimaia con circostante area esterna di pertinenza; in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà in più lati, riportato al catasto fabbricati al **foglio 1** part. 137 (ex 35) sub 2 e 3;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Superf catastale	Rendita
1	137	2	D/10				€ 4'530,00
1	137	3	A/4	4	5 vani	94 m ²	€ 1'188,51

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Per quanto riguarda le unità residenziali situate nel capoluogo comunale lotti A e B:

- A.** Appezzamento di terreno sito nel Comune di Pietracatella, in c.da Colle del Luccano, con una superficie complessiva di 14'560 m². Sito a 1300 m. in linea d'aria a nord-ovest del capoluogo, leggermente in pendenza è esposto a nord-est ad una quota tra 704 e 730 m. s.l.m.. Ha accesso diretto da una strada comunale brecciata con cui confina oltre che con beni OMISSIS e beni OMISSIS . Risulta coltivato a seminativo intensivo ed in buono stato.
- B.** Due appezzamenti di terreno siti nel Comune di Pietracatella, in c.da Sant'Antuono, con una superficie complessiva di 10'070 m². A 1800 m. in linea d'aria a nord-ovest del capoluogo, leggermente in pendenza sono esposti a nord-est ad una quota compresa tra 720 e 750 m. s.l.m.. Non costituiscono un unico appezzamento ma sono entrambi in confine con strade comunali sterrate da cui hanno l'accesso e con beni OMISSIS e OMISSIS . Risultano coltivati a seminativo intensivo ed è in buono stato.
- C.** Appezzamento di terreno sito nel Comune di Pietracatella in c.da Varnavea, con una superficie complessiva di 7'840 m². A 1800 m. in linea d'aria a nord del capoluogo, in pendenza è esposto a est ad una quota tra 695 e 710 m. s.l.m.. In confine con proprietà OMISSIS e con beni OMISSIS, risulta coltivato a seminativo intensivo insieme ad altri terreni di altra proprietà ed in buono stato.
- Il terreno, non confina con la strada principale, risulta essere intercluso e non è stata individuata la servitù di accesso essendo coltivato congiuntamente al terreno che lo divide dalla strada medesima.
- D.** Appezzamento di terreno sito nel Comune di Pietracatella in c.da Valle Cupa con una superficie complessiva di 940 m². Si trova a 900 m. in linea d'aria ad est del capoluogo, in forte pendenza è esposto a sud ad una quota tra 530 e 545 m.s.l.m.. In confine con beni OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS , risulta coltivato ad uliveto ed in buono stato di manutenzione.

Il terreno non confina con la strada principale, risulta essere intercluso e non è stata individuata con precisione la servitù di accesso sebbene sia facilmente accessibile;

E. Vari appezzamenti di terreno siti nel Comune di Pietracatella in c.da Santo Stefano con una superficie complessiva di 15'280 m². Si trovano a 1600 m. in linea d'aria ad sud-est del capoluogo. Fatta eccezione della particella 114, sono tutti ricompresi nell'area racchiusa tra la S.S. 212, la S.P. 115 ed il loro incrocio.

Le particelle 74 e 75 sono esposte a nord, ad una quota tra 370 e 380 m. s.l.m., confinano sia con la S.S. 212 che con la S.P. 115 da cui hanno accesso, sono in cattivo stato di cura e sono occupate da cespugli ed arbusti.

Le particelle 85, 201 e 202 sono esposte ad est, ad una quota di circa 390 m. s.l.m., confinano solo con la S.P. 115, sono in cattivo stato di cura e sono occupate da cespugli ed arbusti. Sono percorse da una strada anch'essa in cattivo stato che appare come una servitù di passaggio.

Le particelle 90 e 204 sono esposte ad est, ad una quota di circa 405 m. s.l.m., confinano solo con la S.P. 115 da cui hanno accesso, sono in cattivo stato di cura e sono occupate da cespugli ed arbusti.

Le particelle 79 e 197 sono esposte ad ovest, ad una quota di circa 390 m. s.l.m., non confinano né con la S.S. 212, né con la S.P. 115, ma si affacciano sulla prima, sono occupate da un uliveto in cattivo stato di cura, Il terreno non confina con la strada principale, risulta essere intercluso e non è stata individuata la servitù di accesso.

La particella 114 è esposta ad nord-est, ad una quota tra 390 e 410 m. s.l.m., confina solo con la S.P. 115, è in cattivo stato di cura occupata da bosco cespugli ed arbusti.

F. Appezzamento di terreno sito nel Comune di Pietracatella in c.da Pietra Penta, con una superficie complessiva di 6'320 m², si trova a 3000 m. in linea d'aria ad est del capoluogo, in forte pendenza è esposto a nord-est ad una quota tra 270 e 300 m. s.l.m.. in confine con una strada comunale sterrata da cui ha anche accesso e con beni OMISSIS e OMISSIS in più lati, risulta coltivato ad uliveto ed è in buono stato.

- G.** Appezzamento di terreno sito nel Comune di Pietracatella, in c.da Cerro Campone, con una superficie di 5'790 m², si trova a 2500 m. in linea d'aria a nord del capoluogo, in leggera pendenza è esposto a est ad una quota tra 710 e 720 m. s.l.m. in confine con una strada comunale sterrata da cui ha anche accesso e beni OMISSIS in più lati. Risulta coltivato a seminativo intensivo ed è in buono stato.
- H.** Appezzamento di terreno sito nel Comune di Macchia Valfortore in c.da Stumo, con una superficie complessiva di 17'880 m², si trova a 2800 m. in linea d'aria a nord del capoluogo, in leggera pendenza è esposto a sud ad una quota tra 750 e 760 m. s.l.m. in confine con beni OMISSIS . Ha accesso da una strada sterrata interpodere servitù di passaggio su altre proprietà. Risulta coltivato a seminativo intensivo ed è in buono stato.
- I.** Azienda agricola costituita da un unico appezzamento di 158'860 m², a cavallo tra il territorio del comune di Pietracatella (CB) in c.da Cerro Campone e quello del comune di Macchia Valfortore (CB) in c.da Sturno. È costituita da terreni, stalle, abitazioni rurali, un fienile, rimesse, depositi, una ceppaia, uno stallo per conigli, un pollaio, un concimaia e un pozzettone per liquami, così meglio descritti in seguito per sub lotti:
- I.1** terreno sito nel Comune di Pietracatella, c.da Cerro Campone, diviso dal resto dell'azienda da una strada comunale sterrata, con una superficie di 6'240 m², si trova a 600 m. in linea d'aria a sud-ovest dei fabbricati rurali, in corrispondenza del bivio dove inizia la strada privata di ingresso all'azienda, in leggera pendenza è esposto a sud ad una quota tra 805 e 826 m. s.l.m., confina oltre che con la suddetta strada con beni OMISSIS . Risulta coltivato a seminativo intensivo ed è in buono stato;
- I.2** terreno dell'azienda sito nel comune di Macchia Valfortore, Cda. Sturno , con una superficie complessiva di 16'230 m², si trova nella parte nord dell'azienda, esposto a est tra le quote di 770 e 840 m. s.l.m., in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà. Risulta coltivato a seminativo intensivo ed è in buono stato;
- I.3** terreno dell'azienda sito nel comune di Macchia Valfortore, Cda. Sturno , con una superficie complessiva di 6'410 m², si trova nella parte nord dell'azienda,

esposto a est tra le quote di 770 e 840 m. s.l.m., in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà. La particella 127, che rappresenta la parte più a monte, risulta coltivata a seminativo intensivo ed è in buono stato, la particella 129 è divisa dalla 127 dal fienile ed è occupata da orti ed alberi da frutto;

I.4 rappresenta il grosso dell'azienda, il terreno sito nel Comune di Pietracatella in c.da Cerro Campone, con una superficie complessiva di 119'536 m² ha forma irregolare, risulta esposto ad est tra le quote di 753 e 855 m. s.l.m., confina con beni OMISSIS e mediante la sola part. 83 con una strada comunale brecciata. La particella 83 è separata dal resto del blocco da un diritto di passaggio e dalla particella 25 (I.1) dalla strada comunale brecciata da cui si accede all'azienda. All'interno dell'appezzamento sono ubicati i fabbricati aziendali (vedi sub lotti I.5 ed I.6) a cui si accede mediante una strada sterrata privata che partendo dall'incrocio tra la strada comunale brecciata da cui ha accesso e la servitù di passaggio che divide la particella 83, attraversa le particelle 32, 34, 88 e 135. L'appezzamento risulta essere coltivato a seminativo intensivo ed in buono stato.

I.5 capannone agricolo sito in parte nel Comune di Macchia Valfortore, c.da Sturno, e parte nel comune di Pietracatella, c.da Murata, tutto in piano terra destinato a fienile e silo insilato, con circostante area esterna di pertinenza nel Comune di Macchia Valfortore. In confine con beni OMISSIS e con residua proprietà in più lati è stato realizzato con fondazione e muri in cemento armato, pilastri anteriori e copertura in acciaio in virtù del **Permesso a costruire n° 01/2005 del 9 marzo 2005** rilasciato dal comune Pietracatella (crf. All. D) e del **Permesso a costruire n°02 del 09 marzo 2005** rilasciato dal comune di Macchia Valfortore (crf. All. D) e successivamente ampliato in virtù del **Permesso a costruire n°02/2007 del 22 gennaio 2007** (crf. All. D) rilasciato dal comune Pietracatella. Il muro posteriore ed i due laterali del manufatto sono realizzati parzialmente contro terra ed in cemento armato, mentre la parte anteriore è completamente fuori terra ed aperta.

Sulla copertura del manufatto è installato un impianto fotovoltaico della potenza di 28,080 Kw realizzato in virtù della **S.C.I.A. prot. n° 2940 del 9 ottobre 2007** (crf. All. D). Tale impianto non risulta iscritto negli elenchi degli impianti che hanno acceduto agli incentivi di produzione del conto energia, ma risulta collegato alla rete elettrica nazionale ed in produzione.

