



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

KERMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:

avv. Michele Liguori

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Vincenzo Ricci

CF:RCCVCN62A06L113C

con studio in TERMOLI (CB) VIA MASCILONGO 67

telefono: 0875701918

email: studios.ricci@tin.it

PEC: vincenzo.ricci@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A FABBRICATO PER ABITAZIONE AL P1, PT E SOTTOTETTO a CASACALENDA C.da San Vito 3/C, della superficie commerciale di **259,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di fabbricato disposto su tre livelli fuori terra -piano terra, primo e secondo sottotetto- ubicato a circa 3,5 km in direzione sud-est dal centro abitato di Casacalenda, in C.da "San Vito". Planimetricamente il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica rettangolare -che comprende anche il fabbricato di cui alla p.lla 163 (di altra proprietà)- ultimato nei primi anni '80 dello scorso secolo. L'adduzione al fabbricato avviene da una stradina vicinale denominata Fonte Altieri a sua volta collegata alla S.S. 87 Sannitica. Il fabbricato presenta una struttura portante costituita da muratura portante perimetrale, e pilastri in calcestruzzo armato centrali. I solai sono in laterizio con irrigidimenti in travetti in c.a.p. La copertura è a doppia falda inclinata. Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava così composto: sono presenti n. 2 abitazioni entrambe con accesso sul fronte sud del fabbricato. Al piano terra è presente un'abitazione, come detto, ricavata dall'accorpamento del sub 2 e sub 3. L'abitazione consta di ampio vano d'ingresso destinato a zona giorno, tre camere e due locali igienici per complessivi 100 mq circa di superficie utile interna. L'altra abitazione, che occupa l'intero primo piano è dotata di locali accessori sia al PT che al 2° piano sottotetto. Il raggiungimento avviene attraverso una scalinata interna. Il vano accessorio al PT, destinato a vari usi, è composto da un unico ambiente della superficie interna di circa 18 mq, con accesso dal corpo scale. L'abitazione consta, invece, di un ampio salone d'ingresso (53 mq ca), due camere da letto, un servizio igienico per complessivi 108 mq ca. di superficie utile interna. Sempre al 1° piano è presente un ulteriore vano, destinato a ripostiglio con accesso dal pianerottolo delle scale. Dal corridoio, attraverso una scala in ferro e legno, è possibile raggiungere il 2° piano sottotetto che interessa l'intera superficie dei piani sottostanti. Qui è presente un unico vano della superficie interna di circa 138 mq, solo parzialmente utilizzabile per via delle altezze interne. L'ambiente è privo di finiture (intonaci, pavimenti, ecc.). Lo stato complessivo del fabbricato risulta buono. Lo stato d'uso è buono. Tutti gli ambienti sono in buone condizioni. Strutturalmente non sono state riscontrate fenomeni di dissesto. Il fabbricato insiste all'interno del sub 1, corte comune anche al sub 4 (rimessa), della superficie di mq 1.490 che costituisce pertinenza dei due fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1° e 2°, interno -, scala -, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 164 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 61 mq, rendita 107,11 Euro, indirizzo catastale: C.da San Vito n. 3/C, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub 3 e sub. 1 (BCNC) stessa proprietà

Trattasi di rimessa al PT trasformata in abitazione. L'immobile è dotato di area pertinenziale identificata catastalmente al fg. 64 part. 164 sub. 1 nat. E (ente comune) piano T Contrada San Vito- BCNC - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB 2,3 E 4. Relativamente l'intestazione catastale si riferisce che sia la sig.ra [REDACTED] che il sig. [REDACTED] sarebbero entrambi deceduti rispettivamente in data 16.06.2020 e 22.01.2024.

- foglio 64 particella 164 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 10,5

vani, rendita 363,33 Euro, indirizzo catastale: C.da San Vito n. 3/C, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub 2 e sub 1 (BCNC) stessa proprietà

L'immobile è dotato di area pertinenziale identificata catastalmente al fg. 64 part. 164 sub. 1 nat. E (ente comune) piano T Contrada San Vito- BCNC - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB 2,3 E 4. Relativamente l'intestazione catastale si riferisce che sia la sig.ra [REDACTED] che il sig. [REDACTED] sarebbero entrambi deceduti rispettivamente in data 16.06.2020 e 22.01.2024.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

A.1 cantina.

A.2 sottotetto non abitabile.

B rimessa a CASACALENDA C.da San Vito 3/C, della superficie commerciale di **209,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A pochi metri dal corpo di fabbrica dell'abitazione, è situato il corpo di fabbrica utilizzata come rimessa mezzi. A causa del declivio del terreno, il fabbricato si trova sottoposto rispetto l'abitazione. L'adduzione al fabbricato avviene dalla corte comune (sub 1) ma anche attraverso la p.lla 166. Il fabbricato, nello stato attuale, presenta una pianta pressochè quadrata. Due fronti (nord e sud) presentano delle tettoie per il ricovero di attrezzature e mezzi. Le aperture carrabili sono invece disposte sul fronte est, mentre il lato ovest risulta contro terra. Il manufatto presenta una struttura portante costituita da muratura in laterizio, con solaio di copertura in latero-cemento. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Gli infissi sono prevalentemente in metallo. Le due tettoie presentano una copertura in lamiera grecata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 164 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.148,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vito snc Lotto RR, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 11/07/2007 Pratica n. CB0210899 in atti dal 11/07/2007 COSTITUZIONE (n. 1119.1/2007)

Coerenze: per tre lati p.lla 164 sub 1 (corte) stessa proprietà; p.lla 166 (stessa proprietà)

Relativamente l'intestazione catastale si riferisce che sia la sig.ra [REDACTED] che il sig. [REDACTED] sarebbero entrambi deceduti rispettivamente in data 16.06.2020 e 22.01.2024.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

C area pertinenziale del Corpo A e B a CASACALENDA C.da San Vito 3/C per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'area -della superficie complessiva di mq 2.280- composta da n. 3 particelle che costituiscono pertinenza dei fabbricati di cui ai corpi A e B. In particolare la p.lla 164, Ente Urbano, è un Bene Comune non censibile ai due corpi di fabbrica, costituendone -parzialmente- area di sedime. L'area risulta in parte pavimentata con massetto in calcestruzzo ed in parte con ghiaietto. Altimetricamente l'area è attestata sostanzialmente su due quote: quella del piano strada, prospiciente il fabbricato Corpo A e la quota del Corpo B, situata più in basso rispetto la precedente. Al suo interno è presente una porzione di tettoia per il ricovero del foraggio, non autorizzata nè riportata catastalmente n. Le altre due particelle, la 166 e la 168, entrambe escluse dalla pratica agricola, sono situate a valle del Corpo B, e vengono utilizzate come passaggio per l'accesso dei mezzi alla rimessa o anche come stazionamento di mezzi e attrezzature. La loro giacitura è in pendio verso il sottostante torrente Cigno.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 164 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe EU, superficie 1490, indirizzo catastale: C.da San Vito n. 3/C, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 03/07/2007 Pratica n. CB0205284 in atti dal 03/07/2007 (n. 205284.1/2007)
Coerenze: Strada vicinale Fonte Altieri; p.lla 169 e p.lla 166 stessa proprietà; p.lla 163 [REDACTED]
L'area è BCNC ai sub 2, 3 e 4 della p.lla 164
- foglio 64 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 250, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 03/07/2007 Pratica n. CB0205284 in atti dal 03/07/2007 (n. 205284.1/2007)
Coerenze: p.lla 164, 168 e 169 stessa proprietà; p.lla 163 [REDACTED].
- foglio 64 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3[^], superficie 540, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 0,98 €, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 03/07/2007 Pratica n. CB0205284 in atti dal 03/07/2007 (n. 205284.1/2007)
Coerenze: p.lle 166, 169 e 174 stessa proprietà; p.lla 172 [REDACTED] (liv) Comune di Casacalenda (conc) p.lla 183 [REDACTED]

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia declivio, una tessitura prevalente ---, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: ---, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: -- ,arboree: --- ,di selvicoltura: ---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	469,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	45,65 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.451,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.000,00
Data della valutazione:	30/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

CORPO A: Il sub 3 (abitazione), ed in particolare l'intero primo piano e secondo (sottotetto) nonchè una porzione del piano terra è occupato dal debitore. Il sub 2 (catastalmente rimessa al PT), che risulta trasformata in abitazione assieme alla restante porzione del sub 3 (situata al PT), è invece occupata dal nucleo familiare del figlio del debitore.

CORPO B: Il sub 4 è utilizzato dal debitore come rimessa mezzi (agricoli e non).

