TRIBUNALE DI ISERNIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

STIMA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROC. N. 31/2023 R.G.E.

PROMOSSO DA:

_____

IN QUALITA' DI CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO:

_____

IN QUALITA' DI DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato: ing. Claudio Fera
Iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Isernia al n. 266
C.F. FRECLD70T20E335F – P.IVA 00401560941

STUDIO TECNICO in Isernia (IS) Via Piemonte n. 9
Tel. 0865.412900 - Mob. 347.2919717
e.mail: claudio.fera@ingpec.eu

Il C.T.U.
(Ing. Claudio Fera)

1. PREMESSA

Con decreto del 28.05.2024, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, nella procedura esecutiva R.G.E. 31/2023 promossa da _____ con l'intervento di _____, ai danni del sig. _____, in seguito alla rinuncia degli esperti ing. Mario Lastoria e ing. Gaetano Pagano, nominava il sottoscritto, dott. Ing. Claudio Fera nato ad Isernia il 20.12.1970, C.F. FRECLD70T20E335F, P.IVA n°00401560941 iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Isernia sez. A-B-C col n° d'ordine 266 ed all'Albo C.T.U. del Tribunale di Isernia, con studio tecnico in Isernia alla Via Piemonte n° 9, quale perito estimatore per la valutazione del valore del compendio pignorato e conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta.

Quindi, in data 29.05.2024, il sottoscritto prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Isernia, e, in quella occasione gli venivano sottoposti i seguenti quesiti:

2. QUESITI

1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi e all'Immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante eventuali lacune; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento): **acquisire** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni di cui all'articolo 30 del D.P. R. 6 giugno 2001. n. 380), dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione: **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentano I individuazione del bene: **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) **procedere,** ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. **In caso di opere abusive,** dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 06.06.2001 n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'art.40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985 n°47, ovvero art. 46, comma 5° del DPR del 06.06.2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. **(art.173 bis n°7 disp. Att.c.p.c.);**

7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve cioè essere già individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59 convertito in legge 18 maggio 1978 n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione nel pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). In particolare **ai sensi dell'art. 568 secondo comma c.p.c.** l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14) **inviare**, a mezzo posta elettronica certificata, ovvero quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni prima della predetta udienza** per far pervenire, presso di lui note di osservazione sul proprio elaborato;

15) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in merito al proprio incarico;

16) **depositare** telematicamente, **almeno 5 giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;

17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19) **segnalare** tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;

20) **provvedere** a redigere, quale allegato alla relazione, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.

3. OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver esaminato gli atti contenuti nel fascicolo, lo scrivente CTU in data **11.06.2024** richiedeva ai Comuni di Castelpetroso e di S. Maria del Molise i certificati di destinazione urbanistica degli immobili pignorati.

In data **21.06.2024** iniziava le operazioni di sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento alla presenza del Custode Giudiziario; effettuava una ricognizione completa dei luoghi in Agro di Castelpetroso presso gli immobili in via Rita Levi Montalcini, con le misurazioni ed i rilievi del caso. Quindi proseguiva l'ispezione presso i terreni ed i fabbricati rurali diruti siti in loc. Camere di Castelpetroso. Ivi si riscontrava l'impossibilità ad accedere all'area di sedime dei fabbricati in rovina per la presenza di una fitta vegetazione infestante in corrispondenza degli accessi.

In data **05.07.2024** il sottoscritto richiedeva all'ufficio tecnico del Comune di Castelpetroso a mezzo PEC copia di eventuali titoli edilizi rilasciati o presentati per i fabbricati rurali oggetto di valutazione.

Successivamente le operazioni di sopralluogo proseguivano in data **23.07.2024** ed in data **09.08.2024** presso gli altri terreni pignorati, siti nel Comune di Castelpetroso e di S. Maria del Molise.

In data **26.07.2024** lo scrivente acquisiva le **visure planimetriche di alcune unità immobiliari** oggetto di valutazione, site nel Comune di Castelpetroso e **non allegate al fascicolo**. *Cfr. Allegato 4 - Foglio 34 particelle 410, 411, 412, 416 – F. 52 p.lla 291 – F. 53 p.lla n. 34 – F. 60 p.lla 358 – F. 63 p.lla 228 – F. 63 p.lle 341, 342).*

In data **31.07.2024** lo scrivente chiedeva all'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Isernia il rilascio di copia di **atto unilaterale d'obbligo edilizio del 02/06/1999** numero di repertorio 104933, Notaio Gamberale Giuseppe, sede Isernia, trascritto il 02/07/1999 n. 2574/2040 a favore del Comune di Castelpetroso contro _____ nato il 16/06/1964, al fine di conoscere eventuali vincoli, usi civici, limitazioni etc. apposti agli immobili trasferiti con atto notarile pubblico n. 104933 del 02.06.1999. Il funzionario del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate effettuava l'ispezione ipotecaria prot. IS 10983 e la stampa della nota di trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio n.

2574/2040, informando il sottoscritto CTU che non è possibile estrarre copia dell'atto poiché lo stesso non è presente nell'archivio telematico e il documento cartaceo è stato trafugato insieme a tutti gli atti degli anni 1999 e 2000. Pertanto la richiesta di estrazione della copia dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio del 02/06/1999 numero di repertorio 104933 veniva indirizzata al Comune di Castelpetroso con **nota PEC del 31.07.2024**.

Con nota PEC, indirizzata in pari data all'Agenzia delle Entrate, assunta al registro ufficiale al n. 24866, lo scrivente CTU chiedeva di estrarre copia di eventuali contratti di affitto, in corso di validità, registrati presso l'ufficio del Registro Immobiliare, sugli immobili indicati nella nota di trascrizione registro 3816/3265 del 30.10.2023 di cui al verbale di pignoramento in oggetto.

Successivamente il valutatore eseguiva accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili.

In data **03/09/2024** inviava lettera di sollecito al Comune di Castelpetroso per le richieste assunte al protocollo dell'Ente ai **nn. 4361 del 08/07/2024 e 4950 del 1/08/2024.**

In data **04/09/2024** ad evasione della richiesta del 31.07.2024, l'Agenzia delle Entrate consegnava copia dell'unico contratto di locazione ancora in corso di validità su alcuni beni pignorati e indicava i contratti di comodato d'uso in scadenza al 30.09.2024.

In data **10/09/2024** lo scrivente chiedeva una proroga di **30 giorni** per il deposito della relazione per la trasmissione alle parti, già fissato in almeno 30 giorni dall'udienza del 5.11.2024, essendo ancora in attesa di ricevere risposta dal Comune di Castelpetroso alle richieste assunte al protocollo dell'Ente ai **nn. 4361 del 08/07/2024 e 4950 del 1/08/2024**.

In data **09/10/2024**, dopo aver atteso inutilmente una risposta dal Comune di Castelpetroso, inviava richiesta di copia di atto notarile presso l'Archivio Notarile distrettuale di Campobasso. (*Cfr. allegato n. 9*).

In data **15/10/2024** il valutatore inviava a mezzo posta elettronica certificata la bozza del presente elaborato di stima ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore ed al custode.

4. RISPOSTA AI QUESITI

a) Risposta al quesito 1

Dall'esame della documentazione in atti e dell'ispezione ipotecaria n. IS 10982 e 10983/3 del 31.07.2024, lo scrivente ha verificato la completezza della stessa, costituita da:

Certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ultraventennale, redatto in data 30 ottobre 2023 e successiva integrazione della certificazione del 24 gennaio 2024 a firma del notaio dott. Giulia Messina Vitrano, delle trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili elencati di seguito:

Castelpetroso (IS), Loc. Santuario, Via Rita Levi Montalcini

- N.C.E.U. Foglio 38 p.lla 746 sub. 11, Piano Terra, cat. C/6 cl. 1, consistenza 13 m^2, sup. cat. 13 m^2, rendita € 13,43 (posto auto scoperto)
- N.C.E.U. Foglio 38 p.lla 746 sub. 12, Piano Terra, cat. C/6 cl. 1, consistenza 13 m^2, sup. cat. 13 m^2, rendita € 13,43 (posto auto scoperto)
- N.C.E.U. Foglio 38 p.lla 746 sub. 17, Piano Terra, cat. F/1, consistenza 195 m^2.
- N.C.E.U. Foglio 38 p.lla 746 sub. 19, Piano Terra, cat. F/1, consistenza 162 m^2.
- Catasto Terreni Foglio 38 p.lla 577, seminativo cl. 2, sup. 100 m^2, R.D. € 0,15, R.A. € 0,18;

Castelpetroso (IS), Loc. Borgata Armenti, tra Via Olmo e Strada Provinciale Camere

- C.T. Foglio 34 p.lla 342, seminativo cl. 3, sup. 170 m^2, R.D. € 0,15, R.A. € 0,22;
- C.T. Foglio 34 p.lla 343, pascolo arb. cl. 2, sup. 940 m^2, R.D. € 0,39, R.A. € 0,24;
- C.T. Foglio 34 p.lla 344, seminativo cl. 2, sup. 850 m^2, R.D. € 1,32, R.A. € 1,54;
- C.T. Foglio 34 p.lla 369, querceto cl. U, sup. 470 m^2, R.D. € 0,85, R.A. € 0,07;
- C.T. Foglio 34 p.lla 372, querceto cl. U, sup. 67 m^2, R.D. € 0,12, R.A. € 0,01;
- C.T. Foglio 34 p.lla 373, seminativo cl. 2, sup. 390 m^2, R.D. € 0,60, R.A. € 0,70;
- C.T. Foglio 34 p.lla 410, fabbricato rurale diruto, sup. 200 m^2;
- C.T. Foglio 34 p.lla 411, fabbricato rurale diruto, sup. 210 m^2;
- C.T. Foglio 34 p.lla 412, seminativo cl. 2, sup. 480 m^2, R.D. € 0,74, R.A. € 0,87;
- C.T. Foglio 34 p.lla 416, fabbricato rurale diruto, sup. 69 m^2;
- C.T. Foglio 34 p.lla 495, pascolo cl. 1, sup. 300 m^2, R.D. € 0,15, R.A. € 0,11;
- C.T. Foglio 34 p.lla 496, pascolo arb. cl. 2, sup. 450 m^2, R.D. € 0,19, R.A. € 0,12;

Castelpetroso (IS), Loc. Carinci (fraz. Indiprete), Via Coniglio

- C.T. Foglio 49 p.lla 278, seminativo cl. 2, sup. 320 m^2, R.D. € 0,50, R.A. € 0,58;

Castelpetroso (IS), pendici Monte Patalecchia, in destra della S.S. 17 Appulo Sannitica

- C.T. Foglio 52 p.lla 221, pascolo arb. cl. 1, sup. 140 m^2, R.D. € 0,09, R.A. € 0,04;
- C.T. Foglio 52 p.lla 222, seminativo cl. 3, sup. 370 m^2, R.D. € 0,32, R.A. € 0,48;
- C.T. Foglio 52 p.lla 253, seminativo cl. 4, sup. 140 m^2, R.D. € 0,07, R.A. € 0,11;
- C.T. Foglio 52 p.lla 291, seminativo cl. 4, sup. 550 m^2, R.D. € 0,26, R.A. € 0,43;
- C.T. Foglio 53 p.lla 3, pascolo cl. 2, sup. 1530 m^2, R.D. € 0,40, R.A. € 0,32;
- C.T. Foglio 53 p.lla 34, pascolo cl. 1, sup. 660 m^2, R.D. € 0,34, R.A. € 0,24;

Castelpetroso (IS), Loc. Fosso Patalecchia, a circa 100 m da strada carreggiabile

- C.T. Foglio 60 p.lla 358, seminativo cl. 3, sup. 170 m^2, R.D. € 0,15, R.A. € 0,22;

Castelpetroso (IS), Loc. Fosso Patalecchia, sentieri o carrarecce in disuso

- C.T. Foglio 63 p.lla 109, pascolo cl. 1, sup. 350 m^2, R.D. € 0,18, R.A. € 0,13;
- C.T. Foglio 63 p.lla 7, seminativo cl. 4, sup. 650 m^2, R.D. € 0,30, R.A. € 0,50;
- C.T. Foglio 63 p.lla 157, seminativo cl. 3, sup. 860 m^2, R.D. € 0,76, R.A. € 1,11;
- C.T. Foglio 63 p.lla 212, seminativo cl. 5, sup. 380 m^2, R.D. € 0,12, R.A. € 0,18;
- C.T. Foglio 63 p.lla 228, pascolo arb. cl. 1, sup. 150 m^2, R.D. € 0,09, R.A. € 0,05;
- C.T. Foglio 63 p.lla 341, seminativo cl. 3, sup. 180 m^2, R.D. € 0,16, R.A. € 0,23;
- C.T. Foglio 63 p.lla 342, seminativo cl. 3, sup. 170 m^2, R.D. € 0,15, R.A. € 0,22;

S. Maria del Molise (IS), Monte Patalecchia Loc. Bottone, sentiero 350 m da strada carreggiabile

- C.T. Foglio 23 p.lla 213, fabbricato rurale diruto, sup. 24 m^2;
- C.T. Foglio 23 p.lla 214, seminativo cl. 4, sup. 9140 m^2, R.D. € 5,19, R.A. € 7,08;

Provenienze:

La provenienza ventennale degli immobili oggetto di pignoramento è documentata dalla certificazione notarile sostitutiva redatta dal dott. Giulia Messina Vetrano alla data del 30.10.2023 ed è conforme a quanto si rileva dalle visure catastali storiche.

Intestazione catastale:

_____ nato a CASTELPETROSO (IS) il _____
Proprietà 1000/1000

Formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE n. 3609 Registro Generale, n. 304 Registro Particolare, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 791 del 05/08/2015 TRIBUNALE Sede Lanciano a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. sede Ancona (AN) Codice Fiscale 01377380421 Domicilio ipotecario eletto Avv. Raffaello Carinci – Lanciano Capitale € 136.370,89 Totale **€ 172.200,00**;
- ISCRIZIONE n. 911 Registro Generale, n. 70 Registro Particolare, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 63 del 31/01/2015 TRIBUNALE Sede Campobasso a favore di FINANZIARIA REGIONALE PER LO SVILUPPO DEL MOLISE FINMOLISE S.p.A. sede Campobasso (CB) Codice Fiscale 00365540707 Domicilio ipotecario eletto Avv. Ciafrei, Via Chiarizia 11 Campobasso. Capitale € 122.921,35 Totale **€ 180.000,00**; la suddetta formalità riguarda anche altri immobili e soggetti.
- TRASCRIZIONE n. n. 3816 Registro Generale, n. 3265 Registro Particolare, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/09/2023 num. Repertorio 579 TRIBUNALE di Isernia a favore di PURPLE SPV S.r.l. Sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 04846340265.
- ISTANZA PER L'INTERVENTO nella procedura immobiliare di _____, creditrice nei confronti di _____ della somma pari ad **€ 736.848,92** come risulta da estratti di ruolo allegati all'istanza in data 20.05.2024.