I.6 fabbricati rurali siti nel comune di Pietracatella destinati a stalle, abitazioni rurali, rimesse, depositi, stalletta conigli, ceppaia, pollaio e concimaia con circostante area esterna di pertinenza; in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà in più lati consistenti in:

a) **Stalla principale per bovini** (*lettera D dell'elaborato planimetrico del sub 2 della particella 137 del foglio 1 del comune di Pietracatella*) di forma irregolare è costituita da un elemento rettangolare di dimensioni 23,70 x 42,50 m. con attaccato un triangolo di dimensioni 7.80 x 19,50. Il manufatto è costituito da una struttura di copertura in acciaio, con altezza compresa tra 3.50 e 6.10 mt. chiusa su due lati (posteriore e lato valle) da muri in laterizio e su due lati (anteriore e lato monte) da muri in cemento armato parzialmente contro terra.

La stalla è organizzata in modo funzionale ed efficiente con una corsia centrale di ampie dimensioni e diversi box laterali. La struttura ha un unico accesso anteriore di grandi dimensioni privo di infisso e di tre aperture posteriori e sei laterali che si aprono sul paddok esterno completamente recintato. Il paddok è largo 10 mt. lungo il lato della stalla e circa 12 mt. sul retro.

Sulla copertura del manufatto è installato un impianto fotovoltaico della potenza di 32,40 Kw realizzato in virtù della **S.C.I.A. prot. n° 2594 del 9 ottobre 2007** (crf. All. D). Tale impianto non risulta iscritto negli elenchi degli impianti che hanno acceduto agli incentivi di produzione del conto energia, ma risulta collegato alla rete elettrica nazionale ed in produzione.

b) Appoggiato al paddok posteriore si trova la **concimaia** (*lettera F dell'elaborato planimetrico del sub 2 della particella 137 del foglio 1 del comune di Pietracatella*) di circa 16 x 12 mt realizzata con un massetto in cemento e da muri in cemento armato sui tre lati che non sono in comune con il paddok. Detti muri sono contro terra quello di monte, parzialmente contro terra quello posteriore e libero quello di valle.

c) A valle della concimaia è posizionato il **pozzettone per i liquami** (*lettera F dell'elaborato planimetrico del sub 2 della particella 137 del foglio 1 del comune di Pietracatella*) della stessa, di dimensioni massime esterne di 6,50 x 6,50 x h 4,00 mt. è realizzato interamente in cemento armato ed è quasi completamente interrato.

d) A valle del paddok laterale ed a confine con questo si trova l'**edificio abitativo principale** disposto su due livelli è costituito da una serie di manufatti realizzati in epoche, con modalità e con materiali differenti, ovvero: il nucleo originario di due livelli realizzato in pietra e mattoni di circa 7,50 x 12,00 mt.; un'aggiunta posteriore di epoca successiva, sempre di due livelli con un piano terra interrato, realizzato in blocchi di cemento, ed una tettoia in acciaio a piano terra di recente realizzazione. Le pareti esterne del complesso sono intonacate tranne quella posteriore che presenta i blocchi di cemento a vista, sul lato anteriore, dove c'è l'accesso all'abitazione e quello della tettoia, che sono rifiniti con un intonaco tipo tonachino.

Al primo piano, completamente fuori terra, con accesso a livello dal lato di monte, troviamo tre locali adibiti a deposito alimenti (*lettera C dell'elaborato planimetrico del sub 2 della particella 137 del foglio 1 del comune di Pietracatella*) che occupano tutto il livello. Gli ambienti sono intonacati solo per la parte corrispondente alle pareti interne del nucleo originario, mentre le restanti sono nude con i blocchi in cemento a vista sia internamente che esternamente. La copertura è laterocementizia a due falde per la parte più vecchia, con un'altezza compresa tra 3.10 e 4.10 mt, mentre quello posteriore, più grande, è costituito da una struttura in ferro ad una falda con sovrastante ondulina in fibrocemento e altezza compresa tra 3.70 e 5.00 mt. In tutto il livello la pavimentazione è in cemento, e gli impianti appaiono ove assenti ove insufficienti.

Al piano terra, nella parte anteriore, completamente fuori terra, è ubicata l'abitazione principale dell'azienda (*sub 3 della particella 137 del foglio 1 del comune di Pietracatella*), costituita da un ambiente unico ingresso, pranzo, cucina, soggiorno da cui si accede ad un disimpegno lavatoio/stireria su cui si affacciano la camera padronale, il bagno ed un ripostiglio.

L'appartamentino è in buono stato di manutenzione, escluse alcune macchie di umidità localizzate. Tutti gli ambienti, che hanno un'altezza di circa 2,70 m. sono intonacati e tinteggiati con pavimentazione ceramica. La dotazione impiantistica appare appena sufficiente.

Sempre al piano terra, nella parte posteriormente dell'abitazione quindi contro terra su tre lati, si trova la rimessa macchine ed attrezzi (*lettera B dell'elaborato planimetrico del sub 2 della particella 137 del foglio 1 del*

comune di Pietracatella) di circa 6,00 x 16,00 mt. con un'altezza interna di 2.60 m.. dotata di un'apertura sul lato corto anteriore e di due piccole finestre alte, sul lato corto posteriore, parzialmente interrato.

Il locale presenta una pavimentazione in cemento, pareti parzialmente intonacate ed una dotazione impiantistica insufficiente.

Lateralmente al complesso, tutta a piano terra, si trova una tettoia. Con lato posteriore costituito da un muro in cemento armato contro terra, lato destro appoggiato all'edificio in muratura ed i lati anteriore e sinistro completamente aperti. La struttura è costituita da pilastri in acciaio tipo HE e copertura sempre in acciaio con doppia orditura di travi IPE e lamiera grecata coibentata di copertura con un'altezza di 3,50 m..

- e) A valle del blocco precedente si trova l'**edificio della seconda stalla**. Di due è livelli costituito da due manufatti realizzati in epoche, con modalità e con materiali differenti, ovvero: il nucleo originario di due livelli realizzato in pietra e mattoni di 7,50 x 12,00 mt.; lateralmente ad a valle del precedente edificio è stata aggiunta in epoca successiva la stalla, al solo piano terra. I muri perimetrali sono in blocchi di cemento, con il lato posteriore parzialmente contro terra, la copertura ed i pilastri in acciaio. Le pareti esterne sono intonacate tranne quella posteriore che presenta i blocchi di cemento a vista.

Al primo piano, a cui si accede mediante un porticato, troviamo l'abitazione del custode (*lettera A dell'elaborato planimetrico del sub 2 della particella 137 del foglio 1 del comune di Pietracatella*) costituita da un ambiente unico ingresso, pranzo, cucina, una camera da letto, ed un bagno. L'appartamentino ha tutti gli ambienti intonacati e tinteggiati con pavimentazione ceramica. Il solaio di copertura è laterocementizio e l'altezza dei locali è di circa 240 cm. la dotazione impiantistica appare insufficiente, in uno stato di manutenzione appena sufficiente.

Al piano terra (*lettera A dell'elaborato planimetrico del sub 2 della particella 137 del foglio 1 del comune di Pietracatella*), sotto l'abitazione, all'interno del nucleo in muratura troviamo lo stalletto dei conigli ed un deposito. Il primo è un locale, con accesso diretto dall'esterno, privo di infissi, diviso dall'esterno solo da una recinzione metallica. Il secondo ha accesso dall'interno della stalla ed è destinato a deposito. In entrambi i locali

le pareti ed il soffitto sono parzialmente intonacati ed in cattive condizioni, l'altezza interna è di 240 cm.. La dotazione impiantistica degli ambienti appare inadeguata ed insufficiente.

La parte restante del piano è occupata dalla seconda stalla dell'azienda. Di forma ad L è costituita da un elemento rettangolare di dimensioni 15,30 x 14,20 m. più uno di dimensioni 10,00 x 7,00. Il manufatto è costituito da muri in laterizio con pilastri e copertura in acciaio, altezza interna compresa tra 320 e 430 cm.

La stalla è organizzata in modo funzionale ed efficiente con una corsia centrale di ampie dimensioni e box laterali. La struttura ha due accessi anteriori di grandi dimensioni, sulla corsia e sui box, uno posteriore sulla corsia e sei laterali che dai box si aprono su di un paddok esterno, completamente recintato e con suddivisioni intermedie. Il paddok è largo circa 5 mt. lungo tutto il lato di valle della stalla.

- f) In posizione defilata troviamo il manufatto destinato a **pollaio e ceppaia**. Di dimensioni esterne circa 9,80 x 4,50, ha un'altezza interna compresa tra 2,00 e 2,75 mt, realizzato in blocchi di cemento con una copertura approssimativa fatta di travi IPE in acciaio e legno, è privo di pavimentazione ed intonacato, sia interno che esterno e privo di impianti. Risulta in cattivo stato di manutenzione.

3. STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate presso l'agenzia delle entrate di Campobasso (ex ufficio del registro) (crf All. A) non sono stati rilevati contratti di affitto registrati a nome di OMISSIS nato OMISSIS , cod. fisc. OMISSIS o di OMISSIS nata a OMISSIS , cod. fisc. OMISSIS relativi ai beni oggetto della procedura.