CORPO C: le p.lle 166 e 168 fanno parte delle aree scoperte a servizio del corpo B

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala, inoltre, l'atto di affrancazione a rogito notaio Donato Falasca di Casacalenda in data 28 maggio 2007 numero 1494 di repertorio, trascritto a Campobasso il 20 giugno 2007 ai numeri 5382/7552, con il quale i signori [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, ricevevano dal COMUNE DI CASACALENDA, il complessivo diritto del concedente sugli immobili in comune di CASACALENDA (CB) censiti al NCT fg. 64 part. 117 (che ha originato la p.lla 166) nat. T are 3.40, NCT fg. 64 part. 124 (che ha originato la p.lla 168) nat. T are 6.60 e NCT fg. 64 part. 136 (che ha originato la p.lla 164) nat. T are 23.70.

Alla data del 13.12.2024 non risultano altre iscrizioni/trascrizioni, come risulta dall'ispezione telematica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare in allegato.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/07/2008 a firma di notaio Camillo Litterio ai nn. 157497/33426 di repertorio, iscritta il 21/07/2008 a Campobasso ai nn. 1723/8807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni pignorati.

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento: nn. 138/1457 del 13 febbraio 2009 – erogazione a saldo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/09/2023 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 1037 di repertorio, trascritta il 19/10/2023 a Campobasso ai nn. 9352/11316, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Grava la quota di 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà di [REDACTED] e la quota di 1/2 di usufrutto di [REDACTED] . Ulteriori informazioni: LA PRESENTE

TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE L'IMMOBILE NCT FG. 64 PART. 122 DI MQ. 22600, A SEGUITO DI INTERVENUTE VARIAZIONI CATASTALI E' ATTUALMENTE IDENTIFICATO COME SEGUE: - NCEU FG. 64 PART. 169 SUBB. 3-4 GRAFFATI CAT. D/10 PIANO T; - NCT PARTITA 1 FG. 64 PART. 169 ENTE URBANO DI MQ. 3905; - NCT FG. 64 PART. 174 SEMINATIVO DI MQ. 18695. IL TUTTO CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA' AL RIGUARDO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

- I terreni censiti in catasto al foglio n. 64 p.lle 166 e 168 e l'area urbana foglio n. 64 p.lle 164 ricadono in zona tutelata ai sensi della parte III del D.LGS. N. 42/2004 -Piano Paesaggistico:P.T.P.A.A.V. n. 2 "Lago di Guardialfiera-Fortore Molisano", approvato dal Consiglio Regionale del Molise con Deliberazione n. 92 del 16.05.1998; i contenuti del Piano Territoriale Paesistico -Ambientale di Area Vasta equivalgono a dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939;
- Inoltre sono soggetti a vincolo "Important Bird Area (IBA)" e a vincolo idrogeologico;
- L'area urbana foglio n. 64 p.lle 164 è assoggettata all'osservanza delle fasce di rispetto stradali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** Con riferimento all'atto di donazione rogito notaio Gennaro De Paola in data 29 dicembre 1981 numero 15054/8665 di repertorio si precisa quanto segue: sia nel titolo che nella nota il bene 27/b (fabbricato rurale/corte di are 5.80) viene indicato con il nuovo identificativo mappale 105; dagli accertamenti catastali eseguiti il mappale 105 è un seminativo di are 6.40 intestato all'ENTE FERROVIE DELLO STATO, mentre il fabbricato rurale di are 5.80 corrisponde al mappale 109. Si presume quindi che nell'atto sopra citato, per mero errore materiale, sia stato indicato il mappale 105 al posto del corretto mappale 109. Quest'ultima p.lla ha poi generato la p.lla 136 che a sua volta ha dato origine alla p.lla 164.

Gli immobili di cui trattasi risultano catastalmente ancora intestati alla signora [REDACTED] ed al sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto ognuno, per mancata voltura in morte degli stessi, in quanto risulterebbero entrambi deceduti rispettivamente in data 16 giugno 2020 e 22 gennaio 2024. Ne consegue che a partire dal 22.01.2024 il sig. [REDACTED] è proprietario per l'intera quota di piena proprietà degli immobili.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di Atto di divisione (dal 31/07/2007), con atto stipulato il 31/07/2007 a firma di notaio Luigi Colavita ai nn. 31135 - 7336 di repertorio, trascritto il 28/08/2007 a Campobasso ai nn. 7451 - 10473.

Il titolo è riferito solamente a NCT fg. 64 part. 166, NCT fg. 64 part. 168, NCEU fg. 64 part. 164 sub. 2, NCEU fg. 64 part. 164 sub. 3 e NCEU fg. 64 part. 164 sub. 4 .

Il fabbricato sito in Casacalenda alla Contrada San Vito attribuito a [REDACTED] è trasferito con annessa una corte pertinenziale. Il fabbricato sito in Casacalenda alla Contrada San Vito attribuito a [REDACTED] è trasferito con annessa area. Le parti condividenti dichiarano che l'usufrutto pari ad 1/2 ciascuno in favore dei genitori [REDACTED] i quali intervengono al presente atto ai sensi dell'art.1113 del c.c. ai fini della tutela dei propri diritti, graverà su tutti i beni oggetto della divisione estendendosi anche su quella parte di immobile in piena proprietà (part. 167 ex part. 124 del foglio 64) pervenuta in virtù di donazione-divisione per notaio Ottavio De Paola del 15 giugno 1998, sopra citati. Gli usufruttuari [REDACTED] Libera risulterebbero entrambi deceduti rispettivamente in data 16 giugno 2020 e 22 gennaio 2024 con conseguente riunione di usufrutto alla quota di nuda proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di Atto di divisione (fino al 31/07/2007), con atto stipulato il 15/06/1998 a firma di notaio Ottavio De Paola ai nn. 6452 di repertorio, trascritto il 23/06/1998 a Campobasso ai nn. 5047 - 6225.

Il titolo è riferito solamente a fg. 64 part. 124 nat. T are 6.60 oltre ad altro. La p.lla 124 ha poi generato la p.lla 168.

I condividenti hanno precisato che esiste un viottolo largo circa mt. 6 che attraversa i terreni oggetto della divisione e che risulta tinteggiato in giallo nella planimetria allegata all'atto. Detto viottolo parte dal terreno distinto con la particella 132 del foglio 63 ed arriva ai terreni distinti con le particelle 22 e 23 del foglio 64 al confine con il torrente Cigno. Esso dovrà rimanere nello stato attuale ben noto ed a servizio di tutti i terreni oggetto della divisione, per ogni esigenza presente e futura degli stessi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà (fino al 31/07/2007), con atto stipulato il 15/06/1998 a firma di notaio Ottavio De Paola ai nn. 6454 di repertorio, trascritto il 23/06/1998 a Campobasso ai nn. 5049 - 6227.

Il titolo è riferito solamente a fg. 64 part. 117 nat. T are 3.40. La p.lla 117 ha poi generato la p.lla 166.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di compravendita (fino al 15/06/1998), con atto stipulato il 15/06/1998 a firma di notaio Ottavio De Paola ai nn. 6451 di repertorio, trascritto il 23/06/1998 a Campobasso ai nn. 5046 - 6224.

Il titolo è riferito solamente a p.lla 124 che ha poi generato la p.lla 168

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di Atto di donazione (fino al 15/06/1998), con atto stipulato il 15/06/1998 a firma di notaio Ottavio De Paola ai nn. 6451 di repertorio, trascritto il 23/06/1998 a Campobasso ai nn. 5045 - 6223.

Il titolo è riferito solamente a p.lla 124 che ha poi dato origine alla p.lla 168

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (fino al 31/07/2007), con atto stipulato il 29/12/1981 a firma di notaio Gennaro De Paola ai nn. 15054/8665 di repertorio, trascritto il 04/01/1982 ai nn. 14/14.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al NCT fg. 64 part. 27/b (ora 105 – vedi note aggiuntive di cui sotto) fabbricato rurale (corte) are 5.80 e NCT fg. 64 part. 29/b (ora 108) seminativo di are 18.50.