Completezza della documentazione ipocatastale:

In merito si è rilevato che **non sono state allegate le visure planimetriche dei seguenti immobili**:

F. 38 mappali 746 sub. 11, 12, 17, 19

F. 34 mapp.li 410, 411, 412, 416

F. 52 mapp.le 291

F. 53 mapp.le 34

F. 60 mapp.le 358

F. 63 mapp.le 228

F. 63 mapp.li 341, 342

Ciò premesso, lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuarne richiesta all'Agenzia del Territorio ed allegarle alla presente, ad integrazione della documentazione ipocatastale presente agli atti *(cfr. Allegato n. 4).*

a) Risposta al quesito 2

Foglio 38 - Comune di Castelpetroso - p.lla 746 sub. 11, 12, 17, 19

Nel Comune di Castelpetroso (IS) in loc. Paduli lungo la via Rita Levi Montalcini, nei pressi dello svincolo sulla S.S. 17 "Appulo Sannitica" per Castelpetroso sono situati i seguenti immobili oggetto di stima, ricadenti in zona "**D**" (Insediamenti produttivi industriali commerciali ed artigianali) del vigente Piano Urbanistico:

- *N.C.E.U. Foglio 38* ***p.lla 746 sub. 11****, Piano Terra, cat. C/6 cl. 1, consistenza 13 m^2, sup. cat. 13 m^2,* *Lat. 41.55116446364287, Long. 14.318276792764665*
- *N.C.E.U. Foglio 38* ***p.lla 746 sub. 12****, Piano Terra, cat. C/6 cl. 1, consistenza 13 m^2, sup. cat. 13 m^2,* *Lat. 41.55116446364287, Long. 14.318276792764665*

Si tratta di **due posti auto scoperti**, pavimentati in asfalto, ciascuno di dimensioni 5 x 2,5 m, adiacenti al fabbricato ad uso produttivo censito al F. 38 p.lla 746, raggiungibili attraversando la viabilità di servizio privata censita alla particella 746 sub. 2 (altra ditta). (*cfr. documentazione fotografica - allegato 6*).

- *N.C.E.U. Foglio 38* ***p.lla 746 sub. 17****, Piano Terra, cat. F/1, consistenza 195 m^2.* *Lat.41.55118152541768, Long.14.318030029535295*

Si tratta di **un'area urbana scoperta**, pavimentata in asfalto, di forma rettangolare adibita a **parcheggio privato**, di area pari a 195 mq; confina a Ovest con la particella 737, a Sud con la particella 577 (fascia di rispetto stradale), a Est con la particella 746/2 e a Nord con la particella 746/26; è delimitata da muro di recinzione a confine con la particella 737, da recinzione in grigliato metallico su cordolo in cls a Nord e da marciapiede stradale a Sud, raggiungibile attraversando la viabilità di servizio privata censita alla particella 746 sub. 2 (altra ditta). (*cfr. documentazione fotografica - allegato 6*)

- *N.C.E.U. Foglio 38* ***p.lla 746 sub. 19****, Piano Terra, cat. F/1[1], consistenza 162 m^2.* Lat. 41.550788099817886, Long. 14.318034052848818

Si tratta di **un'area privata scoperta**, pavimentata in asfalto, di forma rettangolare, area pari a 162 mq, a servizio dell'opificio censito al F. 38 p.lla 746, con accesso dalla particella 746/26 ed attraversamento della particella 746/2. Confina a Ovest con p.lla 322 e a Sud con la p.lla

[1] Cat. F/1 – AREA URBANA: aree cortilizie di fabbricati urbani. Non è un'autonoma area edificabile. È comunque necessario verificare la sussistenza dei presupposti dell'area edificabile e dei vincoli pertinenziali.

739, ed è delimitata da una recinzione in grigliato metallico su cordolo in cls. (*cfr. documentazione fotografica - allegato 6*).

- *C.T. Foglio 38 p.lla 577, seminativo cl. 2, sup. 100 m^2, Lat. 41.55064457916884, Long. 14.317946881055834*

Si tratta di **un'area scoperta**, **occupata dal marciapiede e dalla carreggiata di via comunale denominata via Rita Levi Montalcini**. *(cfr. documentazione fotografica allegato 6).*

L'area è di fatto **inalienabile** essendo stata oggetto di esproprio, anche se il Comune di Castelpetroso, su richiesta dello scrivente, tuttora non ha fornito prova documentale dell'esproprio

--------o--------

Nel Comune di Castelpetroso (IS) lungo la strada Provinciale diretta alla frazione Camere, a circa 250 m in linea d'aria dal centro abitato di Castelpetroso, sono situati i seguenti immobili oggetto di stima, ricadenti in zona "E" - Agricola - del vigente Piano Urbanistico:

Foglio 34 - Comune di Castelpetroso - p.lla 495 e 496

- *C.T. Foglio 34 p.lla 495, pascolo cl. 1, sup. 300 m^2*
  Lat. 41.557335012423685, Long. 14.34671960771084
- *C.T. Foglio 34 p.lla 496, pascolo arb. cl. 2, sup. 450 m^2*
  Lat. 41.55741178304572, Long. 14.346939548850061

Si tratta di due appezzamenti di terreno confinanti a Sud con la strada provinciale Camere, a distanza di circa 200 m in linea d'aria dal centro abitato di Castelpetroso, posti alla quota di circa 790 m s.l.m. Sono caratterizzati da elevata acclività, forma abbastanza regolare ed ampiezza piccola, esposizione a Sud, con affioramenti di rocce calcaree, idonei solo per il pascolo. *(cfr. documentazione fotografica allegato 6)*

--------o--------

Nel Comune di Castelpetroso (IS) in Loc. Borgata Armenti, sul versante compreso tra la strada provinciale Camere e la strada comunale denominata Via Olmo, sono situati i seguenti immobili oggetto di stima, ricadenti in zona "E" - Agricola - del vigente Piano Urbanistico:

Foglio 34 - Comune di Castelpetroso - p.lla 369 e 372

- *C.T. Foglio 34 p.lla 369, querceto cl. U, sup. 470 m^2*
  Lat. 41.556588877510436, Long. 14.347414970397951

- *C.T. Foglio 34 p.lla 372, querceto cl. U, sup. 67 m²*
  Lat. 41.5569310870605, Long. 14.347082376480104

I terreni in oggetto sono situati a circa 350 m in linea d'aria dal centro abitato di Castelpetroso, alla quota media di 760 m slm, e sono accessibili tramite un sentiero a monte proveniente dalla strada provinciale Camere. Ricadono in zona Agricola "E".
Sono caratterizzati da acclività da media a elevata, forma abbastanza regolare ed ampiezza complessiva piccola, esposizione a Sud. Sono ricoperti da alberi di cerro e roverella. *(cfr. documentazione fotografica allegato 6).*

Foglio 34 - Comune di Castelpetroso - p.lla 342 e 343

- *C.T. Foglio 34 p.lla 342, seminativo cl. 3, sup. 170 m², qualità attuale bosco ceduo;*
  Lat. 41.5571016893852, Long. 14.34694826602936
- *C.T. Foglio 34 p.lla 343, pascolo arb. cl. 2, sup. 940 m², qualità attuale bosco ceduo;*
  Lat. 41.55711925136363, Long. 14.347214475274088

I terreni in oggetto sono situati a circa 300 m in linea d'aria dal centro abitato di Castelpetroso, alla quota media di 780 m slm, e confinano a monte con la strada provinciale Camere. Ricadono in zona Agricola "E".
Sono caratterizzati da acclività elevata, forma abbastanza regolare ed ampiezza complessiva media, esposizione a Sud. Il suolo incolto è ricoperto da vegetazione infestante e da alberi di cerro e roverella. *(cfr. documentazione fotografica allegato 6).*

Foglio 34 - Comune di Castelpetroso - p.lla 373 e 344

- *C.T. Foglio 34 p.lla 373, seminativo cl. 2, sup. 390 m², qualità attuale bosco ceduo;*
  Lat. 41.556597407682524, Long. 14.347272813320162
- *C.T. Foglio 34 p.lla 344, seminativo cl. 2, sup. 850 m², qualità attuale bosco ceduo;*
  Lat. 41.55680965807271, Long. 14.347473978996279

Si tratta di due appezzamenti di terreno disgiunti, situati a circa 370 m in linea d'aria dal centro abitato di Castelpetroso, alla quota media di 755 m slm e sono raggiungibili tramite un sentiero posto a monte sulla strada provinciale Camere. Ricadono in zona Agricola "E". Sono caratterizzati da acclività media, forma abbastanza regolare ed ampiezza complessiva

media, esposizione a Sud. Il suolo è ricoperto da vegetazione infestante e da alberi di cerro e roverella. *(cfr. documentazione fotografica allegato 6).*

Foglio 34 - Comune di Castelpetroso - p.lla 412

- *C.T. Foglio 34 p.lla 412, seminativo cl. 2, sup. 480 m², qualità attuale bosco ceduo;*
  Lat. 41.55633899314599, Long. 14.347901791334152

Il terreno in oggetto è situato a circa 400 m in linea d'aria dal centro abitato di Castelpetroso, alla quota di 750 m slm, è accessibile tramite un sentiero pedonale a monte dalla strada provinciale Camere, e da una traversa di via Olmo, attualmente invasa da rovi.

E' caratterizzato da bassa acclività, forma abbastanza regolare ed ampiezza piccola, esposizione a Sud. Il terreno da decenni non è coltivato ed è ricoperto da una boscaglia. Ricade in zona Agricola "E" del vigente P.d.F..

(cfr. documentazione fotografica allegato 6).

--------o--------

Nel Comune di Castelpetroso (IS) Loc. Borgata Armenti, con accesso da Via Olmo, sono situati i seguenti immobili oggetto di stima, ricadenti in **zona "B"** - **Zone residenziali soggette a completamento edilizio e ristrutturazione** -, ad una altitudine di circa 750 m slm:

Foglio 34 - Comune di Castelpetroso - p.lle 410, 411, 416

- *C.T. Foglio 34 p.lla 410, fabbricato rurale diruto, sup. 200 m²; sup. coperta 117 mq*
  Lat. 41.55634551624411, Long. 14.347408935427667

- *C.T. Foglio 34 p.lla 411, fabbricato rurale diruto, sup. 210 m²; sup. coperta 57 mq*
  Lat. 41.55637813172472, Long. 14.347532987594606

- *C.T. Foglio 34 p.lla 416, fabbricato rurale diruto, sup. 69 m²; sup. coperta 57 mq*
  Lat. 41.556232616376406, Long. 14.347581267356874

Il fabbricato diruto in loc. Borgata Armenti di Castelpetroso (IS), censito alla part. n. 410, occupa un'area di sedime di 117 mq e è dotato di area cortilizia di mq. 83; è raggiungibile da una traversa di Via Olmo, attualmente invasa da rovi ed inaccessibile.

Il fabbricato diruto in loc. Borgata Armenti di Castelpetroso (IS), censito alla part. n. 411, occupa un'area di sedime di 57 mq, e possiede un'area cortilizia di 153 mq; si raggiunge da una traversa di via Olmo, resa inaccessibile a causa della vegetazione spontanea di rovi e cespugli.

Il fabbricato diruto in loc. Borgata Armenti di Castelpetroso (IS) e censito alla part. n. 416 occupa un'area di sedime di 69 mq, è privo di area cortilizia, ed è raggiungibile dalla pubblica via percorrendo una strada privata, attualmente invasa da rovi e resa inaccessibile. In alternativa esiste un passaggio pedonale sui terreni allibrati alle particelle 441 e 433 che raggiunge l'area comune.

Ora sono appena visibili solo le rovine in muratura di pietrame di tali costruzioni, costituite da tratti di fondazione, parte incassate nel terreno e parte emergenti per pochi decimetri di altezza rispetto alla quota del terreno circostante. *(cfr. documentazione fotografica allegato 6).*

Si tratta di fabbricati rurali crollati ed il cui recupero richiede un intervento di demolizione e ricostruzione. La consistenza areale delle superfici edificate è stata determinata sulla base della cartografia tecnica regionale e della mappa catastale, tuttavia in Catasto, consultando le cosiddette "buste di impianto" mod. 58, rappresentanti la situazione all'impianto della mappa catastale, **si è accertato che non sono presenti informazioni in merito alla planimetria ed al numero di piani dei fabbricati rurali** di cui in parola.

L'ufficio tecnico del Comune, sollecitato più volte per verificare la eventuale presenza di pratiche edilizie sui fabbricati in parola, non ha fornito alcuna risposta.

Ai sensi dell'art. 3 c. 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) sono compresi nell'ambito della **ristrutturazione edilizia** *"gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione,* ***purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza****. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e*

non siano previsti incrementi di volumetria ;" (lettera modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020, poi dall'art. 28, comma 5-bis, lettera a), legge n. 34 del 2022, poi dall'art. 14, comma 1-ter, legge n. 91 del 2022)

In conclusione, quando la ricostruzione avviene in relazione a soli residui edilizi - che non siano idonei a identificare i connotati essenziali dell'edificio - come nel caso in esame, l'intervento dev'essere ricondotto nella categoria della "nuova costruzione".

--------o--------

Nel comune di Castelpetroso, alla quota di circa 700 m slm è situato il terreno così censito in Catasto Terreni:

Foglio 49 - Comune di Castelpetroso - p.lla 278

- *C.T. Foglio 49 p.lla 278, seminativo cl. 2, sup. 320 m^2, qualità attuale bosco ceduo;*
  Lat. 41.54508516701333, Long. 14.34563398361206

Il terreno in oggetto è situato a confine con la strada comunale Via Coniglio nella frazione Indiprete del Comune di Castelpetroso.

E' caratterizzato da acclività media, forma rettangolare ed ampiezza piccola, esposizione a Sud Ovest. Il terreno da decenni non è coltivato ed è ricoperto da alberi di cerro e piante infestanti. Ricade in zona Agricola "E" del vigente P.d.F.. *(cfr. documentazione fotografica allegato 6).*

--------o--------

Nel comune di Castelpetroso, sulle pendici del Monte Patalecchia esposte a Nord Est, sono ubicati i seguenti terreni così censiti in Catasto Terreni:

Foglio 52 - Comune di Castelpetroso - p.lle 221, 222, 253, 291

Foglio 53 - Comune di Castelpetroso - p.lle 34, 3

- *C.T. Foglio 52 p.lla 222, sem.vo cl. 3, sup. 370 m^2, qualità attuale bosco ceduo*
  Lat. 41.54194040970707, Long. 14.330435246229174

- *C.T. Foglio 52 p.lla 253, sem.vo cl. 4, sup. 140 m^2, qualità attuale bosco ceduo*
  Lat. 41.5419012623868, Long. 14.330708831548693

- *C.T. Foglio 52 p.lla 291, sem.vo cl. 4, sup. 550 m^2, qualità attuale bosco ceduo*
  Lat. 41.54126887931427, Long. 14.33051571249962

- *C.T. Foglio 52 p.lla 221, pasc. arb. cl. 1, sup. 140 m^2, qualità attuale pasc. arborato*
  Lat. 41.5420468099963, Long. 14.330610930919649

- *C.T. Foglio 53 p.lla 34, pascolo cl. 1, sup. 660 m^2, qualità attuale bosco ceduo*
  Lat. 41.541051558941746, Long. 14.330557957291605

- *C.T. Foglio 53 p.lla 3, pascolo cl. 2, sup. 1530 m^2, qualità attuale bosco ceduo*
  Lat. 41.542445307636925, Long. 14.333391040563585

I terreni in parola si raggiungono a partire dalla S.S. 17 (nei pressi del Bar La Taverna) percorrendo per un tratto strade carreggiabili che seguono il percorso del metanodotto, e successivamente sentieri che si inerpicano per la montagna. Le particelle n. 291 e 34 sono separate da un fosso di scolo naturale, la particella n. 3 confina con una mulattiera. Sono posti ad una altitudine compresa tra 700 e 750 m slm, caratterizzati da acclività media, forma regolare, ampiezza piccola ed esposizione a Nord Est. Ricadono in zona Agricola "E" del vigente P.d.F.. Alcuni decenni or sono erano destinati a colture agrarie ed a pascolo; a causa dell'abbandono vi si sono insediate formazioni arbustive spontanee ed arboree, con prevalenza di cerri e frassini. *(cfr. documentazione fotografica allegato 6).*