- I.5** L'unità immobiliare costituita dal capannone agricolo sito parte nel Comune di Macchia Valfortore, c.da Sturno, e parte nel comune di Pietracatella tutto in piano terra destinato a fienile e silos per insilato, riportato al catasto fabbricati del Comune di Macchia Valfortore al foglio 3: part. 128 sub 3 e sub 4 graffate, e al catasto fabbricati del comune di Pietracatella al foglio 1 part. 136 è occupata dai signori OMISSIS e OMISSIS
- I.6** L'unità immobiliare costituita dai fabbricati rurali siti nel comune di Pietracatella destinati a stalle, abitazioni rurali, rimesse, depositi, stalletta conigli, ceppaia, pollaio e concimaia con circostante area esterna di pertinenza; in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà in più lati, riportato al catasto fabbricati del:Comune di Pietracatella al foglio 1 part. 137 sub 3 e sub 4 è occupata dai signori OMISSIS e OMISSIS ;

4. VINCOLI ED ONERI GURIDICI

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:*

atto di costituzione di **vincolo di inedificabilità** del 22/02/2000 in notar Ricciardi Riccardo, a favore comune di Pietracatella (CB) codice fiscale 00195810700 e contro OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS

con il quale i terreni in Pietracatella (CB): fg. 1 part.35 a 30.00 (parte), fg. 1 part.88 a 30.00 (parte), part. 41 a 60,50, part. 100 a 56.30, part. 107 a 60.50, part. 71 a 57.90 (**cf. All. D**),

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

atto di costituzione di **vincolo di indivisibilità** del 17/08/2000 rep.n.99014 in notar Ricciardi Riccardo, trascritto il 22/08/2000 ai nn.9375/7498, a favore **Regione Molise** sede Campobasso codice fiscale 00169440708 e contro OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS , OMISSIS , con il quale gli immobili in Macchia Valfortore (CB) fg.3 part. 14, 26, 27, 93, 94, 11, 12, 12, 13, in

Pietracatella (CB) fg. 1 part.71, fg. 26 part. 129, 246, fg.4 part. 128, 129, fg.9 part. 176, fg. 1 part. 88, 107, 32, 33, 34, 35, 41, 83, 95, 99, 100 fg.5 part.93 fg.13 part.246, fg.34 part. 74, 75, 79, 83, 85, 90, 114, 197, 201, 202, 204, fg.1 part.25 sono assoggettati per 30 anni a vincolo di indivisibilità.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione 9374/1107 del 22/08/2000 nascente da atto di mutuo del 17/08/2000 rep. n. 99014 in Notar Ricciardi Riccardo a favore: OMISSIS
Contro: OMISSIS ,

OMISSIS e OMISSIS , OMISSIS , mutuo di Lire 193'836'000 - durata anni 15 - Ipoteca di lire 290'754'000 su:

- terreni in Macchia Valfortore (CB) in catasto fg. 3 part. 11-12-13-14-26-27-93-94;

- terreni in Pietracatella fg.1 part. 6-25-32-33-34-35-41-71-83-88-95-99-100-107, fg.4 part. 128-129, fg.5 part. 93, fg.9 part.176-177, fg.10 part. 277-282-278-279-280-285, fg.13 part. 246, fg.26 part. 129-246, fg.34 part. 74-75-79-83-85-90-114-197-201-202-204.

Iscrizione 5959/1190 DEL 16/05/2008 nascente da atto di finanziamento del 14/05/2008 rep.n. 21809/9703 in Notar Giordano Eliodoro. A favore: OMISSIS . Contro: OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS , OMISSIS . Debitore non datore d'ipoteca: OMISSIS . finanziamento di Euro 400'000,00, durata anni 18, ipoteca di Euro 800'000,00 su: immobili in oggetto

Iscrizione N. 5960/1191 del 16/05/2008 nascente da atto di finanziamento del 14/05/2008 rep. n. 21809/9704 in Notar Giordano Eliodoro. A favore: OMISSIS . Contro: OMISSIS, OMISSIS a OMISSIS OMISSIS
Debitore non datore d'ipoteca: Società Semplice OMISSIS . Finanziamento di Euro 200'000,00, durata anni 10, ipoteca di Euro 400'000,00 su: immobili in oggetto

4.2.2 *Trascrizioni:*

Trascrizione n° 119/94 del 04/01/2017 nascente da pignoramento n.2973 del 02/12/2016 — Ufficiale Giudiziario Tribunale di Larino (CB). A favore OMISSIS Contro: OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS , OMISSIS

Il sottoscritto dott. Enrico, Siracusano

4.2.3 *Pignoramenti:*

Trascrizione derivante da atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili a favore della **OMISSIS** e contro OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS , OMISSIS , emessa dal **Tribunale di Larino** (CB) Repertorio n. **2973** del **02/12/2016** e trascritta a Campobasso il **04/01/2017** Reg. Part. **94** Reg. Gen. **119**.

4.3 **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.**

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

I.5 **Fienile**, realizzato in virtù del Permesso a costruire n° 01/2005 del 9 marzo 2005 rilasciato dal comune Pietracatella e del Permesso a costruire n°02 del 09 marzo 2005 rilasciato dal comune di Macchia Valfortore e successivamente ampliato in virtù del Permesso a costruire n°02/2007 del 22 gennaio 2007 rilasciato dal comune Pietracatella. Sulla copertura del manufatto è installato un impianto fotovoltaico della potenza di 28,08 Kw realizzato in virtù della S.C.I.A. prot. n° 2594 del 9 ottobre 2007. **Non sono state riscontrate difformità** al fabbricato realizzato

I.6 Sui fabbricati del lotto è stato possibile definire quanto di seguito:.

- a) **Stalla principale**. realizzata in virtù della Concessione edilizia n° 03 del 23 febbraio 2005, del comune di Pietracatella (CB), ed ampliata con il Permesso a costruire n°02/2007 del 22 gennaio 2007, del comune di Pietracatella (CB). Sulla copertura del manufatto è installato un impianto fotovoltaico della potenza di 32,40 Kw realizzato in virtù della S.C.I.A. prot. n° 2594 del 9 ottobre 2007. Presenta una **porzione priva di titolo abilitativo** in quanto non riscontrata negli atti abilitativi ovvero la parte triangolare di dimensioni 7.80 x 19,50 all'ingresso della stalla.
- b) **Concimaia** realizzata in virtù della Concessione edilizia n° 03 del 23 febbraio 2005 del comune di Pietracatella (CB) **non presenta difformità** evidenti.

c) **Pozzettone per i liquami** realizzato in virtù della Concessione edilizia n° 03 del 23 febbraio 2005 del comune di Pietracatella (CB) **non presenta difformità evidenti.**

d) **Edificio abitativo principale:** costituito da manufatti realizzati in epoche differenti, ovvero:

Per il nucleo originario di due livelli realizzato in pietra e mattoni di circa 7,50 x 12,00 mt. **non sono stati reperiti atti abilitativi**, ma considerata la sua presenza già nel trasferimento di proprietà di cui all'atto pubblico del 13/03/1998, del notaio Ricciardi Riccardo, e considerate le tipologie costruttive ed i materiali si può stabilire la realizzazione antecedentemente al 1967;

Per l'aggiunta posteriore di epoca successiva **non sono stati reperiti atti abilitativi** e tipologie costruttive e materiali non sono compatibili con una realizzazione antecedente al 1967.

Per la **tettoia** laterale del complesso **non sono stati reperiti atti abilitativi** e tipologie costruttive e materiali non sono compatibili con una realizzazione antecedente al 1967.

e) **Edificio abitazione del custode e seconda stalla** regolarizzati con la Concessione edilizia a sanatoria n°11 del 19 settembre 1997 del comune di Pietracatella (CB) presenta una **porzione priva di titolo abilitativo** in quanto non riscontrata negli atti abilitativi ovvero il bagno realizzato sul terrazzo di accesso all'abitazione di dimensioni 3.80 x 2,00.

f) **Pollaio e ceppaia non sono stati reperiti atti abilitativi.**

4.3.2 *Conformità catastale:*

A. Non sono state riscontrate difformità

B. Non sono state riscontrate difformità

C. Non sono state riscontrate difformità;

D. Non sono state riscontrate difformità

E. Non sono state riscontrate difformità

F. Non sono state riscontrate difformità

G. Non sono state riscontrate difformità;

H. Sul terreno sito nel Comune di Macchia Valfortore al **foglio 3, part. 27**, di are 4,80 non c'è un fabbricato rurale ed il terreno è classificabile come

seminativo, la **part. 94**, di are 1,40 non è un'area rurale ma è classificabile come seminativo;

I.1 Non sono state riscontrate difformità;

I.3 Non sono state riscontrate difformità;

I.4 Sul terreno sito nel Comune di Pietracatella al **foglio 1, part. 33**, di are 2,10 non c'è un fabbricato rurale ma risulta essere seminativo, sulla **part. 32**, di ha 1.71.20 è stato realizzato il manufatto del serbatoio previsto dalla concessione edilizia 03/2000 in altra posizione:

I.5 Non sono state riscontrate difformità;

I.6 Non sono state riscontrate difformità;

4.3.3 *Regolarizzazione urbanistico edilizia:*

in base a quanto riscontrato nell'ultimo atto abilitativo, ovvero il Permesso a costruire n°02/2007 del 22 gennaio 2007, del comune di Pietracatella (CB) gli indici urbanistici dell'area sono:

destinazione d'uso	rurale
indice di fabbricabilità	0.10 m ³ /m ²
lotto minimo	5.000 m ²
altezza max edifici	7.50 m

Essendo la volumetria riportata nel predetto progetto di 8324,94 includente oltre agli edifici per cui è stato reperito regolare atto abilitativo, anche la concimaia e tutto l'edificio con la residenza principale, si ha per l'estensione dei terreni asserviti all'azienda pari a 84'770 m², una cubatura ammissibile di 8'477 m³, con un deficit di volumetria utilizzabile per sanare gli abusi riscontrati di 152 m³.

Considerato che:

- La **stalla principale** ha una volumetria da sanare di circa 250 m³.
- La volumetria **dell'edificio** abitativo principale è già ricompresa negli 8324,94 m³.
- La **tettoia** ha una volumetria da sanare di circa 400 m³.
- **L'abitazione del custode** ha una volumetria da sanare di circa 20 m³.
- La volumetria del **pollaio e ceppaia** è parzialmente ricompresa negli 8324,94 m³ ovvero per la parte relativa alla ceppaia ed ha una volumetria da sanare di circa 40 m³

Per la regolarizzazione urbanistica dei fabbricati è possibile percorrere due distinte strade:

- Demolire la parte realizzata abusivamente della **stalla principale**, demolire la **tettoia** realizzata a lato dell'abitazione principale, demolire la parte realizzata abusivamente dell'**abitazione del custode**, il **pollaio** e la **ceppaia**, demolire e realizzazione nella posizione prevista negli atti abilitativi del **serbatoio** previsto nella concessione edilizia 03/2000 realizzato sulla part. 32.