Il bene era pervenuto ai coniugi [REDACTED] Libera in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Domenico Lalli di Casacalenda in data 30 maggio 1966, trascritto a

Campobasso il 20 giugno 1966 ai numeri 7403/7925. Sia nel titolo che nella nota il bene 27/b (fabbricato rurale/corte di are 5.80) viene indicato con il nuovo identificativo mappale 105; dagli accertamenti catastali eseguiti il mappale 105 è un seminativo di are 6.40 intestato all'ENTE FERROVIE DELLO STATO, mentre il fabbricato rurale di are 5.80 corrisponde al mappale 109. Si presume quindi che nell'atto sopra citato, per mero errore materiale, sia stato indicato il mappale 105 al posto del corretto mappale 109. La p.lla 109 ha incorporato la p.lla 108 e ha generato la p.lla 136 che a sua volta ha dato origine alla p.lla 164.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **14/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato rurale ad uso rimessa ed abitazione, presentata il 09/02/1979 con il n. 454 di protocollo, rilasciata il 04/04/1979.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato di cui al mappale 164 sub. 2 e sub 3 (abitazione)

Permesso di Costruire N. ---, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica prospetto, cambio di destinazione d'uso e distribuzione degli spazi interni di un fabbricato rurale (ai sensi della L.R. n. 30/2009 - Piano Casa), presentata il 06/04/2010 con il n. 1752 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato di cui al mappale 164 sub. 2 e sub 3 (abitazione).

Per la pratica si è espressa, favorevolmente, la Commissione Edilizia. Tuttavia l'Ufficio tecnico comunale, in risposta alla richiesta di PdC ha comunicato al richiedente, sig. [REDACTED] che, ai sensi della L.R. n. 30/2009 l'intervento è realizzato previa Denuncia di Inizio Attività da presentarsi presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Casacalenda. L'iter di approvazione, pertanto, non ha avuto seguito nè il richiedente ha attivato la procedura prevista. La planimetria di progetto presentata, sia del Piano Primo che del Piano Terra, riportava una situazione molto simile a quella attualmente esistente.

Permesso di Costruire N. ---, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica di prospetto e cambio di destinazione d'uso, presentata il 06/05/2009 con il n. 2393 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato di cui al mappale 164 sub. 2 e sub 3.

Alla richiesta di cui sopra ha fatto seguito una richiesta di annullamento della pratica presentata dal sig. [REDACTED] in data 24.02.2010 prot. 952.

Concessione Edilizia N. **60/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una rimessa agricola, presentata il 04/04/1977 con il n. 989 del 07.04.1977 di protocollo, rilasciata il 12/10/1977 con il n. 60/1977 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato di cui al mappale 164 sub. 4 (rimessa mezzi)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Regionale n. 292 del 22.07.1986, l'immobile ricade in zona E1 agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona E1 è destinata alle attività primarie ed alle residenze strettamente connesse all'attività agricola entro i seguenti limiti: Isf residenza mq 75/HA; annessi alla residenza mq 25 mq/HA; - attività primaria mq 600/HA; - attività terziaria mq 50 mq/HA; piani 2; distanza dai confini m. 5; Distanza da edifici m 10; distanza strada D.P.R. 26.04.1993 n. 147 e ss.mm.ii. Nel caso di accorpamento di terreni a

destinazione agricola la volumetria ammissibile nel lotto, che dovrà avere dimensione minima di 1500 mq è di 0,25 mc/mq. L'accorpamento dei terreni non potrà essere superiore ai 15.000 mq. Il vincolo oggettivo sui terreni oggetto d'accorpamento deve avvenire mediante convenzione, da stipularsi per atto pubblico notarile da trasciversi alla conservatoria dei registri immobiliari.. Il titolo è riferito solamente al Intera particella 164

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I beni NCEU fg. 64 part. 164 subb. 1-2-3-4 sono stati originati catastalmente con COSTITUZIONE del 11/07/2007 Pratica n. CB0210899 in atti dal 11/07/2007 COSTITUZIONE (n. 1119.1/2007) ed edificati su area censita al NCT – partita 1 fg.64 part. 164 ente urbano mq. 1490. Contrariamente a quanto riportato nella certificazione notarile i suddetti beni "NON" formano un complesso cielo/terra in quanto il sub 4 ha una propria area di sedime ubicata a circa 13 mt dal fabbricato destinato ad abitazione (sub 2 e sub 3).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A livello autorizzativo, l'unica pratica edilizia valida è quella relativa alla C.E. n. 14/1979 rilasciata per la "costruzione di un fabbricato rurale ad uso rimessa ed abitazione". Le difformità-tra lo stato attuale e quello di progetto- interessano sia il Piano Terra che il Piano Primo. Al Piano Terra si riscontra una diversa destinazione d'uso degli ambienti, da progetto destinati a deposito attrezzi, garage e granaio ed ora destinati, in gran parte, ad abitazione. Al Piano Primo è stata riscontrata una diversa partizione interna della zona giorno, attualmente costituita da un ambiente unico comprendente anche la dispensa (diventata angolo cottura). Per entrambi i piani si rileva l'ampliamento volumetrico sul fronte d'ingresso per tutta lo sviluppo della facciata, da progetto costituito da scala esterna + ballatoio. Infine si rilevano modifiche alle aperture esterne, soprattutto al Piano Terra. Escludendo le modifiche interne, non risulta possibile regolarizzare le difformità riscontrate che, sebbene possano considerarsi conformi allo strumento urbanistico, ai sensi del D.lgvo 42/2004 non sono suscettibili di sanatoria in quanto comportano un aumento della superficie utile e della volumetria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: ---
Questa situazione è riferita solamente a p.lla 164 sub 2 e 3 (abitazione).

Per quanto riguarda l'ampliamento volumetrico sul fronte d'ingresso si tratta di un abuso rilevante, in difformità al titolo edilizio (aumento volumetrico) oltre il 2% di tolleranza in area sottoposta a vincolo paesaggistico. Allo stesso modo la trasformazione, al Piano Terra, del deposito attrezzi, garage e granaio ad abitazione costituisce 'mutamento d'uso urbanisticamente rilevante' con creazione di superficie utile (appunto residenziale). Ne consegue che le predette difformità non risultano sanabili o regolarizzabili.



Confronto situazione attuale e autorizzata Piano Terra

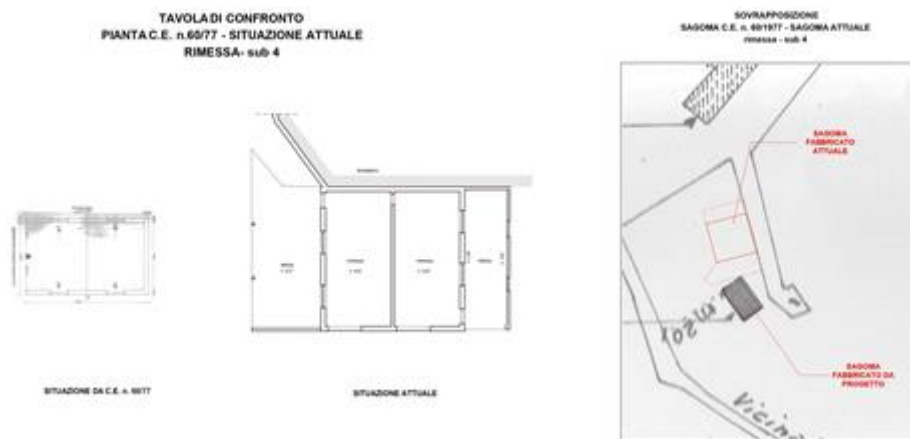
Confronto situazione attuale e autorizzata Piano Primo

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontra una sostanziale differenza tra la superficie autorizzata (73,44 mq) con quella effettivamente realizzata (mq 165,12) oltre alla realizzazione di due tettoie lungo i fronti nord e sud. Anche l'altezza del fabbricato risulta non conforme (attualmente pari a circa m. 3,30 contro i m. 4,80 previsti in progetto). Infine si rileva un'orma di ingombro del manufatto attuale completamente fuori sagoma rispetto il progetto originale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a rimessa individuata al mappale 164 sub 4.

Le difformità accertate, sono da considerarsi in totale difformità dal titolo abilitativo in quanto hanno comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche e plano-volumetriche. Ne consegue che, ricadendo, nell'ambito di aree protette (in particolare Important Bird Areas) non si ritiene possibile la sua regolarizzazione ex post.