Foglio 60 - Comune di Castelpetroso - p.lla 358

- *C.T. Foglio 60 p.lla **358**, seminativo cl. 3, sup. 170 m^2, qualità attuale bosco ceduo*
  Lat., 41.53723402933844, Long. 14.343077167868616

Il fondo, di modestissima ampiezza, è situato in zona acclive all'altitudine media di 660 m, confina con un fosso di scolo naturale ed è accessibile solo percorrendo un breve sentiero a piedi; la strada comunale via Magnolia che attraversa la S.S. 17 proveniente dalla frazione Indiprete di Castelpetroso (IS), passa a circa 100 m dal terreno in oggetto. In linea d'aria è situato a circa 200 m dalla S.S. 17. Ricade in zona Agricola "E" del vigente P.d.F..
Il terreno risulta abbandonato ed incolto sebbene sia suscettibile di utilizzazione agricola. *(cfr. documentazione fotografica - allegato 6).*

Foglio 63 - Comune di Castelpetroso - p.lle 109, 7, 157, 212, 228, 341, 342

- *C.T. Foglio 63 p.lla 109, pascolo cl. 1, sup. 350 m^2, qualità attuale pascolo arborato*
  Lat. 41.53362659307839, Long. 14.33673307299614

- *C.T. Foglio 63 p.lla 228, pascolo arb. cl. 1, sup. 150 m^2 qualità attuale pascolo arb.*
  41.531506308476615,14.33704622089863

- *C.T. Foglio 63 p.lla 7, seminativo cl. 4, sup. 650 m^2, qualità attuale bosco ceduo*
  Lat. 41.53436646770181, Long. 14.33505803346634
- *C.T. Foglio 63 p.lla 212, seminativo cl. 5, sup. 380 m^2, qualità attuale bosco ceduo*
  Lat. 41.53244598863655, Long.14.33768190443516
- *C.T. Foglio 63 p.lla 157, seminativo cl. 3, sup. 860 m^2, qualità attuale bosco ceduo*
  Lat. 41.532916827514924, Long. 14.339346885681154
- *C.T. Foglio 63 p.lla 341, seminativo cl. 3, sup. 180 m^2, qualità attuale bosco ceduo*
  Lat. 41.53523533272668, Long.14.341225102543833
- *C.T. Foglio 63 p.lla 342, seminativo cl. 3, sup. 170 m^2, qualità attuale bosco ceduo*
  Lat. 41.53515401829738, Long. 14.341375306248667

I terreni in oggetto sono situati in zona acclive lungo il versante Nord-Est del Monte Patalecchia e furono resi coltivabili mediante la formazione di terrazzamenti sostenuti da scarpate erbose e muretti a secco; sono raggiungibili tramite mulattiere in prosecuzione di strade comunali che si diramano dall'intersezione di via Magnolia (fraz. Indiprete di Castelpetroso) con la S.S. n. 17 "Appulo Sannitica". I terreni allibrati alle p.lle n. 7 e 109 sono distanti rispettivamente circa 70 m e 150 m da mulattiera/fosso; i terreni censiti alle p.lle 157 e 228 confinano con una mulattiera mentre la particella n. 212 dista circa 95 m dalla citata via; i terreni censiti alle p.lle n. 341 e 342 distano circa 60 m da una strada carreggiabile.
Erano destinati a colture agrarie ed a pascolo in cui si sono insediate formazioni arbustive spontanee ed arboree, in prevalenza cerri, ornielli e carpini bianchi. *(cfr. documentazione fotografica allegato 6).* Ricadono in zona Agricola "E" del vigente P.d.F..

--------o--------

Nel comune di S. Maria del Molise, sulle pendici del Monte Patalecchia esposte a Nord Est, è ubicato il seguente fondo così censito in Catasto Terreni:

Foglio 23 - Comune di S. Maria del Molise - p.lle 213 e 214

- *C.T. Foglio 23 p.lla 213, fabbricato rurale diruto, sup. 24 m^2;*
- *C.T. Foglio 23 p.lla 214, seminativo cl. 4, sup. 9140 m^2; qualità attuale pascolo arb.*
  Lat. 41.52640308482546, Long. 14.345722496509552

Si tratta di un appezzamento di terreno acclive di ampia grandezza, acclive, posto ad una altitudine media di 700 m.

E' raggiungibile percorrendo per circa un km la strada comunale Bottone, che si dirama dalla S.S. 17 "Appulo Sannitica" in prossimità dello svincolo per S. Maria del Molise (IS), e successivamente per circa 600 metri una mulattiera. Il fondo, di discreta fertilità, era destinato a colture agrarie in cui si sono insediate formazioni arbustive spontanee ed arboree, con prevalenza di cerri, carpini e pini. *(cfr. documentazione fotografica allegato 6).* Ricade in zona Agricola "E" del vigente P.d.F..

a) Risposta al quesito 3

Si attesta che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento consente di individuare univocamente gli stessi.

a) Risposta al quesito 4

Non sono necessarie variazioni per aggiornamento delle mappe e planimetrie catastali.

b) Risposta al quesito 5

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Castelpetroso *(cfr. allegato 3.1)*, attesta che i seguenti immobili sono compresi nelle aree omogenee indicate affianco:

- FOGLIO N. 38 - PART. 746 .....ZONA " D "
- FOGLIO N. 38 - PART. 577 ..... ZONA "Strada Via Rita Levi Montalcini"
- FOGLIO N. 34 - PART. 342 - 343 - 344 - 369 - 372 - 373 - 412 - 495 - 496 .....ZONA " E "
- FOGLIO N. 34 - PART. 410 - 411 - 416 .....ZONA " B "
- FOGLIO N. 49 - PART. 278 .....ZONA " E "
- FOGLIO N. 52 - PART. 221 - 222 - 253 - 291 .....ZONA " E "
- FOGLIO N. 53 - PART. 3 - 34 .....ZONA " E "
- FOGLIO N. 60 - PART. 358 .....ZONA " E "
- FOGLIO N. 63 - PART. 7 - 109 - 157 - 212 - 228 - 341 - 342 .....ZONA " E "

Si riporta di seguito l'estratto delle norme tecniche attuative previste dal Programma di fabbricazione del Comune di Castelpetroso (IS).

ART. 9 - ZONA "B"
(Zone residenziali soggette a completamento edilizio e ristrutturazione)

a) E' classificato zona "B" il tessuto edilizio esistente al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico che abbia all'interno delle aree perimetrate nelle planimetrie allegate una densità edilizia non minore del 12,5% come per legge e che sia già servito da strade ed altre infrastrutture.
Tale zona è quindi destinata al completamento intensivo a funzione prevalentemente residenziale.
b) In tale zona l'attività edilizia sarà rivolta alla conservazione e ristrutturazione delle fabbriche esistenti ivi comprese le sopraelevazioni e gli ampliamenti; l'attività sarà anche rivolta al completamento edilizio con insediamenti in aree ancora libere.
c) Consentita la demolizione e ricostruzione parziale o totale della volumetria esistente sia per adattare i fabbricati alla cubatura di cui all'indice di fabbricabilità prescritto, sia per l'adeguamento strutturale e distributivo dei fabbricati alle nuove esigenze.
d) Nel caso di ristrutturazione di immobili esistenti potranno essere consentite le chiostrine per l'aerazione dei locali non abitabili (cucine, bagni, ripostigli, ecc.) e cavedi o canne di ventilazione con aspirazione forzata per i soli bagni e potranno essere mantenute le altezze dei vani esistenti per destinazione abitativa, commerciale, artigianale, etc..
e) Per ogni intervento in zona "B" dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
1. Le coperture dovranno avere un sovrastante manto di tegole (coppi, portoghese, toscano) o di lastre di pietra locale;
2. Gli aggetti dei balconi e di altri elementi del filo del fabbricato sono regolate dall'art. 59 del Regolamento Edilizio;
3. Il paramento esterno delle facciate dovrà essere in pietra, calcestruzzo a vista, elementi prefabbricati o in malta bastarda (intonaco) come al punto C delle norme relative alla zona "A";
4. Negli stipiti di vani (porte, balconi e finestre) è fatto divieto dell'uso dei marmi saccaroidi o vivacemente colorati. Saranno consentiti elementi di calcare duro (Trani, travertino, coreno ecc.) o arenarie;
5. Tutti gli interventi in zona "B" dovranno essere bene inseriti nel contesto urbano circostante.
f) E' consentita la realizzazione di aperture finestrate nel caso di distacco dal confine minore di 5 mt. previa autorizzazione del confinante che si impegna, altresì, nel caso di edificazione a rispettare un distacco di mt. 10 dalla parete finestrata da lui autorizzata. E' consentita comunque la costruzione a confine, senza obbligo di convenzione con il confinante, quando i fabbricati esistenti insistono sui confini senza pareti finestrate.
g) E' consentita la sopraelevazione fino ad un massimo di due piani di edifici già esistenti fino a raggiungere l'allineamento definito dal profilo urbanistico della schiera di cui fanno parte.
Il profilo è definito dal piano stradale e dalla linea parallela al piano stradale passante
per il piano di gronda del fabbricato più elevato di altezza, comunque non può essere superata l'altezza di ml. 10,50. Tali interventi sono consentiti nei limiti di densità fondiaria di 5 mc/mq.
h) In caso di sopraelevazioni si rispettano i distacchi esistenti e se in presenza di pareti finestrate si rispettano i distacchi fissati dall'art. 9 del D.M. 1444 (ml. 10,00).
i) Le aree libere tra lotti edificati o terminali di schiere circondate da strade pubbliche (lotti interclusi), possono essere edificate con gli stessi indici plano-volumetrici di quelle edificate, con l'obbligo però di rispettare gli allineamenti sui fronti stradali e rispettare nelle
altezze i piani di gronda come definiti al punto 7.
l) L'intera zona "B" oltre che essere destinata a residenze, può consentire servizi commerciali (bar e negozi di limitata entità) e piccole aziende a carattere artigianale con un numero limitato di addetti, purché siano assicurate le norme di igiene (assenza di rumore, fumi ed odori molesti), uffici pubblici e privati.

m) E' possibile la realizzazione di interventi edilizi atti al superamento delle barriere architettoniche ed alla realizzazione, ove possibile, di autorimesse ai sensi della legge n. 122 del 24/03/1989.
n) I distacchi da strade pubbliche sono quelli determinati dagli allineamenti precostituiti dagli insediamenti esistenti; ove non esistano possibilità di seguire tali allineamenti si dovrà rispettare il distacco minimo prescritto di mt. 2,50 dal ciglio stradale.
o) E' prioritario nell'edificazione e nella sopraelevazione il rispetto della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed aggiornamenti.
p) Per interventi di nuove costruzioni sono stabiliti i seguenti parametri edilizi:
- indice di fabbricabilità fondiaria max = 3,00 mc/mq
- indice di copertura = 0,70 mq/mq
- altezza max = 10,50 mt.
- numero dei piani = 3
- distacco dai confini = assoluto 5,00 mt.
- indice dagli edifici = assoluto 10,00 mt.
- distacco da strade = allineamento o 2,50 ml

ART. 13 - ZONA " D "
(Insediamenti produttivi industriali commerciali ed artigianali)

a) L'area territoriale omogenea classificata "D" comprende le zone del territorio comunale destinate agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e commerciali.
b) In tali zone è consentito l'intervento edilizio diretto.
c) Sono escluse le costruzioni non direttamente connesse con il ciclo produttivo ed il commercio, fatta eccezione per le abitazioni del custode o del nucleo familiare del titolare dell'azienda che non devono superare il 20% del volume totale ed in ogni caso non superare il volume complessivo di 450 mc.
d) Nelle zone "D" sono fissati i seguenti indici:
- lotto minimo d'intervento = 1000 mq.
- indice di fabbricabilità fondiaria = 2,00 mc/mq
- indice di copertura = 0,30 mq/mq
- altezza max = 8.00 mt. (con possibilità di maggiore altezza per impianti di tipo speciale (silos, ciminiere ecc.)
- numero dei piani n. 2
- distacco dai confini = 8,00 mt.
- distacco dagli edifici = 16,00 mt.
- indice di piantumazione = 40 alberi/Ha
- spazi per attrezzature = 10% della superficie territoriale
- Area per parcheggio 1 mq/10 mc e comunque 15 mq. per addetto
e) Il distacco minimo dal ciglio di strade pubbliche è così determinato:
- mt. 5.00 minimo da strade Comunali (e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968)
- mt. 10.00 da strade Provinciali
- mt. 15.00 da strade Statali
f) Nelle zone "D", a contatto con la S.S. n. 17, sono ammessi impianti di distribuzione carburante.

ART. 16 - ZONA "E"

(Zone agricole destinate ad insediamenti abitativi legati alla conduzione dei terreni, interventi legati alle attività agrituristiche e di turismo rurale, interventi per attività produttive agricole e per allevamenti)

a) E' consentita la costruzione dei fabbricati ed abitazioni a carattere agricolo o comunque legati alla attività agricola e per allevamenti.
Sono possibili, inoltre, interventi legati alla attività dell'agriturismo e del turismo rurale.
b) La zona è regolata dai seguenti indici:
1) per abitazioni rurali ed annessi:
- lotto minimo d'intervento = ----------
- indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq per abitazione
- indice di fabbricabilità fondiaria = 0,07 mc/mq per annessi
- indice di copertura = 0,20 mq/mq
- altezza max = 7,50 mt.
- distacco dai confini = 5,00 mt.
- indice dagli edifici = 10,00 mt.
2) per edifici per attività produttive e agricole e per allevamento zootecnico:
- lotto minimo d'intervento = ----------
- indice di fabbricabilità fondiaria = 0,20 mc/mq
- indice di copertura = 0,25 mq/mq
- altezza max = 7,50 mt.
- distacco dai confini = 5,00 mt.
- indice dagli edifici = 10,00 mt.
- nel distacco per allevamenti zootecnici e stalle dalle zone residenziali ml. 300,00 e dalla casa di abitazione del titolare o da altre abitazioni rurali ml. 25,00.
- nei casi in cui soluzioni tecniche impongono altezze diverse, si può derogare dalla altezza max sentito il parere della Commissione Edilizia.
c) E' possibile l'accorpamento di più lotti di terreno, ricadenti nell'agro comunale fino a un massimo di mq. 15000 oltre il lotto di sedime. L'accorpamento comporta l'applicazione del vincolo di inedificabilità sulle superfici impegnate a termine di legge.
d) E' consentito l'ampliamento di vecchie costruzioni, relativamente alle sole strutture residenziali, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile; per tali esistenti costruzioni è ammessa la sopraelevazione sino ad una altezza massima di mt. 7,50 e l'ampliamento della superficie d'ingombro del fabbricato purché contenuto nella misura del 20% dell'intera superficie costruita. Tali interventi debbono rispettare l'indice fondiario prescritto per le residenze (mc/mq. 0,03).
e) Per tutti gli interventi in zona agricola le distanze da rispettare da strade Statali, Provinciali, comunali e vicinali sono le seguenti:
- Strade Statali 40,00 mt. dal ciglio stradale (tipo "B" D.L. 30/04/1992 n. 285 e D.P.R. 26/04/1993 N. 147);
- Strade Statali e Prov. 30,00 mt. dal ciglio stradale (tipo "C" D.L. 30/04/1992 n. 285 e D.P.R. 26/04/1993 N. 147);
- Strade Comunali, 20,00 mt. dal ciglio stradale (tipo "F" D.L. 30/04/1992 n. 285 e D.P.R. 26/04/1993 N. 147);
- Strade locali Interpoderali e vicinali (escluse le comunali) 10,00 mt. dal ciglio stradale (tipo "F" D.L. 30/04/1992 n. 285 e D.P.R. 26/04/1993 N. 147);
I distacchi previsti dal D.M. 1404 del 01/04/1968 si applicano fino all'emanazione di una legge organica di raccordo con il Codice della Strada.

f) I locali previsti al piano primo di fabbricati rurali, ai fini della verifica dell'indice fondiario, saranno considerati per uso abitazione; saranno considerati annessi agricoli i locali ai piani terra o seminterrato se non diversamente destinati.
g) Nel caso di semplice ristrutturazione e restauro è sempre possibile nei limiti della volumetria e anche della sagoma preesistente il riattamento interno ed esterno dei vecchi fabbricati rurali per abitazione, che allo stato attuale risultino di dubbia interpretazione d'uso (casolari abbandonati anche se parzialmente diroccati etc.), la ristrutturazione è proposta senza la verifica degli indici plano-volumetrici.