Oppure considerato che la volumetria dei fabbricati dichiarata in progetto è pari a 8.324,94 m³, che la volumetria disponibile dichiarata in progetto è di 8.477,00 m³, che sebbene il CTU abbia riscontrato volumetrie non autorizzate dal ricalcolo effettuato dal CTU, a seguito di alcuni errori di calcolo del progettista, la volumetria complessiva risulta comunque essere inferiore al massimo disponibile di 8.477,00 m³, che sebbene i terreni utilizzati per la volumetria in progetto, per un errore numerico palese, non sia 84.770 m² ma 79.140 m², considerato che dei 79.140 m² utilizzati 11.890 m² sono di altre proprietà asservite con atto pubblico e 67.250 m² di proprietà degli esecutati e che l'attuale proprietà in unico appezzamento nel territorio di Pietracatella ammonta a 138.047 m²,

Anche nel caso in cui fosse comunque necessario tenere in conto un incremento di cubatura, considerando un'azienda coincidente con il lotto I, comprensivo di tutti i sub lotti (da I.1 a I.6) è possibile regolarizzare l'attuale situazione dell'azienda mediante la seconda strada ovvero:

- Presentare richiesta di sanatoria per: la parte realizzata abusivamente della **stalla principale**, la parte realizzata abusivamente dell'**abitazione del custode**, la **tettoia**, il **pollaio e ceppaia**, per la realizzazione in posizione diversa da quella prevista negli atti abilitativi del **serbatoio** previsto nella concessione edilizia 03/2000 realizzato sulla part. 32

4.3.4 Regolarizzazione catastale:

- È necessario rettificare la qualità/classe del terreno sito nel Comune di Macchia Valfortore al **foglio 3, part. 27**;
- È necessario rettificare la qualità/classe del terreno sito nel Comune di Pietracatella al **foglio 1, part. 33**.

- È necessario accatastare il manufatto del serbatoio realizzato nel Comune di Pietracatella al **foglio 1, part. 32**:

4.3.5 Costo complessivo di regolarizzazione

La spesa complessiva, da imputare nella riduzione di valore del bene oggetto di vendita, composta dalle seguenti voci:

- Spese tecniche di redazione del progetto/progetti di sanatoria per le opere per cui si prevede la regolarizzazione;
- Eventuali spese tecniche di redazione del progetto/progetti di demolizione per le opere per cui non si prevede la regolarizzazione mediante sanatoria;
- Spese di rettifica catastale;
- Spese di demolizione delle opere abusive per le quali non si prevede la regolarizzazione mediante sanatoria;
- Spese tecniche per la direzione dei lavori di demolizione;
- Oneri urbanistici e sanzioni della regolarizzazione mediante sanatoria;

Combinando nelle due possibilità, prese in considerazione precedentemente, i costi di demolizione con i costi di progettazione o in alternativa gli oneri urbanistici e le sanzioni con i costi di progettazione per le regolarizzazioni, si ottiene che le spese da affrontare sono pressoché paragonabili e quindi si può stimare per ognuno dei due casi, il medesimo importo onnicomprensivo pari a **€ 45'000,00**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In seguito ad esplicita richiesta all'ufficio tributi del comune sia di Pietracatella (CB) che di Macchia Valfortore (CB) (crf All. A) non sono stati ricevuti dati relativi alle somme pendenti a carico dei signori OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS se non quanto riportato nell'allegato A.

Relativamente all'eventuale richiesta di accesso al conto energia per l'impianto realizzato sul tetto del fienile e della stalla principale, è stata inoltrata richiesta all'ente attuatore GSE che non ha avuto risposta, Tale impianto non risulta iscritto negli elenchi pubblici degli impianti che hanno acceduto agli incentivi di produzione del conto energia, ma risulta collegato alla rete elettrica nazionale ed in produzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

- La piena proprietà delle unità immobiliari distinte al catasto terreni del comune di **Pietracatella al foglio 1 part 6, 25, 32, 33, 34, 35, 41, 71, 83, 88, 95, 99, 100, 107, 127 foglio 4 part. 128, 129, foglio 5 part. 93 foglio 9 part. 176, 177, foglio 13 part. 246, foglio 34 part. 74, 75, 79, 83, 90, 114, 197, 201, 202, 204, 129, 246** al catasto terreni del comune di **Macchia Valfortore al foglio 3 part. 26, 27, 93, 94, 128, 127 (ex 14), 129 (ex 14)** al catasto fabbricati del comune di **Pietracatella al foglio 1 part 136 e 137** al catasto fabbricati del comune di **Macchia Valfortore al foglio 3 part. 128** fa capo a OMISSIS , nato a OMISSIS per ½ ed a OMISSIS , nata a OMISSIS per ½ .

- La piena proprietà delle unità immobiliari distinte al catasto terreni del comune di **Macchia Valfortore al foglio 3 part. 11, 12, 13** fa capo a OMISSIS , nato a OMISSIS per 4/10, a OMISSIS , nato a OMISSIS per 1/10, a OMISSIS nata a Campobasso il OMISSIS per 2/10, a OMISSIS , nata a OMISSIS per 1/10, a OMISSIS , nata a OMISSIS per 4/10 in regime di comunione dei beni,

6.2 Precedenti proprietari

- La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Pietracatella al foglio 9 part 177** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/1999 Voltura in atti dal 28/04/1999 Repertorio n.: **49119** Rogante: DE BENEDITTIS MARC Sede: CAMPOBASSO Registrazione: (n. 1679.1/1999), da OMISSIS nata a OMISSIS e OMISSIS nato OMISSIS a cui è pervenuto per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/01/1993 Trascrizione in atti dal 06/11/1993 Registrazione: UR Sede: LARINO

Volume: 236 n: 66 del 07/06/1993 (n.5614.1/1993) da OMISSIS ; nato a OMISSIS

- La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Pietracatella al foglio 1 part. 6** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/04/1999 Trascrizione in atti dal 22/05/1999 Repertorio n.: **91864** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: n. 3627.1/1999) da OMISSIS nato a OMISSIS

- La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Pietracatella al foglio 1 part. 25** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/08/2000 Trascrizione in atti dal 31/08/2000 Repertorio n.: **99014** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7497.1/2000) da OMISSIS nato a OMISSIS a cui è pervenuta per ½ a mezzo ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/1996 Voltura in atti dal 04/03/1997 Repertorio n.: 23992 Rogante: NOT. G. DE PAOLA Sede: CAMPOBASSO Registrazione: (n. 1 2251.1/1996) da OMISSIS nata a OMISSIS e per il restante ½ a mezzo DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/10/1991 Trascrizione in atti dal 23/01/1993 Registrazione: UR Sede: LARINO Volume: 229 n: 97 del 06/05/1992 (n. **5980.2/1992**)

- La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Pietracatella al foglio 4 part. 128** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/08/2000 Trascrizione in atti dal 31/08/2000 Repertorio n.: **99014** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7493.1/2000) da OMISSIS nata OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS , OMISSIS nata a OMISSIS a cui è pervenuta per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/11/1998 protocollo n. 184398 in atti dal 13/12/2001 Registrazione: UR Sede: LARINO Volume: 275 n: 73 del 16/09/1999 (n. **3532.1/1999**)

- La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Pietracatella al foglio 9 part. 176** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/08/2000 Trascrizione in atti dal 31/08/2000 Repertorio n.: **99014** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione. ; COMPRAVENDITA (n. 7495.1/2000) da OMISSIS nata a OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS;

- La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Pietracatella al foglio 4 part. 129** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/08/2000 Trascrizione in atti dal 31/08/2000 Repertorio n.: **99014** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7494.1/2000) da OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS a cui è pervenuta a mezzo DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/04/1986 Voltura in atti dal 18/03/1988 Registrazione: UR Sede: LARINO Volume: 196 n: 79 del 14/10/1986 (n. **471686**) da OMISSIS nata a OMISSIS a cui è pervenuta a mezzo ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/1980 Voltura in atti dal 30/06/1983 Repertorio n.: 115052 Rogante: ROSSI Sede: CAMPOBASSO Registrazione: UR Sede: CAMPOBASSO n: 3260 del 08/08/1980 (n. 31883) da OMISSIS nato a OMISSIS Usufrutto a cui è pervenuta

- La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Pietracatella al foglio 1 part. 32, 33, 34, ex 35 (ora 135 – 136), 41, 83, 95, 99** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/08/2000 Trascrizione in atti dal 20/09/2000 Repertorio n.: 99014 Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. **7496.2/2000**) da OMISSIS (per 2/10) nato a OMISSIS, OMISSIS (per 2/10) nato a OMISSIS, omissis (per 2/10) nata a OMISSIS e OMISSIS (per 2/10) nata a OMISSIS.

A questi ed gli attuali proprietari è pervenuta per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/1998 Voltura in atti dal 01/11/1998 Repertorio n.: **86037** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: (n. 1650.2/1998) da OMISSIS nato a OMISSIS

La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Pietracatella al foglio 1 part. 107** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/08/2000 Trascrizione in atti dal 20/09/2000 Repertorio n.: **99014** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7496.2/2000) da OMISSIS (per 2/10) nato a OMISSIS, OMISSIS (per 2/10) OMISSIS OMISSIS , OMISSIS (per 2/10) OMISSIS e OMISSIS (per 2/10) nata a OMISSIS . A questi ed gli attuali proprietari è pervenuta per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/1998 Voltura in atti dal 01/11/1998 Repertorio n.: **86037** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: (n. 1650.2/1998) da OMISSIS; OMISSIS , OMISSIS, OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS OMISSIS il OMISSIS

- La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Pietracatella al foglio 1 part. 88** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/08/2000 Trascrizione in atti dal 20/09/2000 Repertorio n.: **99014** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7496.2/2000) da OMISSIS (per 2/10) OMISSIS il OMISSIS , OMISSIS (per 2/10) OMISSIS OMISSIS , OMISSIS (per 2/10) OMISSIS e OMISSIS (per 2/10) nata a OMISSIS . A questi ed gli attuali proprietari è pervenuta per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/1998 protocollo n. **29424** Voltura in atti dal 27/04/2000

Repertorio n.: 86037 Rogante: RICCIARDI Sede: CAMPOBASSO Registrazione: UR Sede: ACQUAVIVA COLLECROCE n: 608 del 27/03/1998 (n. 1650.1/1998) da OMISSIS OMISSIS il OMISSIS a cui è pervenuto a mezzo ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/08/1991 Voltura in atti dal 07/11/1991 Repertorio n.: **54957** Rogante: RICCIARDI Sede: CAMPOBASSO Registrazione. UR Sede: 1CAMPOBASSO n: 2281 del 28/08/1991 (n. 4782.1/1991) da OMISSIS OMISSIS il 13/09/1935.