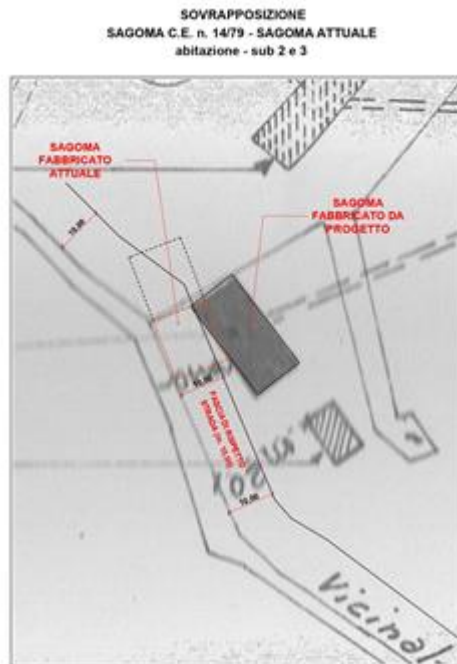
Confronto situazione attuale e autorizzata

Sovrapposizione sagoma da progetto e attuale

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sempre con riferimento alla C.E. n. 14/1979 rilasciata per la "costruzione di un fabbricato rurale ad uso rimessa ed abitazione" si evidenzia la notevole traslazione della sagoma del fabbricato. L'attuale sagoma risulta, in pratica, completamente fuori orma e ubicata, quasi totalmente, sulla fascia di rispetto della stradina. Ne consegue che le difformità riscontrate, non essendo conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e pertanto non suscettibili di sanatoria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: ---
Questa situazione è riferita solamente a p.lla 164 sub 2 e 3 (abitazione)



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità di sagoma a carico delle tettoie esterne non comportanti alcuna variazione dei dati catastali (rendita o altro).

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a rimessa individuata al mappale 164 sub 4



Confronto situazione attuale - situazione catastale

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non vi è corrispondenza tra la situazione riscontrata nel corso del sopralluogo e le planimetrie catastali. Le difformità interessano sia il Piano Terra che il Piano Primo. Al Piano Terra i sub interessati sono sia il sub 2 che del sub 3 con riferimento alla diversa distribuzione interna ma anche alla diversa destinazione d'uso degli ambienti. In particolare un'ampia porzione del sub 3, al piano terra, è stato accorpato alla più ampia parte del piano terra, individuato con sub 2, destinato (catastalmente) a rimessa. Questa fusione ha consentito la trasformazione degli ambienti in una ulteriore abitazione attualmente occupata dal nucleo familiare del figlio del debitore. Al piano primo è stata riscontrata una diversa partizione interna della zona

giorno che è andata ad interessare le camere da letto prospicienti l'ingresso dell'abitazione creando un ambiente unico con il ripostiglio (diventato angolo cottura). Detti ambienti presentano anche un diverso utilizzo (da camere da letto a soggiorno-pranzo).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA presso L'Ade - Servizi Catastali
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri catastali: €.100,00
- prestazione professionale tecnico per presentazione pratica DOCFA: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Dalle verifiche effettuate sono state riscontrate tre diverse situazioni: situazione attuale differente dalla situazione da progetto a sua volta differente dalla situazione catastale. Sebbene vi sia la possibilità della regolarizzazione "catastale", come si vedrà nel prosieguo non vi è possibilità di regolarizzare la situazione edilizia.



Confronto situazione attuale e catastale Piano Terra

Confronto situazione attuale e catastale Piano Primo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASACALENDA C.DA SAN VITO 3/C

FABBRICATO PER ABITAZIONE AL P1, PT E SOTTOTETTO

DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATO PER ABITAZIONE AL P1, PT E SOTTOTETTO a CASACALENDA C.da San Vito 3/C, della superficie commerciale di **259,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di porzione di fabbricato disposto su tre livelli fuori terra -piano terra, primo e secondo sottotetto- ubicato a circa 3,5 km in direzione sud-est dal centro abitato di Casacalenda, in C.da "San Vito". Planimetricamente il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica rettangolare -che comprende anche il fabbricato di cui alla p.lla 163 (di altra proprietà)- ultimato nei primi anni '80 dello scorso secolo. L'adduzione al fabbricato avviene da una stradina vicinale denominata Fonte Altieri a sua volta collegata alla S.S. 87 Sannitica. Il fabbricato presenta una struttura portante costituita da muratura portante perimetrale, e pilastri in calcestruzzo armato centrali. I solai sono

in laterizio con irrigidimenti in travetti in c.a.p. La copertura è a doppia falda inclinata. Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava così composto: sono presenti n. 2 abitazioni entrambe con accesso sul fronte sud del fabbricato. Al piano terra è presente un'abitazione, come detto, ricavata dall'accorpamento del sub 2 e sub 3. L'abitazione consta di ampio vano d'ingresso destinato a zona giorno, tre camere e due locali igienici per complessivi 100 mq circa di superficie utile interna. L'altra abitazione, che occupa l'intero primo piano è dotata di locali accessori sia al PT che al 2° piano sottotetto. Il raggiungimento avviene attraverso una scalinata interna. Il vano accessorio al PT, destinato a vari usi, è composto da un unico ambiente della superficie interna di circa 18 mq, con accesso dal corpo scale. L'abitazione consta, invece, di un ampio salone d'ingresso (53 mq ca), due camere da letto, un servizio igienico per complessivi 108 mq ca. di superficie utile interna. Sempre al 1° piano è presente un ulteriore vano, destinato a ripostiglio con accesso dal pianerottolo delle scale. Dal corridoio, attraverso una scala in ferro e legno, è possibile raggiungere il 2° piano sottotetto che interessa l'intera superficie dei piani sottostanti. Qui è presente un unico vano della superficie interna di circa 138 mq, solo parzialmente utilizzabile per via delle altezze interne. L'ambiente è privo di finiture (intonaci, pavimenti, ecc.). Lo stato complessivo del fabbricato risulta buono. Lo stato d'uso è buono. Tutti gli ambienti sono in buone condizioni. Strutturalmente non sono state riscontrati fenomeni di dissesto. Il fabbricato insiste all'interno del sub 1, corte comune anche al sub 4 (rimessa), della superficie di mq 1.490 che costituisce pertinenza dei due fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1° e 2°, interno -, scala -, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 164 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 61 mq, rendita 107,11 Euro, indirizzo catastale: C.da San Vito n. 3/C, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub 3 e sub. 1 (BCNC) stessa proprietà

Trattasi di rimessa al PT trasformata in abitazione. L'immobile è dotato di area pertinenziale identificata catastalmente al fg. 64 part. 164 sub. 1 nat. E (ente comune) piano T Contrada San Vito- BCNC - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB 2,3 E 4. Relativamente l'intestazione catastale si riferisce che sia la sig.ra [REDACTED] che il sig. [REDACTED] sarebbero entrambi deceduti rispettivamente in data 16.06.2020 e 22.01.2024.

- foglio 64 particella 164 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 363,33 Euro, indirizzo catastale: C.da San Vito n. 3/C, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub 2 e sub 1 (BCNC) stessa proprietà

L'immobile è dotato di area pertinenziale identificata catastalmente al fg. 64 part. 164 sub. 1 nat. E (ente comune) piano T Contrada San Vito- BCNC - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB 2,3 E 4. Relativamente l'intestazione catastale si riferisce che sia la sig.ra [REDACTED] che il sig. [REDACTED] sarebbero entrambi deceduti rispettivamente in data 16.06.2020 e 22.01.2024.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



Veduta esterna: zona ingressi (fronte sud)



Veduta interna PT- zona soggiorno-pranzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Termoli (41 km) - Campobasso (41 km) - Larino (13 km)). Il traffico nella zona è locale.



Veduta tridimensionale della zona con fabbricati e corte esterna.



Veduta dell'area dalla S.S. n. 87

COLLEGAMENTI

autostrada distante 38 (Termoli)
 porto distante 40 (Termoli)
 ferrovia distante 40 (Termoli)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione di un più esteso fabbricato disposto su tre livelli fuori terra ubicato a circa 3,5 km in direzione sud-est dal centro abitato di Casacalenda, in località "San Vito". Planimetricamente il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica rettangolare -che comprende anche il fabbricato di cui alla p.lla 163 (di altra proprietà)- ultimato nei primi anni '80 dello scorso secolo. L'adduzione al fabbricato avviene da una stradina vicinale denominata Fonte Altieri a sua volta collegata ad una

stradina priva di denominazione che, dopo breve tratto di circa 300 mt, si innesta sulla S.S. 87 Sannitica, una delle principali arterie interne del Molise, che connette la costa (Termoli) al capoluogo di Regione. Il fabbricato presenta una struttura portante costituita da muratura portante perimetrale, e pilastri in calcestruzzo armato centrali. I solai sono in laterizio con irrigidimenti in travetti in c.a.p. La copertura è a doppia falda inclinata. Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava così composto: al piano terra è ubicata una delle due abitazioni presenti all'interno dell'edificio. L'abitazione consta di ampio vano d'ingresso destinato a zona giorno, tre camere e due locali igienici. L'altra abitazione, che occupa l'intero primo piano è dotata di locali accessori sia al PT che al 2° piano sottotetto. Il raggiungimento avviene attraverso una scalinata interna. Il vano accessorio al PT, destinato a vari usi, è composto da un unico ambiente con accesso dal corpo scale. L'abitazione consta, invece, di un ampio salone d'ingresso, due camere da letto, un servizio igienico. Sempre al 1° piano è presente un ulteriore vano, destinato a ripostiglio con accesso dal pianerottolo delle scale. Dal corridoio, attraverso una scala in ferro e legno, è possibile raggiungere il 2° piano sottotetto. Qui è presente un unico vano, solo parzialmente utilizzabile per via delle altezze interne. L'ambiente è privo di finiture (intonaci, pavimenti, ecc.). Lo stato complessivo del fabbricato risulta buono. Lo stato d'uso è buono. Tutti gli ambienti sono in buone condizioni. Strutturalmente non sono state riscontrati fenomeni di dissesto. Il fabbricato insiste all'interno del sub 1, corte comune anche al sub 4 (rimessa) situata a pochi metri dal fabbricato per abitazione, della superficie di mq 1.490 che costituisce pertinenza dei due fabbricati.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio-legno con vetrocamera (PT) - alluminio anodizzato (P1^)