--------o--------

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal **Comune di S. Maria del Molise** *(cfr. allegato 3.2)* ai soli fini dell'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, - Testo Unico dell'Edilizia, attesta che i seguenti immobili sono compresi nelle aree omogenee indicate affianco:

- FOGLIO N. 23 - PART. 213, 214 .....ZONA " E "

Il Programma di fabbricazione vigente contiene le seguenti indicazioni e prescrizioni per la zona "E" - Agricola:

a) E' consentita la costruzione di fabbricati ed annessi agricoli (stalle, depositi, ricoveri in genere).

b) La zona è regolata dai seguenti indici:
1) per abitazioni rurali ed annessi:
- lotto minimo d'intervento = ----------
- indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq per abitazione
- indice di fabbricabilità fondiaria = 0,07 mc/mq per annessi
- indice di copertura = 0,25 mq/mq
- altezza max = 7,50 mt.
- distacco minimo da edifici adibiti a stalla e simili da altre zone = 300 m

In casi particolari è ammessa la costruzione di fabbricati a confine di terzi previa autorizzazione scritta dei confinanti.
Si può fare ricorso all'accorpamento per una superficie complessiva superiore a 10.000,00 mq comprensiva di quella del lotto da edificare;
Nel caso di semplice ristrutturazione e restauro è possibile, ei limiti della volumetria e della sagoma preesistente e su parere dello Sportello Unico per l'Edilizia il riattamento interno ed esterno di vecchi fabbricati rurali per abitazione che allo stato attuale risultino di dubbia interpretazione d'uso (casolari abbandonati anche se parzialmente diroccati ecc.).

2) per impianti produttivi zootecnici, non strettamente dipendenti dal fondo agricolo:
- lotto minimo d'intervento = 2500 mq
- indice di copertura <= 0,30 mq/mq
- distacco minimo dai confini = 15,00 mt.
- l'intero volume sarà comprensivo di eventuale ricovero del guardiano (nei limiti di 30 mq)

Altri stabilimenti produttivi, strettamente connessi all'attività agricola e destinati alla trasformazione e conservazione dei prodotti dell'azienda, potranno essere utilizzati in zone "E" su parere conforme dello Sportello Unico per l'Edilizia nell'osservanza degli indici di cui al comma precedente.
Tutti i locali previsti al primo piano di fabbricati rurali saranno considerati per uso abitazione; saranno considerati annessi agricoli i locali ai piani terra e seminterrato se non diversamente destinati.

c) ***Risposta al quesito 6***

I beni pignorati non comprendono fabbricati agibili e/o abitabili. I fabbricati rurali diruti censiti al foglio n. 34 del Comune di Castelpetroso, part.lle n. 410, 411 e 416, sono stati registrati al Catasto Urbano dall'impianto meccanografico avvenuto in data 02/01/1976.
Per essi l'art. 9 bis del DPR 380/2001 dispone che "*lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri document i probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.".*
Il Comune non ha fornito documenti per accertarne la pregressa consistenza e l'epoca di costruzione.

d) ***Risposta al quesito 7***

I beni pignorati potrebbero essere venduti in un singolo lotto ma è preferibile suddividerli in 4 lotti, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (*qualità, giacitura ed estensione del terreno*) ed estrinseche (*ubicazione, presenza di infrastrutture, possibilità di rivendere le produzioni*) e della diversa appetibilità sul mercato dei terreni.

LOTTO N. 1 – beni immobili siti nel Comune di Castelpetroso in loc. Paduli (Santuario), Via Rita Levi Montalcini.

- N.C.E.U. Foglio 38 p.lla 746 sub. 11, Piano Terra, cat. C/6 cl. 1, consistenza 13 m^2, sup. cat. 13 m^2, rendita € 13,43. (posto auto scoperto)

- N.C.E.U. Foglio 38 p.lla 746 sub. 12, Piano Terra, cat. C/6 cl. 1, consistenza 13 m^2, sup. cat. 13 m^2, rendita € 13,43. (posto auto scoperto)
- N.C.E.U. Foglio 38 p.lla 746 sub. 17, Piano Terra, cat. F/1, consistenza 195 m^2.
- N.C.E.U. Foglio 38 p.lla 746 sub. 19, Piano Terra, cat. F/1, consistenza 162 m^2.

Si esclude l'area urbana asservita alla sede stradale e censita al foglio 38 p.lla 577, per le ragioni esposte a pag. 11.

LOTTO N. 2 – beni immobili siti nel Comune di Castelpetroso, Loc. Borgata Armenti, tra Via Olmo e Strada Provinciale Camere e terreno sito in Loc. Carinci (fraz. Indiprete), Via Coniglio

- C.T. Foglio 34 p.lla 342, seminativo cl. 3, sup. 170 m^2, R.D. € 0,15, R.A. € 0,22;
- C.T. Foglio 34 p.lla 343, pascolo arb. cl. 2, sup. 940 m^2, R.D. € 0,39, R.A. € 0,24;
- C.T. Foglio 34 p.lla 344, seminativo cl. 2, sup. 850 m^2, R.D. € 1,32, R.A. € 1,54;
- C.T. Foglio 34 p.lla 369, querceto cl. U, sup. 470 m^2, R.D. € 0,85, R.A. € 0,07;
- C.T. Foglio 34 p.lla 372, querceto cl. U, sup. 67 m^2, R.D. € 0,12, R.A. € 0,01;
- C.T. Foglio 34 p.lla 373, seminativo cl. 2, sup. 390 m^2, R.D. € 0,60, R.A. € 0,70;
- C.T. Foglio 34 p.lla 410, fabbricato rurale diruto, sup. 200 m^2;
- C.T. Foglio 34 p.lla 411, fabbricato rurale diruto, sup. 210 m^2;
- C.T. Foglio 34 p.lla 412, seminativo cl. 2, sup. 480 m^2, R.D. € 0,74, R.A. € 0,87;
- C.T. Foglio 34 p.lla 416, fabbricato rurale diruto, sup. 69 m^2;
- C.T. Foglio 34 p.lla 495, pascolo cl. 1, sup. 300 m^2, R.D. € 0,15, R.A. € 0,11;
- C.T. Foglio 34 p.lla 496, pascolo arb. cl. 2, sup. 450 m^2, R.D. € 0,19, R.A. € 0,12;
- C.T. Foglio 49 p.lla 278, seminativo cl. 2, sup. 320 m^2, R.D. € 0,50, R.A. € 0,58;

LOTTO N. 3 – Castelpetroso (IS), pendici Monte Patalecchia, in destra della S.S. 17 Appulo Sannitica

- C.T. Foglio 52 p.lla 221, pascolo arb. cl. 1, sup. 140 m^2, R.D. € 0,09, R.A. € 0,04;
- C.T. Foglio 52 p.lla 222, seminativo cl. 3, sup. 370 m^2, R.D. € 0,32, R.A. € 0,48;
- C.T. Foglio 52 p.lla 253, seminativo cl. 4, sup. 140 m^2, R.D. € 0,07, R.A. € 0,11;
- C.T. Foglio 52 p.lla 291, seminativo cl. 4, sup. 550 m^2, R.D. € 0,26, R.A. € 0,43;
- C.T. Foglio 53 p.lla 3, pascolo cl. 2, sup. 1530 m^2, R.D. € 0,40, R.A. € 0,32;
- C.T. Foglio 53 p.lla 34, pascolo cl. 1, sup. 660 m^2, R.D. € 0,34, R.A. € 0,24;

- C.T. Foglio 60 p.lla 358, seminativo cl. 3, sup. 170 m^2, R.D. € 0,15, R.A. € 0,22;
- C.T. Foglio 63 p.lla 109, pascolo cl. 1, sup. 350 m^2, R.D. € 0,18, R.A. € 0,13;
- C.T. Foglio 63 p.lla 7, seminativo cl. 4, sup. 650 m^2, R.D. € 0,30, R.A. € 0,50;
- C.T. Foglio 63 p.lla 157, seminativo cl. 3, sup. 860 m^2, R.D. € 0,76, R.A. € 1,11;
- C.T. Foglio 63 p.lla 212, seminativo cl. 5, sup. 380 m^2, R.D. € 0,12, R.A. € 0,18;
- C.T. Foglio 63 p.lla 228, pascolo arb. cl. 1, sup. 150 m^2, R.D. € 0,09, R.A. € 0,05;
- C.T. Foglio 63 p.lla 341, seminativo cl. 3, sup. 180 m^2, R.D. € 0,16, R.A. € 0,23;
- C.T. Foglio 63 p.lla 342, seminativo cl. 3, sup. 170 m^2, R.D. € 0,15, R.A. € 0,22;

LOTTO N. 4 – S. Maria del Molise (IS), Loc. Bottone, sentiero 350 m da strada carreggiabile

- C.T. Foglio 23 p.lla 213, fabbricato rurale diruto, sup. 24 m^2;
- C.T. Foglio 23 p.lla 214, seminativo cl. 4, sup. 9140 m^2, R.D. € 5,19, R.A. € 7,08;

a) Risposta al quesito 8

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono pignorati *pro quota*.

e) Risposta al quesito 9

Al momento del sopralluogo si è rilevato che:

- L'area urbana censita al foglio 38 p.lla 746/17 era parzialmente occupata da autovetture.
- L'area urbana censita al foglio 38 p.lle 746/11 e 746/12 non era occupata da autovetture.
- L'area urbana censita al foglio 38 p.lla 746/19 era parzialmente occupata da attrezzature di lavoro e materiali vari.

L'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla richiesta di accertamenti in atti della Conservatoria dei Registri immobiliari, consegnava copia di un contratto di locazione commerciale registrato al n. 2113 serie 3T in data 19.12.2018 con durata di 6 anni e scadenza al 20/11/2024, a favore di [redacted] con sede a Isernia, riguardante l'area urbana sita nel Comune di Castelpetroso e censita al **foglio 38 particella 746 sub. 17** *(cfr. allegato 5).*

Inoltre risultava registrato un contratto di comodato d'uso gratuito al n. 235 serie 3 in data 19 marzo 2015, modificato in data 25/03/2016, con scadenza al 30/09/2024, a favore di [redacted] società in liquidazione, riguardante nella prima versione le aree urbane site nel Comune di Castelpetroso e censite al **foglio 38 particella 746/26 (ex 18), particella 746/11, particella 746/12 e successivamente le particelle n. 746/26 e n. 746/19.** *(cfr. allegato 4 pagg. 6 e 7).* Vista la scadenza imminente del contratto, non si è ritenuto necessario estrarne copia.

Gli altri immobili oggetto di pignoramento sono risultati liberi da persone e cose.

a) Risposta al quesito 10

Il compendio non è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

b) Risposta al quesito 11

A seguito degli accertamenti eseguiti non si è riscontrata l'esistenza di vincoli di natura artistica, storica, alberghiera etc., di inalienabilità o di indivisibilità, di natura condominiale.

L'atto unilaterale d'obbligo edilizio del 02/06/1999 num. Rep. 104933 trascritto il 02/07/1999 n. 2574/2040 a favore del Comune di Castelpetroso (IS) ha asservito **a vincolo di inedificabilità** i terreni inseriti nel Lotto n. 3 e la particella n. 278 al foglio 49 inclusa nel Lotto n. 2 (*cfr. allegato n. 9*).

Il territorio comunale di Castelpetroso è compreso nella perimetrazione del Piano Territoriale Paesistico Ambientale di Area Vasta n. 5, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 106 del 07-04-99, ed è soggetto a **vincolo paesaggistico** ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Il territorio comunale di S. Maria del Molise è compreso nella perimetrazione del Piano Territoriale Paesistico Ambientale di Area Vasta n. 4, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 94 del 16-04-98, ed è soggetto a **vincolo paesaggistico** ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Questa norma prevede che per interventi edilizi in aree soggette e tutela paesaggistica sia **necessaria una specifica autorizzazione** da richiedersi alla Regione. Questa, verificata la compatibilità paesaggistica dell'intervento e sotto il parere vincolante della Sovrintendenza ai Beni paesaggistici e ambientali, rilascia o nega l'autorizzazione.

All'interno del territorio comunale di Castelpetroso non si riscontra la presenza di aree SIC (Siti di Interesse Comunitario) e di aree ZPS (Zone a Protezione Speciale); per contro il territorio del Monte Patalecchia ricade nell'area *IBA 124 – Matese*, individuata come area importante per il passaggio e la riproduzione dell'avifauna, non regolamentate da specifiche normativa e quindi non sottoposta a studio di incidenza.

L'area IBA 124 - Matese interessa un'area del territorio comunale di circa 10 kmq.

Dalla consultazione del sito https://sitap.cultura.gov.it/index.php si rileva che sono presenti vincoli c.d. "ope legis" art. 142 c. 1 D.Lgs. 42/2004 per aree boschive ricadenti sulle pendici del Monte Patalecchia e per le aree di rispetto dei corsi d'acqua come il Fosso Patalecchia posto sul confine amministrativo tra il Comune di Castelpetroso (IS) e il Comune di S. Maria del Molise (IS) ma i terreni indicat i nel verbale di pignoramento non sono compresi negli ambit i territoriali vincolati. *(cfr. Allegato 7).*

c) Risposta al quesito 12

La stima dei terreni edificabili - zona "B"

La stima del valore venale di un'area edificabile viene eseguita per via indiretta con il procedimento analitico del **valore di trasformazione**, in quanto la trasformazione in fabbricato si può considerare come la destinazione ordinaria.

Il valore di trasformazione si applica ordinariamente nei seguenti casi:

— quando **non si ha un numero sufficiente di prezzi di mercato relativi ad aree simili** al fine di applicare il valore di mercato;

— per determinare il **valore massimo** che si può attribuire a un'area edificabile. Infatti per l'imprenditore il suo profitto sarà dato da Vmp – (Vae + Ko), dove Vae è il valore dell'area e Ko i costi al netto del profitto d'impresa. All'aumentare di Vae si erode il suo profitto sino ad annullarsi.

