

1

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura per espropriazione immobiliare n..4/2023 R.G.E. promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Integrazione alla relazione di stima con chiarimenti come indicati nell'udienza del 21/11/2024.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è censito al **catasto fabbricati** sul foglio n.21 particella n.544 subalterno n.2,3,4,5,6 graffato e particelle n.543 subalterno 2,3 graffato, ed al **catasto terreni** sul foglio n.21 particelle n.44 e n.53, beni con trascrizione completa nel ventennio. In realtà, come specificato nella perizia depositata, il fabbricato è composto nella sua interezza anche dalle particelle 548, 550 e 569.

Per poter "staccare/dividere" le tre particelle non oggetto del pignoramento (*fg.21 p.lle 548, 550 e 569*) dalla struttura realizzata con regolari permessi edilizi, occorre presentare una progettazione come di seguito elencata:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, avente ad oggetto il frazionamento dell'immobile con la realizzazione di nuove tramezzature per la separazione dello stesso,

2

presentando una serie di documenti dove occorre l'approvazione oltre dell'ufficio tecnico del comune, anche l'approvazione dei Beni Ambientali e della Soprintendenza. Al termine della realizzazione delle tramezzature atta a dividere l'immobile, occorre ripresentare l'intero accatastamento di tutte le unità immobiliari create riconsegnando tutte le nuove planimetrie. Il costo necessario per l'intero iter burocratico, tra onorari e diritti, ammonta ad euro **40.000,00 più iva e cassa, ed euro circa 2.000,00 per diritti al comune e catasto.** Il costo della realizzazione delle tramezzature, realizzato da imprese specializzate, ammonta ad euro circa **25.000,00 più iva.** Inoltre è indispensabile definire eventuali passaggi in comune per poter accedere soprattutto nella p.lla 569 identificata al centro del capannone. Naturalmente, l'intero bene così diviso, avrebbe come parte comune l'intera struttura portante, che in caso di adeguamento sismico per lavorazioni extra, avrebbe dei costi importanti e non consigliabili che ogni singolo proprietario è chiamato a sostenere.

Considerato le varie *"complicazioni con i relativi costi"* che si vengono ad instaurare dovuto proprio alla divisione dell'intero fabbricato, si consiglia di inglobare nelle operazioni di vendita anche le tre

3

particelle, n.548, 550 e 569 del foglio 21, come indicato nella precedente perizia. Tutto ciò evita non solo il deprezzamento dell'intero capannone ma non compromette la sua funzionalità produttiva connessa all'attività agricola per cui è stato creato. Inoltre si evita di creare delle servitù (passaggi comuni, impianti ecc.) che costituiscono un ulteriore elemento di deprezzamento del valore totale.

Il presente elaborato è composto da n.3 pagine e n.1 allegato che ne costituisce parte integrante.

IL TECNICO Ing. Pasqualino GUALTIERI



PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DELLE P.I.LLE CHE COMPONGONO L'INTERO STABILE CON LE TRAMEZZATURE DA CREARE PER L'EVENTUALE DIVISIONE/FRAZIONAMENTO

PIANO TERRA