- La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Pietracatella al foglio 1 part. 93 al foglio 13 part. 246** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/08/2000 Trascrizione in atti dal 20/09/2000 Repertorio n.: 99014 Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. **7496.2/2000**) da OMISSIS (per 2/10) OMISSIS il OMISSIS , OMISSIS (per 2/10) OMISSIS OMISSIS , OMISSIS (per 2/10) OMISSIS e OMISSIS (per 2/10) nata a OMISSIS . A questi ed gli attuali proprietari è pervenuta per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/1998 Voltura in atti dal 01/11/1998 Repertorio n.: **86037** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: (n. 1650.2/1998) da OMISSIS OMISSIS il OMISSIS a cui è pervenuto a mezzo DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/11/1995 in atti dal 04/06/1998 Registrazione: UR Sede: LARINO Volume: 257 n: 11 del 17/05/1996 (n. **2474.1/1996**) da OMISSIS ; OMISSIS nata a OMISSIS.

La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Pietracatella al foglio 34 part. 74, 75, 79, 83, 85, 90, 114, 197, 201, 202, 204** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/08/2000 Trascrizione in atti dal 20/09/2000 Repertorio n.: **99014** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7496.2/2000) da OMISSIS (per 2/10) OMISSIS il OMISSIS , OMISSIS (per 2/10) OMISSIS OMISSIS , OMISSIS (per 2/10) OMISSIS e OMISSIS (per 2/10) nata a OMISSIS . A questi ed gli attuali proprietari è pervenuta per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/1998 Voltura in atti dal 01/11/1998 Repertorio n.: **86037** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: (n. 1650.2/1998) da OMISSIS OMISSIS il OMISSIS a cui è pervenuta per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/08/1997 in atti dal 04/06/1998 Registrazione:

UR Sede: LARINO Volume: 265 n: 65 del 11/11/1997(n. **4908 1/1997**) da OMISSIS nato a OMISSIS

- La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Pietracatella al foglio 26 part. 129, 246** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/08/2000 Trascrizione in atti dal 20/09/2000 Repertorio n.: **99014** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7496.2/2000) da OMISSIS (per 2/20) OMISSIS il OMISSIS , OMISSIS (per 2/20) OMISSIS OMISSIS , OMISSIS (per 2/20) OMISSIS e OMISSIS (per 2/20) nata a OMISSIS . A questi ed gli attuali proprietari è pervenuta per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/1998 Voltura in atti dal 01/11/1998 Repertorio n.: **86037** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: (n. 1650.2/1998) da OMISSIS OMISSIS il OMISSIS a cui è pervenuta per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/08/1997 in atti dal 04/06/1998 Registrazione: UR Sede: LARINO Volume: 265 n: 65 del 11/11/1997(n. **4908 1/1997**) da OMISSIS nata a OMISSIS a cui è pervenuta per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1992 Voltura in atti dal 02/03/1993 Repertorio n.: **62258** Rogante: NOT. RICCIARDI Sede: CAMPOBASSO Registrazione: (n. 94.2/1993) da OMISSIS ; OMISSIS

ed a OMISSIS nato a OMISSIS a quest'ultimo è pervenuto a mezzo di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/1991 Voltura in atti dal 06/11/1991 Repertorio n.: **54762** Rogante: RICCIARDI Sede: CAMPOBASSO Registrazione: UR Sede: ' CAMF'OBASSO n: 2171 del 13/08/1991 (n. 4786.1/1991). A questi ed a OMISSIS a mezzo DENUNZIA (NET PASSAGGI PER CAUSA DI Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 25/07/1978 in atti dal 30/06/1983 Registrazione: UR Sede: LARINO Volume: 157 n: 44 del 04/10/1978 (n. **8783**) da OMISSIS OMISSIS il 13/10/1906

- La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Pietracatella al foglio 1 part. 71** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/08/2000 Trascrizione in atti dal 20/09/2000 Repertorio n.: **99014** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7496.2/2000) da OMISSIS nata a OMISSIS a cui è pervenuta per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)

del 03/12/1992 Voltura in atti dal 02/03/1993 Repertorio n.: **62258** Rogante: NOT. RICCIARDI Sede: CAMPOBASSO Registrazione: (n. 94.2/1993) da OMISSIS nata a OMISSIS

- La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Macchi Valfortore al foglio 3 part. 26, 27, 93, 94, 127 (ex 14) e 129 (ex 14)** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/08/2000 Trascrizione in atti dal 20/09/2000 Repertorio n.: **99014** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7496.2/2000) da OMISSIS nata a OMISSIS a cui è pervenuta per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1992 Voltura in atti dal 02/03/1993 Repertorio n.: **62258** Rogante: NOT. RICCIARDI Sede: CAMPOBASSO Registrazione: (n. 94.2/1993) da OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS a quest'ultimo è pervenuto a mezzo di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/1991 Voltura in atti dal 06/11/1991 Repertorio n.: **54762** Rogante: RICCIARDI Sede: CAMPOBASSO Registrazione: UR Sede: ' CAMF'OBASSO n: 2171 del 13/08/1991 (n. 4786.1/1991) ed questi ed a OMISSIS nato a OMISSIS , OMISSIS nata a OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS a mezzo DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del OMISSIS

Trascrizione in atti dal 01/02/1992 Registrazione: UR Sede: LARINO Volume: 224 n: 27 del 06/09/1991 (n. **8603.1/1991**) da OMISSIS; OMISSIS OMISSIS ;

- La piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto terreni del comune di **Macchi Valfortore al foglio 3 part. 11, 12 e 13** è pervenuta agli attuali proprietari a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/08/2000 Trascrizione in atti dal 20/09/2000 Repertorio n.: **99014** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7496.2/2000) da OMISSIS (per 2/10) OMISSIS , OMISSIS (per 2/10) OMISSIS il OMISSIS , OMISSIS (per 2/10) OMISSIS OMISSIS e OMISSIS (per 2/10) nata a OMISSIS . A questi ed gli attuali proprietari è pervenuta per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/1998 Voltura in atti dal 01/11/1998 Repertorio n.: **86037** Rogante: RICCIARDI RICCARDO Sede: CAMPOBASSO Registrazione: (n. 1650.2/1998) da OMISSIS OMISSIS il OMISSIS;

7. PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie precedentemente citate e reperite nell'arco delle operazioni peritali si possono riassumere in quanto di seguito.

7.1 Il comune Pietracatella ha fornito la seguente documentazione:

- a) **Concessione edilizia a sanatoria n°11 del 19 settembre 1997**, rilasciato in seguito alla domanda presentata dal signor OMISSIS, OMISSIS (CB) il OMISSIS , per ottenere l'autorizzazione a sanatoria dei lavori di: costruzione stalla per bovini in c.da Campone (particella 35) (cfr. all. D).

Per tale atto abilitativo non è stata fornita dal comune certificato di agibilità conseguente ai lavori.

- b) **Concessione edilizia n° 03 del 23 febbraio 2005**, rilasciato in seguito alla presentata dal signor OMISSIS , nato OMISSIS , per ottenere l'autorizzazione ai lavori di: Realizzazione di una stalla e annessi per un allevamento bovino da carne c.da Cerro Campone (mappale 35) (cfr. all. D).

Per tale atto abilitativo non è stata fornita dal comune certificato di agibilità conseguente ai lavori.

- c) **Permesso a costruire n° 01/2005 del 9 marzo 2005**, rilasciato in seguito alla domanda in data 18/08/2004 prot. 2392 presentata dal signor OMISSIS , nato OMISSIS , per ottenere l'autorizzazione ai lavori di: Realizzazione di un silos di insilato in c.da Cerro Campone (particella 35) (cfr. all. D).

Per tale atto abilitativo non è stata fornita dal comune certificato di agibilità conseguente ai lavori.

- d) **Permesso a costruire n°02/2007 del 22 gennaio 2007**, rilasciato in seguito alla domanda in data 02/08/2006 prot. 2306 presentata dal signor OMISSIS , nato OMISSIS , per ottenere l'autorizzazione ai lavori di: Realizzazione ampliamento di costruzione stalla

per bovini da carne e fienile in c.da Cerro Campone (particelle 35 - 127) (cfr. all. D).

- e) **S.C.I.A. prot. n° 2594 del 9 ottobre 2007** presentata dal signor OMISSIS , nato OMISSIS , per ottenere l'autorizzazione ai lavori di: Costruzione impianto fotovoltaico connesso alla rete ENEL da eseguirsi sulla copertura dei capanoni agricoli esistenti (stalla e fienile) (cfr. all. D).

Per tale atto abilitativo non è stata fornita dal comune certificato di agibilità conseguente ai lavori.

7.2 Il comune di Macchia Valfortore ha fornito la seguente documentazione:

- a) **Permesso a costruire n°02 del 09 marzo 2005**, rilasciato in seguito alla domanda in data 18/08/2004 prot. 2593 presentata dal signor OMISSIS , nato OMISSIS , per ottenere l'autorizzazione ai lavori di: Realizzazione ampliamento di un fienile in c.da Sturno (particelle 14).

Per tale atto abilitativo è stato fornito dal comune il certificato di agibilità conseguente ai lavori.

- b) **Permesso di Agibilità n. 1/2006 – prot. 43 del 05 gennaio 2006** relativo Permesso a costruire n°02 del 09 marzo 2005.