Il **valore di trasformazione** di un'area edificabile (Vtr) si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato che si può edificare (Vmp) e il costo di edificazione (Ktr) comprensivo di spese generali, spese di demolizione eventuali, spese tecniche e utile d'impresa, secondo la formula:

Indicando con:

Vtr = valore di trasformazione

Vmp = valore di mercato dopo trasformazione (cfr. allegato 11 - Osservatorio Mercato Immobiliare - 2° semestre 2023)

Ktr = costi di trasformazione

$$Vtr = Vmp — Ktr$$

Considerato che il prodotto edilizio è venduto all'anno "n" e i costi si distribuiscono omogeneamente lungo il tempo della trasformazione la formula di calcolo è la seguente:

$$V_{tr} = Vmp/\ q^n - Ktr/\ q^{n/2} - P/\ q^n$$
$$q = 1+ r$$

P = profitto del promotore trasformatore

r = saggio di capitalizzazione

Si pone:

n = 2 anni

r = 4,50% ÷ 5,50% lordo per immobili residenziali

P = 10% Ktr

La formula di calcolo diventa la seguente:

$$Vtr = Vmp/(1.05)^2 - Ktr/(1.05) – 0.1Ktr/(1.05)^2$$

Il **costo di trasformazione** (Ktr) o costo di costruzione è determinato tramite un'applicazione messa a punto dal CRESME (Centro di ricerche di mercato, servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia). *Cfr. allegato n. 12*.

Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = C_{MT} * X_1 * X_2 * ... * X_n * Y_1 * Y_2 *...* Y_n$$

Dove

C_C *= costo di costruzione*

C_{MT} = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$ = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$ = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico. I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

***fattori correttivi endogeni** – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)*

***fattori correttivi esogeni** – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.*

Per poter procedere con queste valutazioni si dovrà tenere conto del fabbricato che ordinariamente è possibile edificare; pertanto sul piano operativo si definisce:

- il tipo di fabbricato che si può edificare in base alla destinazione urbanistica della zona;
- la dimensione del fabbricato, suddivisa per ogni tipologia edilizia realizzabile, mediante essenziali calcoli plano-volumetrici;
- i valori unitari applicabili.

Si procede pertanto con le seguenti fasi:

- calcolo della cubatura edificabile (superficie x indice di fabbricabilità);
- calcolo della superficie lorda di pavimento (cubatura edificabile: 3,10 m);
- calcolo della superficie commerciale con incidenza pertinenze (balconi, cantine, box)

Nel caso in oggetto, è esclusa l'ipotesi della **ristrutturazione edilizia** degli edifici esistenti in epoca pregressa poiché non è possibile accertarne la **preesistente consistenza plano-volumetrica**.

Pertanto si ipotizza la costruzione di un edificio ad uso residenziale sui suoli edificabili in zona "B", tenendo conto della possibilità di edificare a confine con la particella n. 409, rispettando

la distanza di 5 m dai confini di zona e di proprietà, il distacco minimo di 10 m dagli altri edifici, e gli altri parametri urbanistici (indice di fabbricabilità fondiaria, superficie coperta massima, altezza massima).

Si individua così la massima superficie coperta pari a 123 mq. Si assume come ipotesi più probabile la realizzazione di un edificio civile su due livelli, piano terra e piano primo, con area scoperta destinata a balconi pari a 25 mq.

Superficie nominale fondo (p.lle 410, 411, 416): 479 mq
I.F.F.: 3 mc/mq
Hmax < 10,50 m
Cubatura massima: S_{nom} x I.F.F. = 479 x 3 = 1437 mc
Cubatura di progetto: 123 x 6,20 = 763 mc < 1437 mc
Superficie commerciale parametrica: 256 mq
Valore unitario di mercato (fonte OMI 2023 – tipologia villini – stato ottimo):
= 1.000 €/mq x 1,3 = 1.300 €/mq
Valore di mercato dopo trasformazione: 256 mq x 1300 = 332.800,00 €
Costo di costruzione unitario (casa a schiera) – fonte CRESME: 1.088,12 €/mq
Costo di costruzione (casa a schiera): 256 x1088,12 = 278.558,72 €
$Vtr = Vmp/(1.05)^2 - Ktr/(1.05) – 0.1Ktr/(1.05)^2$ = ***€ 11.299,29***

In conclusione il valore venale massimo dei terreni edificabili siti nel Comune di Castelpetroso e censiti al Foglio 34, particelle n. 410, 411, 416, è stimato in **€ 11.300,00**.

La stima dei terreni per puro merito agricolo – zona agricola "E"

I terreni agricoli censiti in Catasto Terreni ad uso seminativo da alcuni decenni non sono coltivati per evidente abbandono e sono stati ricoperti in larga misura da boschi spontanei di roverella e da arbusti tipici dell'area matesina; malgrado ciò, essi non sono classificabili come incolti produttivi.

Preliminarmente si valuta la possibilità di sfruttare l'indice di edificabilità, strumentale allo sfruttamento del fondo, previsto dallo strumento urbanistico per terreni a destinazione agricola, anche mediante accorpamento.

Seguendo la stessa procedura valida per terreni edificabili, tenuto conto delle condizioni penalizzanti di accessibilità, si è calcolato il valore di trasformazione, sia per l'uso abitativo

che per la destinazione produttiva, per un fondo agricolo di 10000 mq, che in entrambi i casi è risultato negativo.

n = 2 anni

saggio medio = 5%

Caso 1)

Valore unitario di mercato (fonte OMI 2023 – tipologia villini – stato ottimo):

= 1.000 €/mq x 1,3 = 1.300 €/mq

Costo di costruzione unitario minimo (casa monofamiliare) – fonte CRESME: 1.148,54 €/mq

Superficie commerciale (residenziale): 100 mq

Vtr (residenziale) = ***€ -1888,53***

Caso 2)

Valore unitario di mercato (fonte OMI 2023 – capannoni – stato ottimo):

= (390+590)/2 €/mq x 1,3 = 637 €/mq

Costo di costruzione unitario minimo (capannoni) – fonte CRESME: 698,68 €/mq

Superficie commerciale (capannoni): 233 mq

Vtr (capannoni) = ***€ -35183,95***

Pertanto **non deriva alcuna utilità economica dalla trasformazione a fini edificatori dei suoli agricoli non asservit i dall'atto unilaterale d'obbligo edilizio**.

Quindi lo scrivente CTU ha provveduto a considerare ai fini estimativi la **potenziale capacità produttiva dei fondi agricoli** (terreni nudi) ed **il soprassuolo**.

Non è applicabile il criterio sintetico-comparativo poiché è impossibile reperire un numero significativo di atti di compravendita recenti con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe ai fondi oggetto di stima.

E' disponibile come utile riferimento di stima l'atto di compravendita n. rep. 104933 del 02/06/1999, relativo anche ad alcuni immobili agricoli pignorati, in cui è indicato il prezzo di vendita in condizioni di libero mercato, che viene attualizzato con il metodo della rivalutazione monetaria *(cfr. allegato 13).*

Non è applicabile il procedimento analitico di stima per capitalizzazione del reddito giacché attualmente non viene esercitata alcuna attività produttiva sui poderi oggetto di stima e dunque il calcolo sarebbe fondato su valori presunti aleatori e non rilevati.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM, consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici.

In provincia di Isernia dal 2015 non vengono determinati i V.A.M. (valori agricoli medi) dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

I valori, espressi in euro per ettaro, venivano pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Nel caso di specie, i terreni oggetto di stima ricadono nella Regione Agraria n.3. Si riporta di seguito, a titolo indicativo, il valore ad ettaro per l'anno 2014, ultimo dato presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, per la classe media prevalente.

REGIONE AGRARIA N°: 3

REGIONE AGRARIA 4^ - MONTAGNA ALTO TRIGNO E SANNIO SETTENTRIONALE

Comuni di: BAGNOLI DEL TRIGNO, SANT' ELENA SANNITA, CANTALUPO NEL SANNIO, CARPINONE, CASTELPETROSO, CASTELPIZZUTO, CIVITANOVA DEL SANNIO, FROSOLONE, LONGANO, MACCHIAGODENA, MIRANDA, MONTERODUNI, PESCHE, PETTORANELLO DEL MOLISE, ROCCAMANDOLFI, SANT' AGAPITO, SANTA MARIA DEL MOLISE, SESSANO DEL MOLISE

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	2695,00			
PRATO	7851,00			
QUERCETO	6288,00			
SEMINATIVO	6779,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	9721,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	25969,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	30717,00			
ULIVETO	25164,00			
VIGNETO	21194,00			
VIGNETO IRRIGUO				

	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA 4^ - MONTAGNA ALTO TRIGNO E SANNIO SETTENTRIONALE Comuni di: BAGNOLI DEL TRIGNO, SANT`ELENA SANNITA, CANTALUPO NEL SANNIO, CARPINONE, CASTELPETROSO, CASTELPIZZUTO, CIVITANOVA DEL SANNIO, FROSOLONE, LONGANO, MACCHIAGODENA, MIRANDA, MONTERODUNI, PESCHE, PETTORANELLO DEL MOLISE, ROCCAMANDOLFI, SANT`AGAPITO, SANTA MARIA DEL MOLISE, SESSANO DEL MOLISE

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ARBORICOLTURA PREGIATA DA LEGNO	22516,00			
BOSCO CEDUO	4557,00			
BOSCO D`ALTO FUSTO	8318,00			
BOSCO MISTO	7171,00			
CANNETO	16181,00			
CASTAGNETO	13159,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1580,00			
ORTO IRRIGUO	26048,00			
PASCOLO	3420,00			
PASCOLO ARBORATO	4462,00			

In questo contesto la casa editrice EXEO (www.exeo.it), specializzata in pubblicazioni professionali rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti (www.esproprionline.it, www.urbium.it, www.patrimoniopubblico.it, www.territorio.it), ha costituito l'**Osservatorio dei Valori Agricoli** (O.V.A.).

L'Osservatorio dei Valori Agricoli **monitora** i valori agricoli dell'intero territorio nazionale; i valori esposti sono realizzati sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche, basate sulla conoscenza generale del mondo agricolo, ed estrapolati dall'universo dei beni.

Con l'andare degli anni, pur persistendo una metodologia empirica, hanno acquisito un peso crescente risultanze obiettive di atti di compravendita, di procedimenti di espropriazione per pubblica utilità (oggi ancorati al valore venale) e soprattutto di offerte di vendita in annunci immobiliari (avuto riguardo ad una analisi della coerenza tra i vari annunci con l'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo).

Alle operazioni di **rilevazione** partecipano esperti nella materia dell'estimo, supportati da operatori locali, con conoscenza del mercato immobiliare delle varie zone. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati, sotto il coordinamento dell'ing. Antonio

Iovine. L'attività di monitoraggio culmina ogni anno nella pubblicazione dei listini dei valori agricoli di ogni comune italiano (valori minimi e massimi per coltura).

Il valore unitario dei fondi agricoli, espresso in €/ha, viene determinato con un algoritmo di calcolo sviluppato da EXEO, che assume ***a base del calcolo i valori minimi e massimi contenuti nel "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli", considerato attendibile dalla giurisprudenza di merito, e perviene al valore puntuale più probabile di mercato*** con un approccio procedimentale estimativo corretto, che tiene debitamente conto di tutte le ***eventuali variabili specifiche ed extra-ordinarie del bene***, ***giuridiche e fattuali***, non catturabili da valori parametrici e meccanismi di calcolo necessariamente improntati all'ordinarietà. La scala di variabilità dei parametri di stima (fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza, etc.), in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate in tabelle, distintamente per ogni comune della provincia e qualità di coltura. Il livello di qualità (coefficiente numerico) è attribuito secondo le caratteristiche, i fattori e parametri specifici rilevati in sito. Applicando i suddetti coefficienti di merito si ottiene il "Valore unitario" del fondo espresso in €/ha. Il suddetto valore unitario va moltiplicato per l'area del terreno per ottenere il valore complessivo del fondo.

In allegato n. 10 sono riportati i valori agricoli dei terreni agricoli oggetto di pignoramento, elaborati con apposito algoritmo a partire dai valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni (di seguito OVA), tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, accertate in sito previa accurato sopralluogo.

PROSPETTO DI CALCOLO VALORI VENALI AGRICOLI

IMMOBILE	Comune	Area (ha)	VAM (2014)	OVA (2023)	Valore venale agricolo (€)
Foglio 34 p.lla 495	Castelpetroso (IS)	0,03	3420	2333	70
Foglio 34 p.lla 496	Castelpetroso (IS)	0,045	4462	2333x1,4 *	147
Foglio 34 p.lla 369	Castelpetroso (IS)	0,047	4557	4100	193
Foglio 34 p.lla 372	Castelpetroso (IS)	0,0067	4557	4100	27
Foglio 34 p.lla 342	Castelpetroso (IS)	0,017	6779	8123	138
Foglio 34 p.lla 343	Castelpetroso (IS)	0,094	4462	2916x1.4 *	384
Foglio 34 p.lla 373	Castelpetroso (IS)	0,039	6779	8123	317
Foglio 34 p.lla 344	Castelpetroso (IS)	0,085	6779	8123	690
Foglio 34 p.lla 412	Castelpetroso (IS)	0,048	6779	8550	410
Foglio 49 p.lla 278	Castelpetroso (IS)	0,032	6779	7716	247
Foglio 52 p.lla 221	Castelpetroso (IS)	0,014	4462	2333x1,4 *	46
Foglio 52 p.lla 222	Castelpetroso (IS)	0,037	6779	5540	205
Foglio 52 p.lla 253	Castelpetroso (IS)	0,014	6779	5540	78
Foglio 52 p.lla 291	Castelpetroso (IS)	0,055	6779	5540	305

Foglio 53 p.lla 34	Castelpetroso (IS)	0,066	3420	2916x1.4 *	269
Foglio 53 p.lla 3	Castelpetroso (IS)	0,153	3420	2916x1.4 *	625
Foglio 60 p.lla 358	Castelpetroso (IS)	0,017	6779	7716	131
Foglio 63 p.lla 109	Castelpetroso (IS)	0,035	3420	2333x1.4 *	114
Foglio 63 p.lla 228	Castelpetroso (IS)	0,015	4462	2333x1,4 *	49
Foglio 63 p.lla 7	Castelpetroso (IS)	0,065	6779	5540	360
Foglio 63 p.lla 212	Castelpetroso (IS)	0,038	6779	5540	211
Foglio 63 p.lla 157	Castelpetroso (IS)	0,086	6779	5540	476
Foglio 63 p.lla 341	Castelpetroso (IS)	0,018	6779	5540	100
Foglio 63 p.lla 342	Castelpetroso (IS)	0,017	6779	5540	94
Foglio 23 p.lla 213	S. Maria del Molise (IS)	0,0024	--	6498	16
Foglio 23 p.lla 214	S. Maria del Molise (IS)	0,914	6779	6498	5939
					11641

Tabella 1 – Valore venale terreni agricoli

Nota (*) *si applica la maggiorazione del 40% per tener conto della migliore qualità del terreno "pascolo arborato" rispetto alla qualità "pascolo" e del "querceto" rispetto alla qualità "bosco ceduo", di cui sono disponibili i valori nella Banca Dati dell'OVA.*

Si noti che applicando i V.A.M. 2014 si determina un valore venale complessivo di € 12.028,00, lievemente maggiore di quello stimato all'attualità di € 11.641,00 , a conferma della perdita di potere d'acquisto dei terreni agricoli, registrata dal mercato nell'ultimo decennio rispetto ad un diverso investimento immobiliare (fabbricati ed aree edificabili).

--------o--------

Quale utile termine di confronto con la presente stima, in allegato 13 si è determinato il prezzo di compravendita, rivalutato dal 1999 all'attualità, di 2 lotti di terreno agricolo trasferiti al debitore _____ con atto notarile pubblico n. rep. 104933 del 02/06/1999.