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente

nella media 

pareti esterne: costruite in intonaco per esterni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in pittura murale

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in gres procellanato (PT) - marmo royal + monocottura wc (P 1^)

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro, gli accessori presenti sono: -

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

nella media 

rivestimento interno: posto in locali igienici e angoli cottura (PT e P1^) realizzato in piastrelle in ceramica

nella media 

scale: interne con rivestimento in marmo royal perlato

nella media 

infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in metallo

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a bomboloni di/gpl. l'impianto è utilizzato solo per cottura cibi

nella media 

termico: autonomo (unico generatore serve entrambi gli appartamenti) con alimentazione in caldaia a legna ubicata all'esterno i diffusori sono in acciaio (PT)- ghisa (P 1^)

nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

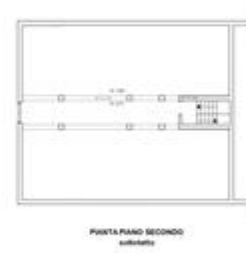
descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione PT	116,67	x	100 %	=	116,67
abitazione P1^	125,12	x	100 %	=	125,12
scale PT	18,67	x	50 %	=	9,34
ripostiglio 1^ piano	12,75	x	66,66 %	=	8,50
Totale:	273,21				259,62

PLANIMETRIA RILEVATA NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO
1:500 - scala: 1:100
LOTTO 1 - CORPO A
Abitazione



Pianta da rilievo del Piano Terra

PLANIMETRIA RILEVATA NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO
1:500 - scala: 1:100
LOTTO 1 - CORPO A
Abitazione



Pianta da rilievo del Piano Primo e Secondo

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale pluriuso	10,77	x	66,66 %	=	7,18
Totale:	10,77				7,18

sottotetto non abitabile.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soffitta	153,90	x	25 %	=	38,48
Totale:	153,90				38,48

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2024

Fonte di informazione: Portale telematico

Descrizione: Il primo nucleo abitativo presenta al PT due stanze con stufa a legna collegate al P1 sia da una scala interna sia da una esterna. Al piano superiore si trova ampio salone, cucina, soggiorno, camera da letto e bagno. Il secondo nucleo abitativo, [...]

Indirizzo: non specificato (a 5 km da Casacalenda)

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie: 250

Prezzo: 250.000,00 pari a 454,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2024

Fonte di informazione: Portale telematico

Descrizione: Vendesi Casale di mq 380 con mq 4000 di terreno circostante. L'immobile si sviluppa su 2 livelli, il PT di mq 224 è composto da una taverna, bagno, autorimessa enorme ed il resto da completare. Al 1°P c'è un appartamento con ingresso [...].

Indirizzo: non specificato (a 300 metri dal centro di Casacalenda)

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie: 224

Prezzo: 190.000,00 pari a 501,32 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile creare una scala di valori medi in quanto vi è scarsa propensione alla vendita/acquisto di beni analoghi a quello periziato. Con riferimento alle ricerche di mercato effettuate sul portale telematico emerge un valore richiesto (come base di trattativa) compreso tra ad 300,00 e 500,00 €/mq (in considerazione che il valore dell'annuncio immobiliare dell'immobile a 5 km da Casacalenda è comprensivo di 3,0 ha di terreno agricolo). Nell'attribuzione del valore unitario, ed in definitiva della valutazione dell'immobile, si è tenuto conto dei seguenti fattori: - ubicazione alquanto isolata; - dotazione infrastrutturale e di servizi carente; - buone potenzialità di trasformazione. Per i motivi su esposti si ritiene congruo un valore di 300,00 €/mq. I manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo (porzione di una tettoia) non vengono considerati ai fini della valutazione. Le difformità edilizie riscontrate vengono valutate a parte, attraverso una decurtazione percentuale sul valore di mercato dell'intero lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	259,62	x	300,00	=	77.886,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

Valore superficie accessori:	45,65	x	300,00	=	13.695,00
					91.581,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 91.581,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 91.581,00

BENI IN CASACALENDA C.DA SAN VITO 3/C

RIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

rimessa a CASACALENDA C.da San Vito 3/C, della superficie commerciale di **209,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A pochi metri dal corpo di fabbrica dell'abitazione, è situato il corpo di fabbrica utilizzata come rimessa mezzi. A causa del declivio del terreno, il fabbricato si trova sottoposto rispetto l'abitazione. L'adduzione al fabbricato avviene dalla corte comune (sub 1) ma anche attraverso la p.lla 166. Il fabbricato, nello stato attuale, presenta una pianta pressochè quadrata. Due fronti (nord e sud) presentano delle tettoie per il ricovero di attrezzature e mezzi. Le aperture carrabili sono invece disposte sul fronte est, mentre il lato ovest risulta contro terra. Il manufatto presenta una struttura portante costituita da muratura in laterizio, con solaio di copertura in latero-cemento. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Gli infissi sono prevalentemente in metallo. Le due tettoie presentano una copertura in lamiera grecata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 164 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.148,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Vito snc Lotto RR, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 11/07/2007 Pratica n. CB0210899 in atti dal 11/07/2007 COSTITUZIONE (n. 1119.1/2007)

Coerenze: per tre lati p.lla 164 sub 1 (corte) stessa proprietà; p.lla 166 (stessa proprietà)

Relativamente l'intestazione catastale si riferisce che sia la sig.ra [REDACTED] che il sig. [REDACTED] sarebbero entrambi deceduti rispettivamente in data 16.06.2020 e 22.01.2024.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



Veduta esterna d'insieme



Veduta interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Termoli (41 km) - Campobasso (41 km) - Larino (13 km)). Il traffico nella zona è locale.



Veduta tridimensionale della zona con fabbricati e corte esterna.



Veduta dell'area dalla S.S. n. 87

COLLEGAMENTI

autostrada distante 38 (Termoli)
 porto distante 40 (Termoli)
 ferrovia distante 40 (Termoli)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A pochi metri dal corpo di fabbrica dell'abitazione, è situato il corpo di fabbrica utilizzata come rimessa mezzi (agricoli e non). A causa del declivio del terreno, il fabbricato si trova sottoposto rispetto l'abitazione, infatti risulta, per un lato, contro terra. L'adduzione al fabbricato avviene dalla corte comune (sub 1) ma anche attraverso la p.lla 166. Il fabbricato, nello stato attuale, presenta una pianta pressochè quadrata (dim. 12,80x12,90). Due fronti (nord e sud) presentano delle tettoie per il

ricovero di attrezzature e mezzi. Le aperture carrabili sono invece disposte sul fronte est, mentre il lato ovest risulta contro terra. Il manufatto, realizzato a partire dalla fine degli anni '70 dello scorso secolo, presenta una struttura portante costituita da muratura in laterizio, con solaio di copertura in latero-cemento. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Gli infissi sono prevalentemente in metallo. Le due tettoie, della superficie complessiva di circa 134 mq (83 mq la tettoia a sud e 50 mq quella a nord) presentano una copertura in lamiera grecata.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in intonaco con coibentazione in -- , il rivestimento è realizzato in --

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in impermeabilizzazione con coibentazione in --

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in vari ambienti realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: con canaline a vista , la tensione è di 220V conformità: --

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura in laterizio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rimessa in muratura	164,85	x	100 %	=	164,85
Tettoie	135,25	x	33 %	=	44,63
Totale:	300,10				209,48



Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile creare una scala di valori medi in quanto vi è scarsa propensione alla vendita/acquisto di beni analoghi a quello periziato. Con riferimento alle ricerche di mercato effettuate sul portale telematico emerge un valore richiesto per la tipologia dell'immobile periziato, compreso tra ad 150,00 e 300,00 €/mq. Nell'attribuzione del valore unitario, ed in definitiva della valutazione dell'immobile, si è tenuto conto dei seguenti fattori: - ubicazione alquanto isolata; - dotazione infrastrutturale e di servizi carente; - buone potenzialità di trasformazione. Per i motivi su esposti si ritiene congruo un valore di 150,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 209,48 x 150,00 = **31.422,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.422,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.422,00**

BENI IN CASACALENDA C.DA SAN VITO 3/C

AREA PERTINENZIALE DEL CORPO A E B

DI CUI AL PUNTO C

area pertinenziale del Corpo A e B a CASACALENDA C.da San Vito 3/C per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'area -della superficie complessiva di mq 2.280- composta da n. 3 particelle che costituiscono pertinenza dei fabbricati di cui ai corpi A e B. In particolare la p.lla 164, Ente Urbano, è un Bene Comune non censibile ai due corpi di fabbrica, costituendone -parzialmente- area di sedime. L'area risulta in parte pavimentata con massetto in calcestruzzo ed in parte con ghiaietto. Altimetricamente l'area è attestata sostanzialmente su due quote: quella del piano strada, prospiciente il fabbricato Corpo A e la quota del Corpo B, situata più in basso rispetto la precedente. Al suo interno è presente una porzione di tettoia per il ricovero del foraggio, non autorizzata nè riportata catastalmente n. Le altre due particelle, la 166 e la 168, entrambe escluse dalla pratica agricola, sono situate a valle del Corpo B, e vengono utilizzate come passaggio per l'accesso dei mezzi alla rimessa o anche come stazionamento di mezzi e attrezzature. La loro giacitura è in pendio verso il sottostante torrente Cigno.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 164 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe EU, superficie 1490, indirizzo catastale: C.da San Vito n. 3/C, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 03/07/2007 Pratica n. CB0205284 in atti dal 03/07/2007 (n. 205284.1/2007)

Coerenze: Strada vicinale Fonte Altieri; p.lla 169 e p.lla 166 stessa proprietà; p.lla 163

L'area è BCNC ai sub 2, 3 e 4 della p.lla 164

- foglio 64 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 250, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 03/07/2007 Pratica n. CB0205284 in atti dal 03/07/2007 (n. 205284.1/2007)

Coerenze: p.lla 164, 168 e 169 stessa proprietà; p.lla 163 [redacted] e [redacted]

- foglio 64 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3[^], superficie 540, reddito agrario 1,39 €, reddito dominicale 0,98 €, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 03/07/2007 Pratica n. CB0205284 in atti dal 03/07/2007 (n. 205284.1/2007)

Coerenze: p.lle 166, 169 e 174 stessa proprietà; p.lla 172 [redacted] (liv) Comune di Casacalenda (conc) p.lla 183 [redacted] Libera

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia declivio, una tessitura prevalente ---, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: ---, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: -- ,arboree: --- ,di selvicoltura: ---



Veduta porzione p.lla 164



Veduta d'insieme p.lle 166 e 168

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Termoli (41 km) - Campobasso (41 km) - Larino (13 km)). Il traffico nella zona è locale.



Veduta tridimensionale della zona con fabbricati e corte esterna.



Veduta dell'area dalla S.S. n. 87

COLLEGAMENTI

autostrada distante 38 (Termoli)
 porto distante 40 (Termoli)

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 40 (Termoli)

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

mediocre 

stato di manutenzione:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un'area -della superficie complessiva di mq 2.280- composta da n. 3 particelle che costituiscono pertinenza dei fabbricati di cui ai corpi A e B. In particolare la p.lla 164, della superficie di mq 1.490, Ente Urbano, è un Bene Comune non censibile ai due corpi di fabbrica, costituendone -parzialmente- area di sedime dei due fabbricati anzidetti. L'area risulta in parte pavimentata con massetto in calcestruzzo ed in parte con ghiaietto. Altimetricamente l'area è attestata sostanzialmente su due quote: quella del piano strada, prospiciente il fabbricato Corpo A e la quota del Corpo B, situata più in basso rispetto la precedente. Un muro di contenimento, posto a tergo del Corpo B, consente la stabilità dell'area. Al suo interno è presente una porzione di tettoia per il ricovero del foraggio, non riportata catastalmente nè oggetto di provvedimenti autorizzativi. Le altre due particelle, la 166 e la 168, rispettivamente di mq 250 e 540, situate a valle del Corpo B, sono invece utilizzate come passaggio per l'accesso dei mezzi alla rimessa o anche come stazionamento di mezzi e/o attrezzature. La loro giacitura è in pendio verso il sottostante torrente Cigno. Le aree sono escluse dalla pratica agricola.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



Veduta tridimensionale



Individuazione aree su base catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile creare una scala di valori medi a cui far riferimento per un procedimento di stima comparativo per cui si è proceduto attraverso l'applicazione dei coefficienti riduttivi, 5 % come aree pertinenziali, sul valore unitario applicato ai due corpi di fabbrica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è adottato il criterio di stima sintetico comparativo. Questo criterio, infatti, basandosi sul confronto delle caratteristiche dell'immobile con quelle di altri immobili aventi valore noto, consente di pervenire, per similitudine, al valore commerciale. Si sono dunque effettuate opportune indagini relative al mercato immobiliare di Casacalenda con particolare riferimento al valore medio riscontrabile, in condizioni di libera contrattazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile periziato. In secondo luogo si sono esaminate le caratteristiche maggiormente influenti sul valore di mercato quali l'ubicazione, la vetustà, le caratteristiche costruttive, la dotazione di impianti, ecc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Larino, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Casacalenda, agenzie: Casacalenda - Larino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Annunci di vendita del Portale telematico

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	FABBRICATO PER ABITAZIONE	259,62	45,65	91.581,00	91.581,00

AL P1, PT E SOTTOTETTO					
B	rimessa	209,48	0,00	31.422,00	31.422,00
C	area pertinenziale del Corpo A e B	0,00	0,00	28.000,00	28.000,00
				151.003,00 €	151.003,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Presenza di difformità sostanziali dei fabbricati rispetto i titoli autorizzativi reperiti.	-20%	-30.200,60
		30.200,60 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 22.650,45
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.451,95

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 451,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ricovero animali** a CASACALENDA C.da San Vito -, della superficie commerciale di **678,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un capannone adibito a stalla, oltre ad accessori , ubicati a circa 3,5 km in direzione sud-est dal centro abitato di Casacalenda, in località "San Vito". L'adduzione al fabbricato avviene da una stradina vicinale denominata Fonte Altieri a sua volta collegata ad una stradina priva di denominazione che, dopo breve tratto di circa 300 mt, si innesta sulla S.S. 87 Sannitica. Planimetricamente il fabbricato principale è composto da un corpo di fabbrica rettangolare delle dimensioni pari a circa 37 x 18 m. Il fabbricato presenta una struttura portante costituita da profili in acciaio e chiusura perimetrale di tomagno in blocchi di cemento. La copertura, a falde inclinate, è costituita da travature in acciaio sormontate da pannelli sandwich coibentati. La pavimentazione è in battuto di cemento. All'ingresso dell'edificio sono presenti alcuni locali di servizio. Tutti gli ambienti sono in buone condizioni. Strutturalmente non sono stati riscontrati fenomeni di dissesto. Lo stato manutentivo è ottimo. A servizio della struttura vi sono due manufatti accessori: tettoia per ricovero e stoccaggio fieno e la concimaia (letamaio). La tettoia, costituita da pali in cemento con copertura in elementi di acciaio e lamiera grecata, sebbene riportata catastalmente, non risulta autorizzata. La concimaia è del tipo "a platea" con muri perimetrali- è stata interamente realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di variabile da 3,55 a 5,80. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 169 sub. 3-4 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 4.170,00 Euro, indirizzo catastale: C.da San Vito snc Lotto RR, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 30/07/2009 Pratica n. CB0163466 in atti dal 30/07/2009 AMPLIAMENTO (n. 6016.1/2009)

Coerenze: con riferimento all'area esterna: Strada vicinale Fonte Altieri; p.lla 125 [REDACTED] (liv) -Comune di Casacalenda (conc); p.lle 164, 166, 168 e 174 (stessa proprietà);

L'immobile è dotato di area pertinenziale identificata catastalmente al fg. 64 part. 169 sub. 3 nat. E (ente comune) piano T Contrada San Vito snc Lotto RR - CORTE ESCLUSIVA AL SUB 4. superficie 3.905 mq.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, T piano fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 **altro fabbricato.**