- c) **S.C.I.A. prot. n° 2940 del 9 ottobre 2007** presentata dal signor OMISSIS , nato OMISSIS , per ottenere l'autorizzazione ai lavori di: Costruzione impianto fotovoltaico connesso alla rete ENEL da eseguirsi sulla copertura dei capanoni agricoli esistenti (stalla e fienile) (cfr. all. D).

Per tale atto abilitativo è stato fornito dal comune il certificato di agibilità conseguente ai lavori.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A.

La proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreni, siti e riportati nel N.C.T. del comune di Pretracatella in c.da Colle del Luccano in confine con strada, beni OMISSIS e beni OMISSIS , riportato al catasto terreni al **foglio 9 part. 176**, di are 50,30 natura e classe seminativo di 1°, **part. 177**, di are 31,80 natura e classe seminativo di 1° con una superficie complessiva di 14'560 m².

Caratteristiche descrittive:

Sito a 1300 m. in linea d'aria a nord-ovest del capoluogo, leggermente in pendenza è esposto a nord-est ad una quota tra 704 e 730 m. s.l.m.. Ha accesso diretto da una strada comunale brecciata con cui confina oltre che con beni OMISSIS e beni OMISSIS . Risulta coltivato a seminativo intensivo ed in buono stato

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B.

La proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreni, siti e riportati nel N.C.T. del comune di Pietracatella, in c.da Sant'Antuono, in confine con strada, con beni OMISSIS e OMISSIS riportato al catasto terreni al **foglio 4: part. 128**, di are 65,10 natura e classe seminativo 2°; **part. 129**, di are 35,60 natura e classe seminativo di 2°; con una superficie complessiva di 10'070 m².

Caratteristiche descrittive:

A 1800 m. in linea d'aria a nord-ovest del capoluogo, leggermente in pendenza sono esposti a nord-est ad una quota compresa tra 750 e 720 m. s.l.m.. Non costituiscono un unico appezzamento ma sono entrambi in confine con strade comunali sterrate da cui hanno l'accesso e con beni OMISSIS e OMISSIS . Risultano coltivati a seminativo intensivo ed è in buono stato.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto C.

La proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreni, siti e riportati nel N.C.T. del comune di Pietracatella in c.da Varnavea, in confine con proprietà OMISSIS e con beni OMISSIS , riportato al catasto terreni al **foglio 5, part. 93**, di are 78,40 natura e classe seminativo di 3°, reddito Dominicale € 10.12, Agrario € 18.22;

Caratteristiche descrittive:

A 1800 m. in linea d'aria a nord del capoluogo, in pendenza è esposto a est ad una quota tra 710 e 695 m. s.l.m.. In confine con proprietà OMISSIS e con beni OMISSIS , risulta coltivato a seminativo intensivo insieme ad altri terreni di altra proprietà ed in buono stato.

Il terreno, non confina con la strada principale, risulta essere intercluso e non è stata individuata la servitù di accesso essendo coltivato congiuntamente al terreno che lo divide dalla strada medesima.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto D.

La proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreni, siti e riportati nel N.C.T. del comune di Pietracatella in c.da Valle Cupa esteso are 9,40, in confine con beni OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS , riportato in catasto terreni al **foglio 13, part. 246**, di are 9.40 natura e classe uliveto di 1° reddito Dominicale € 3.64, Agrario 2.18;

Caratteristiche descrittive:

Si trova a 900 m. in linea d'aria ad est del capoluogo, in forte pendenza è esposto a sud ad una quota tra 530 e 545 m.s.l.m.. In confine con beni OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS , risulta coltivato ad uliveto ed in buono stato di manutenzione.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto E.

La proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreni, siti e riportati nel N.C.T. del comune di Pietracatella, in c. Santo Stefano, in confine strada in più lati, riportato al catasto terreni lla al **foglio 34: part. 74**, di are 19,70 natura e classe pascolo arb. di 1°; **part. 75**, di are 17,80 natura e classe pascolo arb. di 1°; **part. 79**, di are 17,40 natura e classe pascolo arb. di 1°; **part. 83**, di are 8,40 natura e classe pascolo arb. di 1°; **part. 85**, di are 4,30 natura e classe pascolo arb. di 1°; **part. 90**, di are 9,80 natura e classe pascolo arb. di 1°; **part. 114**, di are 61,30 natura e classe pascolo arb. di 1°; **part. 197**, di are 3,00 natura e classe pascolo cespug. di U; **part. 201**, di are 6,50 natura e classe pascolo arb. di 1°; **part. 202**, di are 1,00 natura e classe pascolo arb. di 1°; **part. 204**, di are 3,60 natura e classe pascolo cespug. di U; con una superficie complessiva di 15'280 m².

Caratteristiche descrittive:

Si trovano a 1600 m. in linea d'aria ad sud-est del capoluogo. Fatta eccezione della particella 114, sono tutti ricompresi nell'area racchiusa tra la S.S. 212, la S.P. 115 ed il loro incrocio. Le particelle 74 e 75 sono esposte a nord, ad una quota tra 370 e 380 m. s.l.m., confinano sia con la S.S. 212 che con la S.P. 115 da cui hanno accesso, sono in cattivo stato di cura e sono occupate da cespugli ed arbusti. Le particelle 85, 201 e 202 sono esposte ad est, ad una quota di circa 390 m. s.l.m., confinano solo con la S.P. 115, sono in cattivo stato di cura e sono occupate da cespugli ed arbusti. Sono percorse da una strada che appare come una servitù di passaggio. Le particelle 90 e 204 sono esposte ad est, ad una quota di circa 405 m. s.l.m., confinano solo con la S.P. 115 da cui hanno accesso, sono in cattivo stato di cura e sono occupate da cespugli ed arbusti. Le particelle 79 e 197 sono esposte ad ovest, ad una quota di circa 390 m. s.l.m., non confinano né con la S.S. 212, né con la S.P. 115, ma si affacciano sulla prima, sono occupate da un uliveto in cattivo stato di cura, Il terreno non confina con la strada principale, risulta essere intercluso e non è stata individuata la servitù di accesso. La particella 114 è esposta ad nord-est, ad una quota tra 390 e 410 m. s.l.m., confina solo con la S.P. 115, è in cattivo stato di cura occupata da bosco cespugli ed arbusti.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto F.

La proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreni, siti e riportati nel N.C.T. del comune di Pietracatella, in c.da Pietra Penta; in confine con strada, OMISSIS e beni OMISSIS in più lati, riportato in catasto terreni al **foglio 26: part. 129**, di are 34,80 natura e classe seminativo di 1° e uliveto di 3°; **part. 246**, di are 28,40 natura e classe con una superficie complessiva di 6'320 m².

Caratteristiche descrittive:

Si trova a 3000 m. in linea d'aria ad est del capoluogo, in forte pendenza è esposto a nord-est ad una quota tra 270 e 300 m. s.l.m.. in confine con una strada comunale sterrata da cui ha anche accesso e con beni OMISSIS e OMISSIS in più lati, risulta coltivato ad uliveto ed è in buono stato.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto G.

La proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreni, siti e riportati nel N.C.T. del comune di Pietracatella, in c.da Cerro Campone, in confine con via Comunale e beni OMISSIS in più lati, riportato al catasto terreni al **foglio 1, part. 71**, di are 57.90 natura e classe seminativo di 2° reddito Dominicale € 11.96, Agrario € 13.46;

Caratteristiche descrittive:

A 2500 m. in linea d'aria a nord del capoluogo, in leggera pendenza è esposto a est ad una quota tra 710 e 720 m. s.l.m. in confine con una strada comunale sterrata da cui ha anche accesso e beni OMISSIS in più lati. Risulta coltivato a seminativo intensivo ed è in buono stato.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto H.

La proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreni, siti e riportati nel N.C.T. del comune di Macchia Valfortore, in c.da Stumo, in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà in più lati, riportato in catasto terreni al **foglio 3: part. 26**, di ha 1,36,60 natura e classe seminativo di 3°; **part. 27**, di are 4,80 natura e classe fabbricato rurale; **part. 93**, di are 36,00 natura e classe seminativo di 3°; **part. 94**, di are 1,40 natura e classe area rurale; con una superficie complessiva di 17'880 m².

Caratteristiche descrittive:

A 2800 m. in linea d'aria a nord del capoluogo, in leggera pendenza è esposto a sud ad una quota tra 750 e 760 m. s.l.m. in confine con beni OMISSIS . Ha accesso da una strada sterrata interpodere servitù di passaggio su altre proprietà. Risulta coltivato a seminativo intensivo ed è in buono stato.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto I.1.

La proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreni, siti e riportati nel N.C.T. del comune di Pietracatella, in c.da Cerro Campone, in confine con residua proprietà, con strada e con beni OMISSIS , riportato al catasto terreni al **foglio 1, part. 25** di are 62,40 natura e classe seminativo 2°, reddito Dominicale € 12.89, agrario € 14.50;

Caratteristiche descrittive:

Si trova a 600 m. in linea d'aria a sud-ovest dei fabbricati rurali, in corrispondenza del bivio dove inizia la strada privata di ingresso all'azienda, in leggera pendenza è esposto a sud ad una quota tra 805 e 826 m. s.l.m., confina oltre che con la suddetta strada con beni OMISSIS . Risulta coltivato a seminativo intensivo ed è in buono stato

Descrizione terreno agricolo di cui al punto I.2.

La proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreni, siti e riportati nel N.C.T. del comune di Macchia Valfortore, in c.da. Sturno, in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà, riportato al catasto terreni al **foglio 3: part. 11**, di are 51,70 natura e classe seminattvo di 4; **part. 12**, are 48 10 natura e classe seminativo di 4°; **part. 13**, di are 62,50 natura e classe seminativo di 4°; con una superficie complessiva di 16'230 m².

Caratteristiche descrittive:

Si trova nella parte nord dell'azienda, esposto a est tra le quote di 770 e 840 m. s.l.m., in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà. Risulta coltivato a seminativo intensivo ed è in buono stato

Descrizione terreno agricolo di cui al punto I.3.

La proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreni, siti e riportati nel N.C.T. del comune di Macchia Valfortore, in c.da. Sturno, in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà, riportato al catasto terreni al **foglio 3: part. 127**, (ex p.lla 14), di are 43,30 natura e classe seminativo di 4°; **part. 129**, (ex p.lla 14), di are 20,80 natura e classe seminativo di 4°, con una superficie complessiva di 6'410 m².

Caratteristiche descrittive:

Si trova nella parte nord dell'azienda, esposto a est tra le quote di 770 e 840 m. s.l.m., in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà. La particella 127, che rappresenta la parte più a monte, risultano coltivate a seminativo intensivo ed è in buono stato, la particella 129 è divisa dal fienile ed è occupata da orti ed alberi da frutto;

Descrizione terreno agricolo di cui al punto I.4.

La proprietà per la quota di 1/1 relativamente a terreni, siti e riportati nel N.C.T. del comune di Pietracatella, in c.da Cerro Campone con retrostanti porzioni di fabbricati rurali a servizio dell'azienda in confine con residua proprietà con strada e con beni OMISSIS , riporto al catasto terreni al **foglio 1: part 6**, di are 91,40 natura e classe seminativo di 3°. **part. 32**, di ha 1.71.20 natura e classe seminativo di 2°; **part. 33**, di are 2.10 natura e classe fabbricato rurale; **part. 34**, di are 97.50 natura e classe seminativo di 3°, **part. 41**, di are 56,30 natura e classe seminativo di 3°; **part. 83**, di are 36,30 natura e classe seminativo di 2°; **part. 88**, di ha 1.02.00 natura e classe seminativo di 3°; **part. 95**, di are 24.80 natura e classe seminativo di 2°; **part. 99**, di ha 4.03.70 natura e classe seminativo di 3°; **part. 100**, di are 56.30 natura e classe seminativo di 3°; **part. 107**, di are 60.50 natura e classe seminativo di 3°; **part. 135, (ex 35)** di are 93.25 natura e classe seminativo di 3°; con una superficie complessiva di 119'536 m².

Caratteristiche descrittive:

Ha forma irregolare, risulta esposto ad est tra le quote di 753 e 855 m. s.l.m., confina mediante la sola part. 83 con una strada comunale brecciata e con beni OMISSIS . La particella 83 è separata dal resto del blocco da un diritto di passaggio e dalla particella 25 (I.1) dalla strada comunale brecciata da cui si accede all'azienda. All'interno dell'appezzamento sono ubicati i fabbricati aziendali (vedi sub lotti I.3 ed I.5) a cui si accede mediante una strada sterrata privata che partendo dall'incrocio tra la strada comunale brecciata da cui ha accesso e la servitù di passaggio che divide la particella 83, attraversa le particella 32, 34, 88 e 135. L'appezzamento risulta essere coltivato a seminativo intensivo ed in buono stato.

Descrizione capannone fienile di cui al punto I.5.

La proprietà per la quota di 10/10 relativamente ad un capannone riportato nel N.C.E.U. in parte nel Comune di Macchia Valfortore in c.da Cerro Campone al foglio 3: part. 128 sub 3 e 4 ed in parte nel comune di Pietracatella in c.da Murata al foglio 1, part. 136 (ex 35), tutto in piano terra destinato a fienile con circostante area esterna di pertinenza; in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà in più lati,

Caratteristiche descrittive:

realizzato con fondazione e muri in cemento armato, pilastri e copertura in acciaio in virtù del **Permesso a costruire n° 01/2005 del 9 marzo 2005** rilasciato dal comune Pietracatella (crf. All. D) e del **Permesso a costruire n°02 del 09 marzo 2005** rilasciato dal comune di Macchia Valfortore (crf. All. D) e successivamente ampliato in virtù del **Permesso a costruire n°02/2007 del 22 gennaio 2007** (crf. All. D) rilasciato dal comune Pietracatella. Il muro posteriore ed i due laterali del manufatto sono realizzati parzialmente contro terra ed in cemento armato, mentre la parte anteriore è completamente fuori terra ed aperta.

Sulla copertura del manufatto è installato un impianto fotovoltaico della potenza di 28,080 Kw realizzato in virtù della **S.C.I.A. prot. n° 2940 del 9 ottobre 2007** (crf. All. D). Tale impianto non risulta iscritto negli elenchi degli impianti che hanno acceduto agli incentivi di produzione del conto energia, ma risulta collegato alla rete elettrica nazionale ed in produzione.

Descrizione fabbricati rurali di cui al punto I.6.

La proprietà per la quota di 10/10 fabbricati rurali siti nel comune di Pietracatella destinati a stalle, abitazioni rurali, rimesse, depositi, stalletta conigli, ceppaia, pollaio e concimaia con circostante area esterna di pertinenza; in confine con beni OMISSIS e con residua proprietà in più lati, riportato al catasto fabbricati al **foglio 1** part. 137 (ex 35) sub 2 e 3;

Caratteristiche descrittive:

a) **Stalla principale** (*lettera D dell'elaborato planimetrico del sub 2 della particella 137 del foglio 1 del comune di Pietracatella*) per bovini di forma irregolare costituita da un elemento rettangolare di dimensioni 23,50 x 42,00 m. con attaccato un triangolo di dimensioni 7.80 x 19,50. Il manufatto è costituito da una struttura di copertura in acciaio, con altezza compresa tra 3.50 e 6.10 mt. chiusa su due lati (posteriore e lato valle) da muri in laterizio e su due lati (anteriore e lato monte) da muri in cemento armato parzialmente contro terra. La stalla è organizzata in modo funzionale ed efficiente con una corsia centrale di ampie dimensioni e diversi box laterali. La struttura ha un unico accesso anteriore di grandi dimensioni privo di infisso e di tre aperture posteriori e sei laterali che si aprono sul paddok esterno completamente recintato. Il paddok è largo 10 mt. lungo il lato della stalla e circa 12 mt. sul retro.

Sulla copertura del manufatto è installato un impianto fotovoltaico della potenza di 32,40 Kw realizzato in virtù della **S.C.I.A. prot. n° 2594 del 9 ottobre 2007** (crf. All. D). Tale impianto non risulta iscritto negli elenchi degli impianti che hanno acceduto agli incentivi di produzione del conto energia, ma risulta collegato alla rete elettrica nazionale ed in produzione.

b) Appoggiato al paddok posteriore si trova la **concimaia** (*lettera F dell'elaborato planimetrico del sub 2 della particella 137 del foglio 1 del comune di Pietracatella*) di circa 16 x 12 mt realizzata con un massetto in cemento e da muri in cemento armato sui tre lati che non sono in comune con il paddok. Detti muri sono contro terra quello di monte, parzialmente contro terra quello posteriore e libero quello di valle.

c) A valle della concimaia è posizionato il **pozzettone per i liquami** (*lettera F dell'elaborato planimetrico del sub 2 della particella 137 del foglio 1 del comune di Pietracatella*) della stessa, di dimensioni massime esterne di 6,50 x 6,50 x h

2,95 mt. è realizzato interamente in cemento armato ed è quasi completamente interrato.

- d) A valle del paddok laterale si trova l'**edificio abitativo principale** disposto su due livelli costituito da una serie di manufatti realizzati in epoche, con modalità e con materiali differenti, ovvero: il nucleo originario di due livelli realizzato in pietra e mattoni di circa 7,50 x 12,00 mt.; un'aggiunta posteriore di epoca successiva, sempre di due livelli, realizzato in blocchi di cemento, con il piano terra interrato ed una tettoia in acciaio a piano terra di recente realizzazione. Le pareti esterne del complesso sono intonacate tranne quella posteriore che presenta i blocchi di cemento a vista, sul lato anteriore, dove c'è l'accesso all'abitazione e quello della tettoia, che sono rifiniti con un intonaco tipo tonachino.

Al primo piano, completamente fuori terra, con accesso a livello dal lato di monte, troviamo tre locali adibiti a deposito alimenti (*lettera C dell'elaborato planimetrico del sub 2 della particella 137 del foglio 1 del comune di Pietracatella*) che occupano tutto il livello. Gli ambienti sono intonacati solo per la parte corrispondente alle pareti interne del nucleo originario, mentre le restanti sono nude con i blocchi in cemento a vista sia internamente che esternamente. La copertura è laterocentizia a due falde per la parte più vecchia, con un'altezza compresa tra 3.10 e 4.10 mt, mentre quello posteriore, più grande, è costituito da una struttura in ferro ad una falda con sovrastante ondulina in fibrocemento e altezza compresa tra 3.70 e 5.00 mt. In tutto il livello la pavimentazione è in cemento, e gli impianti appaiono ove assenti ove insufficienti.

Al piano terra, nella parte anteriore, completamente fuori terra, è ubicata l'abitazione principale dell'azienda (*sub 3 della particella 137 del foglio 1 del comune di Pietracatella*), costituita da un ambiente unico ingresso, pranzo, cucina, soggiorno da cui si accede ad un disimpegno lavatoio/stireria su cui si affacciano la camera padronale, il bagno ed un ripostiglio.

L'appartamentino è in buono stato di manutenzione, escluse alcune macchie di umidità localizzate. Tutti gli ambienti, che hanno un'altezza di circa 2,70 m. sono intonacati e tinteggiati con pavimentazione ceramica. La dotazione impiantistica appare appena sufficiente.

Sempre al piano terra, ma posteriormente rispetto all'abitazione quindi contro terra e chiusa su tre lati, si trova la rimessa macchine ed attrezzi (*lettera B dell'elaborato planimetrico del sub 2 della particella 137 del foglio 1 del comune*

di Pietracatella) di circa 6,00 x 16,00 mt. con un'altezza interna di 2.60 m.. dotata di un'apertura sul lato corto anteriore e di due piccole finestre alte, sul lato corto posteriore, parzialmente interrato.

Il locale presenta una pavimentazione in cemento, pareti parzialmente intonacate ed una dotazione impiantistica insufficiente.

Lateralmente al complesso, tutta a piano terra, si trova una tettoia. Con lato posteriore costituito da un muro in cemento armato contro terra, lato destro appoggiato all'edificio in muratura ed i lati anteriore e sinistro completamente aperti. La struttura è costituita da pilastri in acciaio tipo HE e copertura sempre in acciaio con doppia orditura di travi IPE e lamiera grecata coibentata di copertura con un'altezza di 3,50 m..