L'unità negoziale n. 1 comprende i terreni situati in zona agricola "E" del Comune di Castelpetroso distinti in Catasto Terreni al foglio 30 p.lle 149, 193 e 242. La superficie complessiva è pari a 4380 mq ed il prezzo rivalutato è di € 1.720,45. Il prezzo unitario corrispondente ad ettaro è di 3928 €, nettamente inferiore a quello medio calcolato con gli OVA 2023.

L'unità negoziale n. 2 comprende i terreni situati in zona agricola "E" nel Comune di Castelpetroso distinti in Catasto Terreni al foglio 49/278, 52/221, 52/222, 52/253, 52/291, 53/3, 53/34, 60/358, 63/7, 63/109, 63/157, 63/212, 63/228, 63/341, 63/342, ed i terreni situati in zona agricola "E" nel Comune di S. Maria del Molise distinti in Catasto Terreni al foglio 23/214, 23/213 per una superficie complessiva di 15784 mq ed un prezzo rivalutato di

€ 3.096,75. Il prezzo unitario corrispondente è di 1960 €/ettaro, nettamente inferiore a quello medio calcolato con gli OVA 2023.

--------o--------

Il **valore venale minimo dei terreni edificabili** siti nel Comune di Castelpetroso e censiti al Foglio 34, particelle n. 410, 411, 416, viene determinato per puro merito agricolo, considerando che hanno le stesse caratteristiche della particella n. 412 adiacente ad essi.

IMMOBILE	Comune	Area (ha)	VAM (2014)	OVA (2023)	Valore venale agricolo (€)
Foglio 34 p.lla 410	Castelpetroso (IS)	0,02	6779	8550	171
Foglio 34 p.lla 411	Castelpetroso (IS)	0,021	6779	8550	180
Foglio 34 p.lla 416	Castelpetroso (IS)	0,0069	6779	8550	59

--------o--------

Il **soprassuolo del bosco** è rappresentato prevalentemente da specie quercine come cerro, rovere, roverella ed altre minori; la forma di governo è il ceduo degradato non governato.
Di seguito si procede a calcolare il valore del legname in piedi, definito valore di macchiatico, nell'ipotesi di abbattimento ed esbosco degli alberi cresciuti spontaneamente per incuria ed abbandono sui terreni destinati a colture agricole (**seminativo**).
Il taglio dei boschi non è effettuato direttamente dal selvicoltore ma affidato a ditte specializzate, le quali corrispondono un determinato prezzo detto, per l'appunto, "prezzo di macchiatico", commisurato alla massa legnosa ritraibile (ovviamente al netto delle spese di taglio).
Il valore di macchiatico può essere stimato sottraendo i costi di utilizzazione (abbattimento ed esbosco delle piante assegnate al taglio) dal valore del legname calcolato all'imposta camionabile.
Il **valore di mercato del "soprassuolo boschivo**", ove presente, viene stimato come segue.
Densità bosco ceduo: 500 piante/ha
Per la cubatura della massa legnosa delle piante in piedi si fa ricorso ad un procedimento analitico applicando la Formula di Bouvard:
$V = D^2 \times H/2$
essendo
V = volume del legname da calcolare
D = diametro medio a 1,3 m di altezza da terra: 0.15 m
H = altezza media: 8 m

Ps = peso specifico dell'essenza arborea allo stato fresco: 950 kg/m^3

P = V x Ps

V = 0.15^2 x8/2=0.09 mc/albero

Scarto di lavorazione: 10%

Peso complessivo: 0.09 x (1-0.10) x 0.95x10x 500 = 385 q.li/ha

Il prezzo della legna al quintale (al netto dei costi di taglio ed esbosco) varia dai 2,2 € ai 3,5 € in rapporto alla accessibilità dei luoghi. Nel caso in oggetto è necessario preventivamente realizzare delle piste per trattori e quindi si applica il valore minimo di 2,2 €/quintale.
Probabile valore di mercato del soprassuolo: 385 q.li x 2,2 €/q.le = **847,00 €/ha**

IMMOBILE	Comune	Area (ha)	Valore unitario soprassuolo	Valore venale soprassuolo (€)
Foglio 34 p.lla 495	Castelpetroso (IS)	0,03	0	0
Foglio 34 p.lla 496	Castelpetroso (IS)	0,045	0	0
Foglio 34 p.lla 369	Castelpetroso (IS)	0,047	0	0
Foglio 34 p.lla 372	Castelpetroso (IS)	0,0067	0	0
Foglio 34 p.lla 342	Castelpetroso (IS)	0,017	847	14
Foglio 34 p.lla 343	Castelpetroso (IS)	0,094	0	0
Foglio 34 p.lla 373	Castelpetroso (IS)	0,039	847	33
Foglio 34 p.lla 344	Castelpetroso (IS)	0,085	847	72
Foglio 34 p.lla 412	Castelpetroso (IS)	0,048	847	41
Foglio 49 p.lla 278	Castelpetroso (IS)	0,032	847	27
Foglio 52 p.lla 221	Castelpetroso (IS)	0,014	0	0
Foglio 52 p.lla 222	Castelpetroso (IS)	0,037	847	31
Foglio 52 p.lla 253	Castelpetroso (IS)	0,014	847	12
Foglio 52 p.lla 291	Castelpetroso (IS)	0,055	847	47
Foglio 53 p.lla 34	Castelpetroso (IS)	0,066	0	0
Foglio 53 p.lla 3	Castelpetroso (IS)	0,153	0	0
Foglio 60 p.lla 358	Castelpetroso (IS)	0,017	847	14
Foglio 63 p.lla 109	Castelpetroso (IS)	0,035	0	0
Foglio 63 p.lla 228	Castelpetroso (IS)	0,015	0	0
Foglio 63 p.lla 7	Castelpetroso (IS)	0,065	847	55
Foglio 63 p.lla 212	Castelpetroso (IS)	0,038	847	32
Foglio 63 p.lla 157	Castelpetroso (IS)	0,086	847	73
Foglio 63 p.lla 341	Castelpetroso (IS)	0,018	847	15
Foglio 63 p.lla 342	Castelpetroso (IS)	0,017	847	14
Foglio 23 p.lla 213	S. Maria del Molise (IS)	0,0024	0	0
Foglio 23 p.lla 214	S. Maria del Molise (IS)	0,914	847	774
				1254

Tabella 2 – Valore venale soprassuolo boschivo

Si perviene infine alla stima del valore venale massimo dei terreni agricoli nella tabella seguente, sommando i valori della tabella 1 a quelli della tabella 2.

VALORE MINIMO E MASSIMO DI MERCATO TERRENI AGRICOLI

IMMOBILE	Comune	Area (ha)	Valore di mercato minimo (€)	Valore soprassuolo (€)	Valore di trasformazione (€)	Valore di mercato massimo (€)
Foglio 34 p.lla 495	Castelpetroso (IS)	0,03	70	0	0	70
Foglio 34 p.lla 496	Castelpetroso (IS)	0,045	147	0	0	147
Foglio 34 p.lla 369	Castelpetroso (IS)	0,047	193	0	0	193
Foglio 34 p.lla 372	Castelpetroso (IS)	0,0067	27	0	0	27
Foglio 34 p.lla 342	Castelpetroso (IS)	0,017	138	14	0	152
Foglio 34 p.lla 343	Castelpetroso (IS)	0,094	384	0	0	384
Foglio 34 p.lla 373	Castelpetroso (IS)	0,039	317	33	0	350
Foglio 34 p.lla 344	Castelpetroso (IS)	0,085	690	72	0	762
Foglio 34 p.lla 412	Castelpetroso (IS)	0,048	410	41	0	451
Foglio 49 p.lla 278	Castelpetroso (IS)	0,032	247	27	0	274
Foglio 52 p.lla 221	Castelpetroso (IS)	0,014	46	0	0	46
Foglio 52 p.lla 222	Castelpetroso (IS)	0,037	205	31	0	236
Foglio 52 p.lla 253	Castelpetroso (IS)	0,014	78	12	0	90
Foglio 52 p.lla 291	Castelpetroso (IS)	0,055	305	47	0	352
Foglio 53 p.lla 34	Castelpetroso (IS)	0,066	269	0	0	269
Foglio 53 p.lla 3	Castelpetroso (IS)	0,153	625	0	0	625
Foglio 60 p.lla 358	Castelpetroso (IS)	0,017	131	14	0	145
Foglio 63 p.lla 109	Castelpetroso (IS)	0,035	114	0	0	114
Foglio 63 p.lla 228	Castelpetroso (IS)	0,015	49	0	0	49
Foglio 63 p.lla 7	Castelpetroso (IS)	0,065	360	55	0	415
Foglio 63 p.lla 212	Castelpetroso (IS)	0,038	211	32	0	243
Foglio 63 p.lla 157	Castelpetroso (IS)	0,086	476	73	0	549
Foglio 63 p.lla 341	Castelpetroso (IS)	0,018	100	15	0	115
Foglio 63 p.lla 342	Castelpetroso (IS)	0,017	94	14	0	108
Foglio 23 p.lla 213	S. Maria del M. (IS)	0,0024	16	0	0	16
Foglio 23 p.lla 214	S. Maria del M. (IS)	0,914	5939	774	0	6713
			11641	**1254**	0	**12895**

La stima dei terreni edificabili – zona produttiva "D"

La stima del valore di mercato delle aree urbane censite al foglio 38 p.lla 746/17 e p.lla 746/19 è eseguita mediante il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi detto "Income Capitalization Approach". Le suddette aree, pur ricadendo in zona edificabile, non hanno potenzialità edificatoria per i limiti imposti dal rispetto della distanza minima dai confini (8 metri) e dai fabbricati (16 metri). Il valore da attribuire nasce dall'utilizzo come pertinenza scoperta.

Si utilizza l'Income Approach poiché non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il Market Comparison Approach.

L'Income Capitalization Approach si articola nei seguenti procedimenti finanziari:

1. Capitalizzazione diretta (Direct capitalization);

2. Capitalizzazione dei redditi (Yield capitalization);

3. Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted cash flow analysis).

Nella presente stima si utilizza la **capitalizzazione diretta**. Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione. Il procedimento di capitalizzazione diretta può essere presentato sotto forma di prodotto del reddito annuo per l'inverso del saggio di capitalizzazione (GRM). Il canone di mercato può essere calcolato al netto o al lordo delle spese.

V = valore del bene da stimare

R = canone di locazione

i = saggio di sconto

Il saggio di sconto è il saggio utilizzato per convertire un importo monetario, da versare o da riscuotere in futuro, in un valore attuale.

Esso viene determinato sulla base del segmento di mercato degli immobili da stimare (fabbricati per esigenze industriali).

Canone mensile capannoni tipici: min. 2÷max 3 [€/mq] (da ricerca di mercato)

Vendita capannoni tipici: min 390 ÷max 590 [€/mq] (fonte banca dati OMI II semestre 2023)

i_1 *= (2x12)/390= 6,15%*

i_2 *= (3x12)/590= 6,10%*

Si assume quindi un saggio di sconto medio i = 6,125 %

R: Canone di locazione area urbana sub. 17: 600 €/anno (cfr. contratto di locazione - allegato 5)

V: valore venale area (sub. 17)= *(R/i) = 600/0.06125 =* ***9.796,00 €***

v: Valore unitario area (sub. 17) = 9796/195= 50,24 €/mq

Pertanto il valore venale dell'area urbana (sub. 19) avente le medesime caratteristiche è:

V: valore venale area (sub. 19)= *v x A = 50,24 x 162 =* ***8.138,00 €***

--------o--------

La stima del valore di mercato degli stalli scoperti censiti in cat. C/6 al foglio 38 p.lla 746/11 e p.lla 746/12 è eseguita calcolando la base imponibile a fini IMU.

La base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge, come di seguito indicato.

- fabbricati iscritti in catasto *[art. 1, comma 745, della legge n. 160 del 2019]*

Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile, determinato applicando all'ammontare della rendita catastale, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

gruppo/categoria catastale	Moltiplicatore
A (tranne A/10)	160
A/10	80
B	140
C/1	55
C/2, C/6 e C/7	160
C/3, C/4 e C/5	140
D (tranne D/5)	65
D/5	80

Valore venale posto auto = rendita catastale x 1,05 x 160 = 13,43 x 1,05 x 160 = ***2.256,00 €***

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI STIMA

Per quanto sopra esposto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei 4 Lotti.

Si attribuisce il valore venale massimo determinato con i criteri sopra esposti, tenuto conto della modesta entità dei valori stimati e della procedura di assegnazione dell'asta giudiziaria

LOTTO N. 1 – BENI IMMOBILI COMUNE DI CASTELPETROSO

Immobile/descrizione	Rif. catastale	Consistenza (mq)	Quota	Valore venale (€)
Posto auto scoperto	F.38/746 Sub. 11	13	1/1	2.256,00
Posto auto scoperto	F.38/746 Sub. 12	13	1/1	2.256,00
Area urbana scoperta	F.38/746 Sub. 17	195	1/1	9.796,00
Area urbana scoperta	F.38/746 Sub. 19	162	1/1	8.138,00
				Totale euro 22.446,00

LOTTO N. 2 – BENI IMMOBILI COMUNE DI CASTELPETROSO

Immobile/descrizione	Rif. catastale	Consistenza (mq)	Quota	Valore venale (€)
Seminativo cl. 3	F.34/342	170	1/1	152,00
Pascolo arb. cl. 2	F.34/343	940	1/1	384,00
Seminativo cl. 2	F.34/344	850	1/1	762,00
Querceto cl. U	F.34/369	470	1/1	193,00
Querceto cl. U	F.34/372	67	1/1	27,00
Seminativo cl. 2	F.34/373	390	1/1	350,00

Fabbr. rurale diruto	F.34/410	200	1/1	11.300,00
Fabbr. rurale diruto	F.34/411	200	1/1	
Fabbr. rurale diruto	F.34/416	210	1/1	
Seminativo cl. 2	F.34/412	480	1/1	451,00
Pascolo cl. 1	F.34/495	300	1/1	70,00
Pascolo arb. cl. 2	F.34/496	450	1/1	147,00
Seminativo cl. 2	F.49/278	320	1/1	274,00
				Totale euro 14.110,00

LOTTO N. 3 – BENI IMMOBILI COMUNE DI CASTELPETROSO

Immobile/descrizione	Rif. catastale	Consistenza (mq)	Quota	Valore venale (€)
Pascolo arb. cl. 1	F.52/221	140	1/1	46,00
Seminativo cl. 3	F.52/222	370	1/1	236,00
Seminativo cl. 4	F.52/253	140	1/1	90,00
Seminativo cl. 4	F.52/291	550	1/1	352,00
Pascolo cl. 2	F.53/3	1530	1/1	625,00
Pascolo cl. 1	F.53/34	660	1/1	269,00
Seminativo cl. 3	F.60/358	170	1/1	145,00
Pascolo cl. 1	F.63/109	350	1/1	114,00
Seminativo cl. 4	F.63/7	650	1/1	415,00
Seminativo cl. 3	F.63/157	860	1/1	549,00
Seminativo cl. 5	F.63/212	380	1/1	243,00
Pascolo arb. cl. 1	F.63/228	150	1/1	49,00
Seminativo cl. 3	F.63/341	180	1/1	115,00
Seminativo cl. 3	F.63/342	170	1/1	108,00
				Totale euro 3.356,00

LOTTO N. 4 – BENI IMMOBILI COMUNE DI S. MARIA DEL MOLISE

Immobile/descrizione	Rif. catastale	Consistenza (mq)	Quota	Valore venale (€)
Fabbr. rurale diruto	F.23/213	24	1/1	16,00
Seminativo cl. 4	F.23/214	9140	1/1	6713,00
				Totale euro 6.729,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sul valore di mercato sopra stimato, così come richiesto, viene fornita la distinta per gli adeguamenti e correzioni derivanti da:

- **Oneri di regolarizzazione urbanistica**

Non richiesti.