B **ricovero animali** a CASACALENDA C.da San Vito - per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A pochi metri dalla stalla, è situato il corpo di fabbrica utilizzato come porcilaia e ricovero animali da cortile. L'adduzione al fabbricato avviene dalla corte esterna (sub 3) ma anche attraverso la p.la 166 e 168. A causa della giacitura dell'area, il fabbricato risulta situato altimetricamente più in basso rispetto il corpo di fabbrica "A". Il fabbricato, nello stato attuale, presenta una pianta pressochè quadrata con propaggine verso nord. Il manufatto è dotato di finiture molto modeste, anche in considerazione del suo utilizzo: la struttura portante risulta costituita da muratura in blocchi di cemento lasciato a vista, con copertura realizzata con pannelli modulari in lamiera zincata e

fibrocemento. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Gli infissi sono prevalentemente in metallo e legno. Al suo interno sono presenti alcuni ambienti destinati agli animali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di max 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 169 sub. 3-4 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 4.170,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN VITO n. SNC Lotto RR Piano T, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 30/07/2009 Pratica n. CB0163466 in atti dal 30/07/2009 AMPLIAMENTO (n. 6016.1/2009)

Coerenze: con riferimento all'area esterna: Strada vicinale Fonte Altieri; p.lla 125 [REDACTED] [REDACTED] liv) - Comune di Casacalenda (conc); p.lle 164, 166, 168 e 174 (stessa proprietà);

L'immobile è dotato di area pertinenziale identificata catastalmente al fg. 64 part. 169 sub. 3 nat. E (ente comune) piano T Contrada San Vito snc Lotto RR - CORTE ESCLUSIVA AL SUB 4. superficie 3.905 mq. Il corpo assume gli stessi identificati catastali del corpo A

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	678,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	21,70 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.557,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.557,10
Data della valutazione:	30/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
I beni periziati sono utilizzati e/o condotti dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala infine l'atto di affrancazione rogito notaio Donato Falasca di Casacalenda in data 27 maggio 2008 numero 1527 di repertorio, trascritto a Campobasso il 4 giugno 2008 ai numeri 4870/6826, con il quale il signor [REDACTED] riceve dal COMUNE DI CASACALENDA, il diritto del concedente sugli immobili censiti al NCT fg. 64 part. 30 nat. T are 301.90, NCT fg. 64 part. 119 nat. T are 1.20, NCT fg. 64 part. 133 nat. T are 3.30, NCT fg. 64 part. 138 nat. T are 46.40 e NCT fg. 64 part. 122 nat. T are 226.00.

Il mappale 169 ha incorporato la part. 173 di mq. 635 originata con frazionamento dalla part. 170 di mq. 19330; a sua volta originata con frazionamento dalla part. 122 di mq. 22.600. Il mappale 169 già di mq. 3270 è stato originato con frazionamento dalla part. 122 di mq. 22600.

Alla data del 13.12.2024 non risultano altre iscrizioni/trascrizioni, come risulta dall'ispezione

telematica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare in allegato.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/07/2008 a firma di notaio Camillo Litterio ai nn. 157497/33426 di repertorio, iscritta il 21/07/2008 a Campobasso ai nn. 1723/8807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni pignorati.

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento: ? nn. 138/1457 del 13 febbraio 2009 – erogazione a saldo.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/09/2023 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 1037 di repertorio, trascritta il 19/10/2023 a Campobasso ai nn. 9352/11316, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Grava la quota di 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà di [REDACTED] e la quota di 1/2 di usufrutto di [REDACTED]. Ulteriori informazioni: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE L'IMMOBILE NCT FG. 64 PART. 122 DI MQ. 22600, A SEGUITO DI INTERVENUTE VARIAZIONI CATASTALI E' ATTUALMENTE IDENTIFICATO COME SEGUE: - NCEU FG. 64 PART. 169 SUBB. 3-4 GRAFFATI CAT. D/10 PIANO T; - NCT PARTITA 1 FG. 64 PART. 169 ENTE URBANO DI MQ. 3905; - NCT FG. 64 PART. 174 SEMINATIVO DI MQ. 18695. IL TUTTO CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA' AL RIGUARDO

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

- l'area urbana foglio n. 64 p.lle 169 ricade in zona tutelata ai sensi della parte III del D.LGS. N. 42/2004 -Piano Paesaggistico: P.T.P.A.A.V. n. 2 "Lago di Guardialfiera-Fortore Molisano", approvato dal Consiglio Regionale del Molise con Deliberazione n. 92 del 16.05.1998; i contenuti del Piano Territoriale Paesistico-Ambientale di Area Vasta equivalgono a dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939;

- E' soggetta a vincolo "Important Bird Area (IBA)" ed a vincolo idrogeologico;

- E' inoltre assoggettata all'osservanza delle fasce di rispetto stradali.

- Infine, parte del terreno, ricade nel PAI – pericolosità da frana

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento all'atto di donazione rogito notaio Gennaro De Paola in data 29 dicembre 1981 numero 15054/8665 di repertorio si precisa quanto segue: sia nel titolo che nella nota il bene 27/b (fabbricato rurale/corte di are 5.80) viene indicato con il nuovo identificativo mappale 105; dagli accertamenti catastali eseguiti il mappale 105 è un seminativo di are 6.40 intestato all'ENTE FERROVIE DELLO STATO, mentre il fabbricato rurale di are 5.80 corrisponde al mappale 109. Si presume quindi che nell'atto sopra citato, per mero errore materiale, sia stato indicato il mappale 105 al posto del corretto mappale 109. Quest'ultima p.lla ha poi generato la p.lla 136 che a sua volta ha dato origine alla p.lla 164.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di Atto di divisione, con atto stipulato il 15/06/1998 a firma di notaio Ottavio De Paola ai nn. 6452 di repertorio, trascritto il 23/06/1998 a Campobasso ai nn. 5047 - 6225.

Il titolo è riferito solamente a part. 122 nat. T are 226.00 (oltre ad altro) che ha originato la p.lla 170 che a sua volta ha generato la p.lla 169.

I condividenti hanno precisato che esiste un viottolo largo circa mt. 6 che attraversa i terreni oggetto della divisione e che risulta tinteggiato in giallo nella planimetria allegata all'atto. Detto viottolo parte dal terreno distinto con la particella 132 del foglio 63 ed arriva ai terreni distinti con le particelle 22 e 23 del foglio 64 al confine con il torrente Cigno. Esso dovrà rimanere nello stato attuale ben noto ed a servizio di tutti i terreni oggetto della divisione, per ogni esigenza presente e futura degli stessi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di Atto di donazione (fino al 15/06/1998), con atto stipulato il 15/06/1998 a firma di notaio Ottavio De Paola ai nn. 6451 di repertorio, trascritto il 23/06/1998 a Campobasso ai nn. 5045 - 6223.

Il titolo è riferito solamente a part. 122 nat. T are 226.00 (oltre ad altro) che ha originato la p.lla 170 che a sua volta ha generato la p.lla 169

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di compravendita (fino al 15/06/1998), con atto stipulato il 15/06/1998 a firma di notaio Ottavio De Paola ai nn. 6451 di repertorio, trascritto il 23/06/1998 a Campobasso ai nn. 5046 - 6224.

Il titolo è riferito solamente a part. 122 nat. T are 226.00 (oltre ad altro) che ha originato la p.lla 170 che a sua volta ha generato la p.lla 169

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire a titolo gratuito **N. 7/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una stalla per l'allevamento di bovini da carne e di una concimaia per lo stoccaggio delle deiezioni, presentata il 20/02/2007 con il n. 992 di protocollo, rilasciata il 03/07/2007 con il n. 1054 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a stalla e concimaia

Concessione Edilizia **N. 10/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una stalla con fienile, presentata il 02/02/1984 con il n. 5891 di protocollo, rilasciata il 24/03/1984.