- e) A valle del blocco precedente si trova un terzo edificio di due livelli costituito da due manufatti realizzati in epoche, con modalità e con materiali differenti, ovvero: il nucleo originario di due livelli realizzato in pietra e mattoni di 7,50 x 12,00 mt.; lateralmente ad a valle del precedente edificio è stata aggiunta in epoca successiva la stalla, al solo piano terra. I muri perimetrali sono in blocchi di cemento, con il lato posteriore parzialmente contro terra, la copertura ed i pilastri in acciaio. Le pareti esterne sono intonacate tranne quella posteriore che presenta i blocchi di cemento a vista.

Al primo piano, a cui si accede mediante un porticato, troviamo l'abitazione del custode (*lettera A dell'elaborato planimetrico del sub 2 della particella 137 del foglio 1 del comune di Pietracatella*) costituita da un ambiente unico ingresso, pranzo, cucina, una camera da letto, ed un bagno. L'appartamentino ha tutti gli ambienti intonacati e tinteggiati con pavimentazione ceramica. Il solaio di copertura è laterocementizio e l'altezza dei locali è di circa 240 cm. la dotazione impiantistica appare insufficiente, in uno stato di manutenzione appena sufficiente.

Al piano terra (*lettera A dell'elaborato planimetrico del sub 2 della particella 137 del foglio 1 del comune di Pietracatella*), sotto l'abitazione, all'interno del nucleo in muratura troviamo lo stalletto dei conigli ed un deposito. Il primo è un locale, con accesso diretto dall'esterno, privo di infissi, diviso dall'esterno solo da una recinzione metallica. Il secondo ha accesso dall'interno della stalla ed è destinato a deposito. In entrambi i locali le pareti ed il soffitto

sono parzialmente intonacati ed in cattive condizioni, l'altezza interna è di 240 cm.. La dotazione impiantistica degli ambienti appare inadeguata ed insufficiente.

La parte restante del piano è occupata dalla seconda stalla dell'azienda. Di forma ad L è costituita da un elemento rettangolare di dimensioni 15,30 x 14,20 m. più uno di dimensioni 10,00 x 7,00. Il manufatto è costituito da muri in laterizio con pilastri e copertura in acciaio, altezza interna compresa tra 320 e 430 cm.

La stalla è organizzata in modo funzionale ed efficiente con una corsia centrale di ampie dimensioni e box laterali. La struttura ha due accessi anteriori di grandi dimensioni, sulla corsia e sui box, uno posteriore sulla corsia e sei laterali che dai box si aprono su di un paddok esterno, completamente recintato e con suddivisioni intermedie. Il paddok è largo circa 5 mt. lungo tutto il lato di valle della stalla.

- f) In posizione defilata troviamo il manufatto che occupa il pollaio e la ceppaia. Di dimensioni esterne circa 9,80 x 4,50, ha un'altezza interna compresa tra 2,00 e 2,75 mt, realizzato in blocchi di cemento con una copertura approssimativa fatta di travi IPE in acciaio e legno, è privo di pavimentazione ed intonacato, sia interno che esterno e privo di impianti. Risulta in cattivo stato di manutenzione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Partendo dai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e dai valori agricoli medi della regione agraria n° 6 dell'agenzia delle entrate della provincia di Campobasso, dato che gli stessi non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, per la stima il consulente ha effettuato indagini di mercato, nelle zone limitrofe relativamente a proprietà che per posizione, per caratteristiche urbanistiche e destinazione d'uso si possano assimilare a quelle in questione, per individuare prezzi di vendita. Gli immobili sono stati valutati in base al valore medio, corrispondente a tipologie differenti, tenuto conto anche delle caratteristiche specifiche e di eventuali deprezzamenti per carenze impiantistiche, strutturale, amministrative.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Campobasso, comune di Pietracatella, comune di Macchia Valfortore, Agenzia delle Entrate Termoli, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, offerte immobiliari dell'area, siti internet di intermediazione immobiliare.

Relativamente al reperimento di prezzi di riferimento, soprattutto per i terreni agricoli, lo scrivente CTU ha riscontrato una notevole difficoltà a reperire sia compravendite già effettuate nell'area, che offerte di immobili. Pertanto l'area di rilevamento dei prezzi è stata allargata ai comuni limitrofi a quelli interessati dai beni pignorati, con l'attenzione di selezionare comuni simili per ampiezza demografica e localizzazione geografica.

8.3 Valutazioni delle Lotti

Dalla interpretazione delle fonti predette i valori ritenuti dal CTU congrui sono quelli riportati nella seguente tabella.

L.tto	COMUNE	F.glio	part.	sup	valore	STIMA
A	Pietracatella	9	176, 177	8210	€ 2,00	€ 16.420,00
B	Pietracatella	4	128, 129	10070	€ 2,40	€ 24.168,00
C	Pietracatella	5	93	7840	€ 2,00	€ 15.680,00
D	Pietracatella	13	246	940	€ 6,00	€ 5.640,00
E	Pietracatella	34	74,75,79,83,85,90, 114,197,201,202,204	15280	€ 1,20	€ 18.336,00
F	Pietracatella	26	129, 246	6320	€ 6,00	€ 37.920,00
G	Pietracatella	1	71	5790	€ 3,00	€ 17.370,00
H	Macchia Valfortore	3	26, 27, 93, 94	17880	€ 3,00	€ 53.640,00
I.1	Pietracatella	1	25	6240	€ 2,40	€ 14.976,00
I.2	Macchia Valfortore	3	11, 12, 13	16230	€ 2,40	€ 38.952,00
I.3	Macchia Valfortore	3	127, 129	6410	€ 2,40	€ 15.384,00
I,4	Pietracatella	1	6,32,33,34,41,83,88, 95,99,100,107,135	119535	€ 2,40	€ 286.884,00
I,5	M.Valfort./Pietrac.	1	128/136	540,00	€ 216,73	€ 117.032,00
I,6	Pietracatella	1	137	2282,07	€ 307,04	€ 700.690,55
						€ 1.363.092,55

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione per l'effettiva quota di proprietà.

Riduzione del valore fino ad un massimo del 15% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:

L.tto	STIMA	valore quota	riduzione
A	€ 16.420,00	€ 16.420,00	€ -
B	€ 24.168,00	€ 24.168,00	€ -
C	€ 15.680,00	€ 15.680,00	€ -
D	€ 5.640,00	€ 5.640,00	€ -
E	€ 18.336,00	€ 18.336,00	€ -
F	€ 37.920,00	€ 37.920,00	€ -
G	€ 17.370,00	€ 17.370,00	€ -
H	€ 53.640,00	€ 53.640,00	€ 500,00
I.1	€ 14.976,00	€ 14.976,00	€ -
I.2	€ 38.952,00	€ 38.952,00	€ -
I.3	€ 15.384,00	€ 15.384,00	€ -
I,4	€ 286.884,00	€ 286.884,00	€ -
I,5	€ 117.032,00	€ 117.032,00	€ 17.554,80
I,6	€ 700.690,55	€ 700.690,55	€ 70.069,06
	€ 1.363.092,55	€ 1.363.092,55	€ 88.123,86

8.5 Prezzo a base d'asta degli immobili

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è quindi considerando la proprietà suddivisa in più lotti:

L.tto	COMUNE	F.glio	part.	QUOTA	prezzo
A	Pietracatella	9	176, 177	10/10	€ 16.420,00
B	Pietracatella	4	128, 129	10/10	€ 24.168,00
C	Pietracatella	5	93	10/10	€ 15.680,00
D	Pietracatella	13	246	10/10	€ 5.640,00
E	Pietracatella	34	74,75,79,83,85,90, 114,197,201,202,204	10/10	€ 18.336,00
F	Pietracatella	26	129, 246	10/10	€ 37.920,00
G	Pietracatella	1	71	10/10	€ 17.370,00
H	Macchia Valfortore	3	26, 27, 93, 94	10/10	€ 53.140,00
I.1	Pietracatella	1	25	10/10	€ 14.976,00
I.2	Macchia Valfortore	3	11, 12, 13	10/10	€ 38.952,00
I.3	Macchia Valfortore	3	127, 129	10/10	€ 15.384,00
I,4	Pietracatella	1	6,32,33,34,41,83,88, 95,99,100,107,135	10/10	€ 286.884,00
I,5	M.Valfort./Pietrac.	1	128/136	10/10	€ 99.477,20
I,6	Pietracatella	1	137	10/10	€ 630.621,50

€ 1.274.968,70

8.6 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Il valore dei tutti gli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova venduti in un unico lotto si può considerare quello della somma dei singoli lotti con una riduzione variabile in base all'ampiezza di ogni lotto in quanto di seguito :

L.tto	COMUNE	F.glio	part.	QUOTA	prezzo
A	Pietracatella	9	176, 177	10/10	€ 1.150.021,76
B	Pietracatella	4	128, 129	10/10	
C	Pietracatella	5	93	10/10	
D	Pietracatella	13	246	10/10	
E	Pietracatella	34	74,75,79,83,85,90, 114,197,201,202,204	10/10	
F	Pietracatella	26	129, 246	10/10	
G	Pietracatella	1	71	10/10	
H	Macchia Valfortore	3	26, 27, 93, 94	10/10	
I.1	Pietracatella	1	25	10/10	
I.2	Macchia Valfortore	3	11, 12, 13	10/10	
I.3	Macchia Valfortore	3	127, 129	10/10	
I,4	Pietracatella	1	6,32,33,34,41,83,88, 95,99,100,107,135	10/10	
I,5	M.Valfort./Pietrac.	1	128/136	10/10	
I,6	Pietracatella	1	137	10/10	

Lo scrivente, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per indicazioni in merito a qualsiasi chiarimento e/o integrazione qualora necessari ed ad ulteriori disposizioni.

Montenero di Bisaccia, lì 09 gennaio 2018

Il C.T.U.

(Ing. Giuseppe DI CINTIO)