- **Stato di uso e manutenzione**

Non comporta correzioni della stima.

- **Stato di possesso**

Non comporta correzioni della stima.

- **Vincoli e oneri giuridici**

Di seguito si elencano i costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene immobile oggetto di stima.

- **Ipoteca legale** n. 3609 R.G. del 05/07/2016 a favore di Banca delle Marche S.p.A. (C.F. 01377380421) per € 172.200,00 di cui € 136.370,89 per capitale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale Lanciano in data 05/08/2015 rep. 791

Costo cancellazione *LOTTO N. 1* (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) *=*

= max (€ 200; 0,50% x ***€*** *22.446,00) + €59,00 + € 35,00 =* ***€ 294,00***

Costo cancellazione *LOTTO N. 2* (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) *=*

= max (€ 200; 0,50% x € 14.110,00) + €59,00 + € 35,00 = ***€ 294,00***

Costo cancellazione *LOTTO N. 3* (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) *=*

= max (€ 200; 0,50% x € 3.356,00) + €59,00 + € 35,00 = ***€ 294,00***

Costo cancellazione *LOTTO N. 4* (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) *=*

= max (€ 200; 0,50% x € 6.729,00) + €59,00 + € 35,00 = ***€ 294,00***

- **Ipoteca legale** n. 911 R.G. a favore di FINANZIARIA REGIONALE PER LO SVILUPPO DEL MOLISE FINMOLISE S.p.A. (C.F. 00365540707) per € 180.000,00 di cui € 122.921,35 per capitale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale Campobasso in data 31/01/2015 rep. 63

Costo cancellazione *LOTTO N. 1* (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) *=*

= max (€ 200; 0,50% x ***€*** *22.446,00) + €59,00 + € 35,00 =* ***€ 294,00***

Costo cancellazione *LOTTO N. 2* (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) *=*

= max (€ 200; 0,50% x € 14.110,00) + €59,00 + € 35,00 = ***€ 294,00***

Costo cancellazione *LOTTO N. 3* (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) =

= max (€ 200; 0,50% x € 3.356,00) + €59,00 + € 35,00 = ***€ 294,00***

Costo cancellazione *LOTTO N. 4* (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti =

= max (€ 200; 0,50% x € 6.729,00) + €59,00 + € 35,00 = ***€ 294,00***

- Pignoramento Immobiliare n. 3816 R.G. del 18.09.2023 a favore di PURPLE SPV *S.r.l.* Sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 04846340265.

Costo cancellazione *per LOTTO* *€ 200,00+ €59,00 + € 35,00 =* ***€ 294,00***

Occorre inoltre applicare una **correzione** della stima per i seguenti aspetti:

- *le condizioni speciali di vendita forzata.*
- *la assenza di garanzia per vizi ex art. 1490 C.C.;*

Il passaggio dal "*più probabile valore in libero mercato*" al "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*" avviene considerando le peculiarità delle vendite forzate.

La caratteristica fondamentale del valore di **vendita di un bene nel libero mercato** è la razionalità delle scelte degli operatori economici che vi operano, che presuppone libertà di iniziativa, una adeguata base informativa e il comune intento di massimizzare la propria utilità.

Tali caratteristiche non si ritrovano nel **valore di vendita forzata**, che non segue la curva della "domanda e dell'offerta" alla base del libero mercato, valore anche definito come "la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile" (linee guida ABI A.1.4.1).

Nella vendita giudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle condizioni richieste dalla definizione di valore di mercato, tra cui:

- non è sempre possibile visionare l'immobile;
- vi sono limitazioni alla pubblicità immobiliare;
- le condizioni di finanziamento del prestito necessario all'acquisto potrebbero differire rispetto ad una compravendita ordinaria;
- le parti o almeno una di esse non si determinano liberamente;
- i tempi del trasferimento e quelli di entrata in possesso dell'immobile spesso sono incerti.

Il gestore della pubblicità immobiliare Astalegale.net non rende pubblica la banca dati dei prezzi degli immobili aggiudicati all'asta con le relative caratteristiche, né i relativi tempi degli esperimenti di vendita.

Pertanto non sono possibili valutazioni analitiche delle discrasie tra il valore di mercato in libero mercato e quello di vendita forzata.

E' noto che il periodo di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche del Tribunale di Isernia dalla pubblicazione alla presentazione delle offerte (primo esperimento) è inferiore a tre mesi mentre nell'ordinarietà del mercato libero di Isernia si opera tramite agenzie di intermediazione in un paio di anni; ciò riduce la platea dei probabili acquirenti in una situazione di mercato già molto ristretto sotto il profilo della domanda.

Inoltre dalle indagini statistiche delle vendite giudiziarie del Tribunale di Isernia risulta estremamente improbabile una vendita al primo esperimento senza ribasso, pur a fronte di un cospicuo numero di visualizzazioni.

In merito al secondo punto, si osserva che l'art. 2922 C.C. recita: *"Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. / Essa non può essere impugnata per causa di lesione."*.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 10 % sul valore dei beni.

Risposta al quesito 20 - SCHEDA RIEPILOGATIVA

PROCEDIMENTO RGE N. 31/2023 **LOTTO n. 1 – COMUNE DI CASTELPETROSO (IS)**	
Descrizione immobili	Il lotto comprende: - n. 2 posti auto scoperti, pavimentati in asfalto, ciascuno di dimensioni 5 x 2,5 m, raggiungibili da Via Rita Levi Montalcini, attraversando la viabilità di servizio privata censita alla particella 746 sub. 2 (altra ditta). Accessibilità buona. - Area urbana scoperta, pavimentata in asfalto, di forma rettangolare adibita a parcheggio privato, di area pari a 195 mq, confinante a Ovest con la particella 737, a Sud con la particella 577 (fascia di rispetto stradale), a Est con la particella 746/2 e a Nord con la particella 746/26; è delimitata da muro di recinzione a confine con la particella 737, da recinzione in grigliato metallico su cordolo in cls a Nord e da marciapiede stradale a Sud; accessibile attraversando la viabilità di servizio privata censita alla particella 746 sub. 2 (altra ditta). Accessibilità buona da Via Rita Levi Montalcini. - Area privata scoperta, pavimentata in asfalto, di forma rettangolare, area pari a 162 mq, confinante con opificio censito al F. 38 p.lla 746, con accesso dalla particella 746/26 ed attraversamento della particella 746/2. Accessibilità buona da Via Rita Levi Montalcini. Confina a Ovest con p.lla 322 e a Sud con la p.lla 739, ed è delimitata da una recinzione in grigliato metallico su cordolo in cls.
Ubicazione	Comune Castelpetroso, Loc. Paduli, (zona Santuario), via Rita Levi Montalcini, a circa 4,5 km dal Centro di Castelpetroso
Dati catastali	Catasto Urbano del Comune di Castelpetroso. - Foglio 38 p.lla 746 sub. 11, Piano Terra, cat. C/6 cl. 1, consistenza 13 m^2, sup. cat. 13 m^2, rendita € 13,43. - Foglio 38 p.lla 746 sub. 12, Piano Terra, cat. C/6 cl. 1, consistenza 13 m^2, sup. cat. 13 m^2, rendita € 13,43. - Foglio 38 p.lla 746 sub. 17, Piano Terra, cat. F/1, consistenza 195 m^2. - Foglio 38 p.lla 746 sub. 19, Piano Terra, cat. F/1, consistenza 162 m^2.
Confini	vedasi descrizione immobili.
Provenienza	Atto del 04/05/2007 Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 14814 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1773.1/2007 Reparto PI di ISERNIA in atti dal 14/05/2007
Proprietà	_____ nato a _____ il_____- Proprietà 1000/1000
Iscrizioni e trascrizioni	- ISCRIZIONE n. 3609 Registro Generale, n. 304 Registro Particolare, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 791 del 05/08/2015 TRIBUNALE Sede Lanciano a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. sede Ancona (AN) Codice Fiscale 01377380421 Domicilio ipotecario eletto Avv. Raffaello Carinci – Lanciano Capitale € 136.370,89 Totale € 172.200,00; - ISCRIZIONE n. 911 Registro Generale, n. 70 Registro Particolare, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 63 del 31/01/2015 TRIBUNALE Sede Campobasso a favore di

	FINANZIARIA REGIONALE PER LO SVILUPPO DEL MOLISE FINMOLISE S.p.A. sede Campobasso (CB) Codice Fiscale 00365540707 Domicilio ipotecario eletto Avv. Ciafrei, Via Chiarizia 11 Campobasso. Capitale € 122.921,35 Totale € 180.000,00; la suddetta formalità riguarda anche altri immobili e soggetti. - TRASCRIZIONE n. n. 3816 Registro Generale, n. 3265 Registro Particolare, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/09/2023 num. Repertorio 579 TRIBUNALE di Isernia a favore di PURPLE SPV S.r.l. Sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 04846340265.
Creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo	- Creditore: _____ Importo: Capitale € 136.370,89 Totale € 172.200,00 Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo Tribunale Lanciano n. 274/15 rep. 791 del 05.08.2015 - Creditore: _____ Importo Capitale € 122.921,35 Totale € 180.000,00; la suddetta formalità riguarda anche altri immobili e soggetti Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo Tribunale di Campobasso Rep. 63 del 31/01/2015 - Creditore intervenuto:_____ Importo: € 736.848,92 come risulta da estratti di ruolo allegati all'istanza in data 20.05.2024. Data intervento: 06/03/2024
Divisibilità	Lotto unico
Agibilità	
Classe energetica	
Valore di mercato	€ 2256,00 + € 2256,00 + € 9796,00 + € 8138,00 = **€ 22.446,00**
Oneri di regolarizzazione urbanistica e spese tecniche:	0,00
Detrazioni per vincoli e oneri giuridici	€ 882,00
Detrazioni per condizioni di vendita forzata	€ 2.244,60
Valore di mercato rettificato (arrotondato)	**€ 19.320,00**

PROCEDIMENTO RGE N. 31/2023 **LOTTO n. 2 – COMUNE DI CASTELPETROSO (IS)**	
Descrizione immobili	Il lotto comprende: - Due appezzamenti di terreno agricolo confinanti di estensione complessiva pari a 1110 mq, situati a circa 300 m in linea d'aria dal centro abitato di Castelpetroso, alla quota media di 780 m slm, confinanti con la strada provinciale Camere; sono caratterizzati da acclività elevata, bassa fertilità, forma abbastanza regolare ed ampiezza complessiva media, esposizione a Sud, accessibilità sufficiente. Il suolo incolto è ricoperto da vegetazione infestante e da alberi di cerro e roverella. Zona Agricola "E". - Due appezzamenti di terreno agricolo disgiunti di estensione complessiva pari a 1240 mq, situati a circa 370 m in linea d'aria dal centro abitato di Castelpetroso, alla quota media di 755 m slm, raggiungibili tramite un sentiero posto a monte sulla strada provinciale Camere. Zona Agricola "E". Sono caratterizzati da acclività media, forma abbastanza regolare ed ampiezza complessiva media, esposizione a Sud, accessibilità sufficiente. Il suolo è incolto, ricoperto da vegetazione infestante e da bosco di cerro e roverella. - Due appezzamenti di terreno agricolo, situati a circa 350 m in linea d'aria dal centro abitato di Castelpetroso, alla quota media di 760 m slm, accessibili tramite un sentiero a monte proveniente dalla strada provinciale Camere. Zona Agricola "E". Sono caratterizzati da acclività da media a elevata, forma abbastanza regolare ed ampiezza complessiva piccola, esposizione a Sud, accessibilità sufficiente. Sono ricoperti da alberi di cerro e roverella. - Fabbricato diruto in loc. Borgata Armenti di Castelpetroso (IS), censito alla part. n. 410, area di sedime di 117 mq, dotato di area cortilizia di mq. 83; raggiungibile da una traversa di Via Olmo, attualmente invasa da rovi ed inaccessibile. Zona "B" - Zone residenziali soggette a completamento edilizio e ristrutturazione. - Fabbricato diruto in loc. Borgata Armenti di Castelpetroso (IS), censito alla part. n. 411, area di sedime di 57 mq, dotato di un'area cortilizia di 153 mq; raggiungibile da una traversa di via Olmo, attualmente invasa da rovi ed inaccessibile. Zona "B" - Zone residenziali soggette a completamento edilizio e ristrutturazione. - Fabbricato diruto in loc. Borgata Armenti di Castelpetroso (IS), censito alla part. n. 416, area di sedime di 69 mq, privo di area cortilizia, ed è raggiungibile da strada privata, attualmente invasa da rovi ed inaccessibile. In alternativa esiste un passaggio pedonale sui terreni allibrati alle particelle 441 e 433 che raggiunge l'area comune. Zona "B" - Zone residenziali soggette a completamento edilizio e ristrutturazione. - Terreno agricolo. esteso 480 mq, situato a circa 400 m in linea d'aria dal centro abitato di Castelpetroso, alla quota di 750 m slm, accessibile tramite un sentiero pedonale a monte dalla strada provinciale Camere, e da una traversa di via Olmo, attualmente invasa da rovi. E' caratterizzato da bassa acclività, forma abbastanza regolare ed ampiezza piccola, esposizione a Sud. Il terreno da decenni non è coltivato ed è ricoperto da vegetazione spontanea e da alberi di cerro. Zona Agricola "E". - Due appezzamenti di terreno confinanti a Sud con la strada provinciale Camere, a distanza di circa 200 m in linea d'aria dal centro abitato di Castelpetroso, posti alla quota di circa 790 m

	s.l.m. Sono caratterizzati da elevata acclività, forma abbastanza regolare ed ampiezza piccola, esposizione a Sud, accessibilità buona, con presenza di affioramenti di rocce calcaree, idonei solo per il pascolo. Zona Agricola "E". - Terreno di 320 mq, situato a confine con la strada comunale Via Coniglio nella frazione Indiprete del Comune di Castelpetroso. E' caratterizzato da acclività media, forma rettangolare ed ampiezza piccola, esposizione a Sud Ovest, accessibilità buona. Da decenni non è coltivato ed è ricoperto da alberi di cerro e piante infestanti. Ricade in zona Agricola "E". Assoggettato a vincolo di inedificabilità.
Ubicazione	Comune Castelpetroso, Loc. Borgata Armenti, tra Via Olmo e Strada Provinciale Camere, a circa 0,5 km dal Centro di Castelpetroso Comune Castelpetroso, Loc. Carinci, (fraz. Indiprete), via Coniglio, a circa 2,7 km dal Centro di Castelpetroso
Dati catastali	Catasto Terreni del Comune di Castelpetroso. – C.T. Foglio 34 p.lla 342, seminativo cl. 3, sup. 170 m^2, R.D. € 0,15, R.A. € 0,22; – C.T. Foglio 34 p.lla 343, pascolo arb. cl. 2, sup. 940 m^2, R.D. € 0,39, R.A. € 0,24; – C.T. Foglio 34 p.lla 373, seminativo cl. 2, sup. 390 m^2, R.D. € 0,60, R.A. € 0,70; – C.T. Foglio 34 p.lla 344, seminativo cl. 2, sup. 850 m^2, R.D. € 1,32, R.A. € 1,54; – C.T. Foglio 34 p.lla 369, querceto cl. U, sup. 470 m^2, R.D. € 0,85, R.A. € 0,07; – C.T. Foglio 34 p.lla 372, querceto cl. U, sup. 67 m^2, R.D. € 0,12, R.A. € 0,01; – C.T. Foglio 34 p.lla 410, fabbricato rurale diruto, sup. 200 m^2, area coperta 117 mq; – C.T. Foglio 34 p.lla 411, fabbricato rurale diruto, sup. 210 m^2, area coperta 57 mq; – C.T. Foglio 34 p.lla 416, fabbricato rurale diruto, sup. 69 m^2, area coperta 69 mq; – C.T. Foglio 34 p.lla 412, seminativo cl. 2, sup. 480 m^2, R.D. € 0,74, R.A. € 0,87; – C.T. Foglio 34 p.lla 495, pascolo cl. 1, sup. 300 m^2, R.D. € 0,15, R.A. € 0,11; – C.T. Foglio 34 p.lla 496, pascolo arb. cl. 2, sup. 450 m^2, R.D. € 0,19, R.A. € 0,12; – C.T. Foglio 49 p.lla 278, seminativo cl. 2, sup. 320 m2, R.D. € 0,50, R.A. € 0,58.
Confini	vedasi descrizione immobili.
Provenienza	Atto del 09/09/2008 Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 17185 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 4309.1/2008 Reparto PI di ISERNIA in atti dal 29/09/2008. Atto del 02/06/1999 Pubblico ufficiale GIUSEPPE GAMBERALE Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 104933 - UR Sede ISERNIA (IS) Registrazione n. 1251 registrato in data 21/06/1999.
Proprietà	_____nato a _____ il _____-

	Proprietà 1000/1000
Iscrizioni e trascrizioni	- ISCRIZIONE n. 3609 Registro Generale, n. 304 Registro Particolare, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 791 del 05/08/2015 TRIBUNALE Sede Lanciano a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. sede Ancona (AN) Codice Fiscale 01377380421 Domicilio ipotecario eletto Avv. Raffaello Carinci – Lanciano Capitale € 136.370,89 Totale € 172.200,00; - ISCRIZIONE n. 911 Registro Generale, n. 70 Registro Particolare, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 63 del 31/01/2015 TRIBUNALE Sede Campobasso a favore di FINANZIARIA REGIONALE PER LO SVILUPPO DEL MOLISE FINMOLISE S.p.A. sede Campobasso (CB) Codice Fiscale 00365540707 Domicilio ipotecario eletto Avv. Ciafrei, Via Chiarizia 11 Campobasso. Capitale € 122.921,35 Totale € 180.000,00; la suddetta formalità riguarda anche altri immobili e soggetti. - TRASCRIZIONE n. n. 3816 Registro Generale, n. 3265 Registro Particolare, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/09/2023 num. Repertorio 579 TRIBUNALE di Isernia a favore di PURPLE SPV S.r.l. Sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 04846340265.
Creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo	- Creditore: _____ Importo: Capitale € 136.370,89 Totale € 172.200,00 Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo Tribunale Lanciano n. 274/15 rep. 791 del 05.08.2015 - Creditore:_____ Importo Capitale € 122.921,35 Totale € 180.000,00; la suddetta formalità riguarda anche altri immobili e soggetti Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo Tribunale di Campobasso Rep. 63 del 31/01/2015 - Creditore intervenuto:_____ Importo: € 736.848,92 come risulta da estratti di ruolo allegati all'istanza in data 20.05.2024. Data intervento: 06/03/2024
Divisibilità	Lotto unico
Agibilità	
Classe energetica	
Valore di mercato	**€ 14.110,00**
Oneri di regolarizzazione urbanistica e spese tecniche:	€ 0,00
Detrazioni per vincoli e oneri giuridici	€ 882,00
Detrazioni per condizioni di vendita forzata	€1.411,00
Valore di mercato rettificato (arrotondato)	**€ 11.817,00**

PROCEDIMENTO RGE N. 31/2023 **LOTTO n. 3 – COMUNE DI CASTELPETROSO (IS)**	
Descrizione immobili	Il lotto comprende: 14 appezzamenti di terreno agricolo, di media-bassa fertilità, acclività media, ampiezza da piccola a media, esposizione a Nord Est, accessibilità insufficiente, alcuni decenni or sono destinati a colture agrarie ed a pascolo, allo stato attuale abbandonati, in cui si sono insediate formazioni arbustive spontanee ed arboree. La superficie complessiva è estesa 6300 mq. Zona Agricola "E". Vincolo di inedificabilità imposto con atto unilaterale d'obbligo edilizio. I terreni censiti al foglio 52 e 53 si raggiungono percorrendo per un breve tratto una strada carreggiabile (linea metanodotto) a partire dalla S.S. 17 nei pressi del Bar "La Taverna" e successivamente seguendo sentieri che si inerpicano per la montagna. Il fondo censito al foglio 60 si raggiunge tramite un sentiero e dista circa 100 m dalla strada comunale via Magnolia dopo l'attraversamento della S.S.17 presso la frazione Indiprete di Castelpetroso. I terreni censiti al foglio 63 si raggiungono percorrendo mulattiere che si diramano dall'intersezione di Via Magnolia (fraz. Indiprete di Castelpetroso) con la S.S.17.
Ubicazione	Comune Castelpetroso, pendici Monte Patalecchia, in destra alla S.S. 17 Appulo Sannitica, ad oltre 5 km dal Centro di Castelpetroso
Dati catastali	Catasto Terreni del Comune di Castelpetroso. – Foglio 52 p.lla 221, pascolo arb. cl. 1, sup. 140 m^2, R.D. € 0,09, R.A. € 0,04; – Foglio 52 p.lla 222, seminativo cl. 3, sup. 370 m^2, R.D. € 0,32, R.A. € 0,48; – Foglio 52 p.lla 253, seminativo cl. 4, sup. 140 m^2, R.D. € 0,07, R.A. € 0,11; – Foglio 52 p.lla 291, seminativo cl. 4, sup. 550 m^2, R.D. € 0,26, R.A. € 0,43; – Foglio 53 p.lla 3, pascolo cl. 2, sup. 1530 m^2, R.D. € 0,40, R.A. € 0,32; – Foglio 53 p.lla 34, pascolo cl. 1, sup. 660 m^2, R.D. € 0,34, R.A. € 0,24; – Foglio 60 p.lla 358, seminativo cl. 3, sup. 170 m^2, R.D. € 0,15, R.A. € 0,22; – Foglio 63 p.lla 109, pascolo cl. 1, sup. 350 m^2, R.D. € 0,18, R.A. € 0,13; – Foglio 63 p.lla 7, seminativo cl. 4, sup. 650 m^2, R.D. € 0,30, R.A. € 0,50; – Foglio 63 p.lla 157, seminativo cl. 3, sup. 860 m^2, R.D. € 0,76, R.A. € 1,11; – Foglio 63 p.lla 212, seminativo cl. 5, sup. 380 m^2, R.D. € 0,12, R.A. € 0,18; – Foglio 63 p.lla 228, pascolo arb. cl. 1, sup. 150 m^2, R.D. € 0,09, R.A. € 0,05; – Foglio 63 p.lla 341, seminativo cl. 3, sup. 180 m^2, R.D. € 0,16, R.A. € 0,23; – Foglio 63 p.lla 342, seminativo cl. 3, sup. 170 m^2, R.D. € 0,15, R.A. € 0,22.
Confini	vedasi descrizione immobili.

Provenienza	Atto del 02/06/1999 Pubblico ufficiale GIUSEPPE GAMBERALE Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 104933 - UR Sede ISERNIA (IS) Registrazione n. 1251 registrato in data 21/06/1999 - VENDITA PERMUTA Voltura n. 1358.1/1999 - Pratica n. 42818 in atti dal 16/07/2001
Proprietà	_____ nato a _____il_____ - Proprietà 1000/1000
Iscrizioni e trascrizioni	- ISCRIZIONE n. 3609 Registro Generale, n. 304 Registro Particolare, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 791 del 05/08/2015 TRIBUNALE Sede Lanciano a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. sede Ancona (AN) Codice Fiscale 01377380421 Domicilio ipotecario eletto Avv. Raffaello Carinci – Lanciano Capitale € 136.370,89 Totale € 172.200,00; - ISCRIZIONE n. 911 Registro Generale, n. 70 Registro Particolare, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 63 del 31/01/2015 TRIBUNALE Sede Campobasso a favore di FINANZIARIA REGIONALE PER LO SVILUPPO DEL MOLISE FINMOLISE S.p.A. sede Campobasso (CB) Codice Fiscale 00365540707 Domicilio ipotecario eletto Avv. Ciafrei, Via Chiarizia 11 Campobasso. Capitale € 122.921,35 Totale € 180.000,00; la suddetta formalità riguarda anche altri immobili e soggetti. - TRASCRIZIONE n. n. 3816 Registro Generale, n. 3265 Registro Particolare, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/09/2023 num. Repertorio 579 TRIBUNALE di Isernia a favore di PURPLE SPV S.r.l. Sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 04846340265.
Creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo	- Creditore: _____ Importo: Capitale € 136.370,89 Totale € 172.200,00 Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo Tribunale Lanciano n. 274/15 rep. 791 del 05.08.2015 - Creditore: _____ Importo Capitale € 122.921,35 Totale € 180.000,00; la suddetta formalità riguarda anche altri immobili e soggetti Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo Tribunale di Campobasso Rep. 63 del 31/01/2015 - Creditore intervenuto: _____ Importo: € 736.848,92 come risulta da estratti di ruolo allegati all'istanza in data 20.05.2024. Data intervento: 06/03/2024
Divisibilità	Lotto unico
Agibilità	
Classe energetica	
Valore di mercato	**€ 3.356,00**
Oneri di regolarizzazione	€ 0,00

urbanistica e spese tecniche:	
Detrazioni per vincoli e oneri giuridici	€ 882,00
Detrazioni per condizioni di vendita forzata	€ 335,00
Valore di mercato rettificato (arrotondato)	**€ 2.139,00**

PROCEDIMENTO RGE N. 31/2023 **LOTTO n. 4 – COMUNE DI S. MARIA DEL MOLISE (IS)**	
Descrizione immobili	Il lotto comprende: - un ampio appezzamento di terreno in posizione acclive, esposizione Nord Est, ad una altitudine media di 700 m. Esso è raggiungibile percorrendo per circa un km la strada comunale Bottone che si dirama dalla S.S. 17 in prossimità dello svincolo per S. Maria del Molise, e successivamente per circa 600 m una mulattiera. Il fondo di discreta fertilità, era destinato a colture agrarie in cui si sono insediate formazioni arbustive spontanee ed arboree, con prevalenza di cerri, carpini e pini. Ricade in zona Agricola "E" ". - Un fabbricato rurale in muratura diruto, di cui sono visibili solo le rovine costituite dalla fondazione e da pareti emergenti pochi decimetri di altezza rispetto alla quota del terreno circostante.
Ubicazione	Comune di S. Maria del Molise, sulle pendici del Monte Patalecchia a circa 6,3 km dal Centro di S. Maria del Molise.
Dati catastali	Catasto Terreni del Comune di S. Maria del Molise (IS) - Foglio 23 p.lla 213, fabbricato rurale diruto, sup. 24 m^2; - Foglio 23 p.lla 214, seminativo cl. 4, sup. 9140 m^2, R.D. € 5,19, R.A. € 7,08;
Confini	vedasi descrizione immobili.
Provenienza	Atto del 02/06/1999 Pubblico ufficiale GIUSEPPE GAMBERALE Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 104933 - UR Sede ISERNIA (IS) Registrazione n. 1251 registrato in data 21/06/1999 - VENDITA PERMUTA Voltura n. 1358.1/1999 - Pratica n. 42818 in atti dal 16/07/2001
Proprietà	_____ nato a _____ il _____ - Proprietà 1000/1000
Iscrizioni e trascrizioni	- ISCRIZIONE n. 3609 Registro Generale, n. 304 Registro Particolare, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 791 del 05/08/2015 TRIBUNALE Sede Lanciano a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A. sede Ancona (AN) Codice Fiscale 01377380421 Domicilio ipotecario eletto Avv. Raffaello Carinci – Lanciano Capitale € 136.370,89 Totale € 172.200,00; - ISCRIZIONE n. 911 Registro Generale, n. 70 Registro Particolare, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 63 del 31/01/2015 TRIBUNALE Sede Campobasso a favore di FINANZIARIA REGIONALE PER LO SVILUPPO DEL MOLISE FINMOLISE S.p.A. sede Campobasso (CB) Codice Fiscale 00365540707 Domicilio ipotecario eletto Avv. Ciafrei, Via Chiarizia 11 Campobasso. Capitale € 122.921,35 Totale € 180.000,00; la suddetta formalità riguarda anche altri immobili e soggetti. - TRASCRIZIONE n. n. 3816 Registro Generale, n. 3265 Registro Particolare, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/09/2023 num. Repertorio 579 TRIBUNALE di Isernia a favore di PURPLE SPV S.r.l. Sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 04846340265.

Creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo	- Creditore: _____ Importo: Capitale € 136.370,89 Totale € 172.200,00 Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo Tribunale Lanciano n. 274/15 rep. 791 del 05.08.2015 - Creditore: _____ Importo Capitale € 122.921,35 Totale € 180.000,00; la suddetta formalità riguarda anche altri immobili e soggetti Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo Tribunale di Campobasso Rep. 63 del 31/01/2015 - Creditore intervenuto: _____ Importo: € 736.848,92 come risulta da estratti di ruolo allegati all'istanza in data 20.05.2024. Data intervento: 06/03/2024
Divisibilità	Lotto unico
Agibilità	
Classe energetica	
Valore lordo di mercato	**€ 6.729,00**
Oneri di regolarizzazione urbanistica e spese tecniche:	€ 0,00
Detrazioni per vincoli e oneri giuridici	€ 882,00
Detrazioni per condizioni di vendita forzata	€ 673,00
Valore di mercato rettificato (arrotondato)	**€ 5.174,00**

Isernia, 15/10/2024

Con osservanza
Ing. Claudio Fera

5. ALLEGATI

Allegato 1: verbale di conferimento dell'incarico peritale e giuramento CTU, ricevute di avvenuta consegna della relazione di stima alle parti;

Allegato 2: comunicazioni e richieste di informazioni e di rilascio atti;

Allegato 3.1: Certificato di destinazione urbanistica Comune di Castelpetroso;

Allegato 3.2: Certificato di destinazione urbanistica Comune di S. Maria del Molise;

Allegato 4: Integrazione visure planimetriche mancanti immobili pignorati;

Allegato 5: Riscontro alla richiesta di informazioni (contratti di affitto) presso Agenzia Entrate;

Allegato 6: documentazione fotografica (punto 17 del verbale di Giuramento);

Allegato 7: Cartografia vincoli D.Lgs. 42/2004

Allegato 8: Ispezione ipotecaria generale aggiornata

Allegato 9: Ispezione ipotecaria atto unilaterale d'obbligo nota 2574 del 02/09/1999

Allegato 10: Valori agricoli puntuali a cura dell'OVA

Allegato 11: Valori di mercato (Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate)

Allegato 12: Costo di costruzione (casa a schiera) – fonte CRESME

Allegato 13: Rivalutazione prezzo di vendita lotti in atto notarile n. 104933 rep. del 02/09/1999