Il titolo è riferito solamente a manufatto adibito a porcilaia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Regionale n. 292 del 22.07.1986, l'immobile ricade in zona E1 agricola.. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona E1 è destinata alle attività primarie ed alle residenze strettamente connesse all'attività agricola entro i seguenti limiti: Isf residenza mq 75/HA; annessi alla residenza mq 25 mq/HA; - attività primaria mq 600/HA; - attività terziaria mq 50 mq/HA; piani 2; distanza dai confini m. 5; Distanza da edifici m 10; distanza strada D.P.R. 26.04.1993 n. 147 e ss.mm.ii. Nel caso di accorpamento di terreni a destinazione agricola la volumetria ammissibile nel lotto, che dovrà avere dimensione minima di 1500 mq è di 0,25 mc/mq. L'accorpamento dei terreni non potrà essere superiore ai 15.000 mq. Il vincolo oggettivo sui terreni oggetto d'accorpamento deve avvenire mediante convenzione, da stipularsi per atto pubblico notarile da trasciversi alla conservatoria dei registri immobiliari.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il pignoramento indica, tra i beni pignorati, la p.lla 122 di mq 22.600 attualmente soppressa. Si riporta, di seguito, quanto precisato nell'ambito della Sezione D - "Ulteriori informazioni" della trascrizione del pignoramento: *La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel Quadro B. Si precisa che l'immobile NCT FG. 64 PART. 122 DI MQ. 22600, a seguito di intervenute variazioni catastali è attualmente identificato come segue: - NCEU FG. 64 PART. 169 SUBB. 3-4 graffati CAT. D/10, Piano T- NCT Partita1 FG. 64 PART. 169 Ente Urbano DI MQ. 3.905- NCT FG. 64 PART. 174 seminativo di MQ. 18.695 il tutto con esonero del Conservatore da responsabilità al riguardo.*

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto allegato alla C.E. n. 10/1984 prevedeva un corpo di fabbrica quadrato delle dimensioni di 12,80x12,80 diviso, planimetricamente in due ambienti e distribuito su due livelli: Piano terra da stalla e primo piano da destinare a fienile. L'attuale fabbricato, oltre ad essere dimensionalmente più piccolo di quello in progetto, presenta un solo livello terraneo. Ne consegue che vi sono difformità in ordine alla forma, dimensioni, volumi e prospetti. Inoltre l'area di sedime da progetto risulta situata ad oltre 30 mt rispetto l'area dove insiste il fabbricato attuale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a porcilaia (Corpo B).

Le difformità accertate, sono da considerarsi in totale difformità dal titolo abilitativo in quanto hanno comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche

tipologiche e plano-volumetriche. Ne consegue che, ricadendo, nell'ambito di aree vincolate e protette (in particolare Important Bird Areas) non si ritiene possibile la sua regolarizzazione ex post.

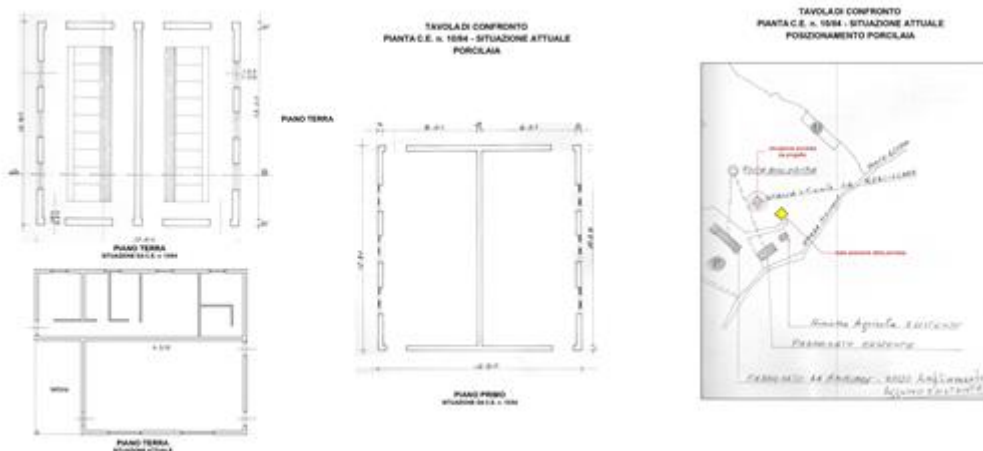


Tavola di confronto tra elaborati di progetto e situazione attuale

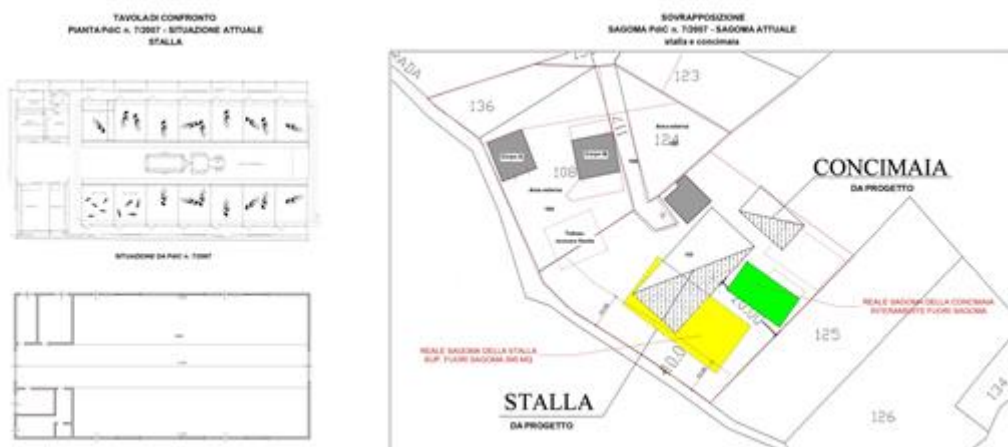
Tavola di confronto - ubicazione manufatto da progetto e attuale

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente alla stalla: - diversa distribuzione interna a carico delle partizione dei locali di servizio che risultano posizionati specularmente rispetto gli elaborati di progetto; - difformità di prospetto derivanti dalla diversa distribuzione interna; - difformità, relativa all'altezza interna (e quindi della volumetria complessiva) della navata centrale; - consistente difformità del posizionamento della sagoma della costruzione (in parte ricadente, sulla fascia di rispetto stradale); relativamente alla concimaia: - diverso dimensionamento e difformità dell'ubicazione (completamente fuori sagoma); (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Stalla e concimaia (Corpo A).

Le difformità accertate, con riferimento alla stalla, sebbene non siano da considerarsi in totale difformità dal titolo abilitativo risultano non conformi allo strumento urbanistico sia con riferimento alla fascia di rispetto stradale e sia per l'aspetto legato ai numerosi vincoli insistenti sul lotto. Ne consegue che non si ritiene possibile la sua regolarizzazione ex post.

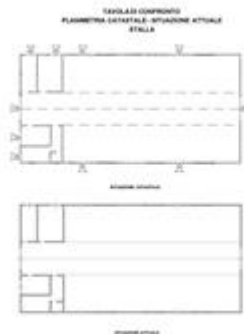


Sovrapposizione sagoma da PdiC n. 7/2007 e attuale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

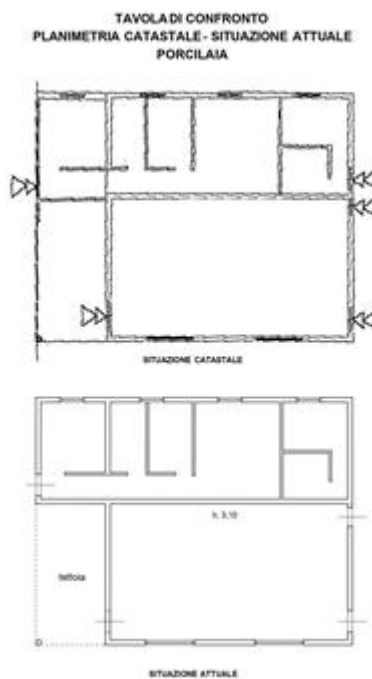
Questa situazione è riferita solamente a Stalla (Corpo A)



Planimetria di confronto catastale-stato attuale

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Porcilaia (Corpo B)



Planimetria di confronto catastale - stato attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CASACALENDA C.DA SAN VITO -

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO A

ricovero animali a CASACALENDA C.da San Vito -, della superficie commerciale di **678,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un capannone adibito a stalla, oltre ad accessori , ubicati a circa 3,5 km in direzione sud-est dal centro abitato di Casacalenda, in località "San Vito". L'adduzione al fabbricato avviene da una stradina vicinale denominata Fonte Altieri a sua volta collegata ad una stradina priva di denominazione che, dopo breve tratto di circa 300 mt, si innesta sulla S.S. 87 Sannitica. Planimetricamente il fabbricato principale è composto da un corpo di fabbrica rettangolare delle dimensioni pari a circa 37 x 18 m. Il fabbricato presenta una struttura portante costituita da profili in acciaio e chiusura perimetrale di tompagno in blocchi di cemento. La copertura, a falde inclinate, è costituita da travature in acciaio sormontate da pannelli sandwich coibentati. La pavimentazione è in battuto di cemento. All'ingresso dell'edificio sono presenti alcuni locali di servizio. Tutti gli ambienti sono in buone condizioni. Strutturalmente non sono stati riscontrati fenomeni di dissesto. Lo stato manutentivo è ottimo. A servizio della struttura vi sono due manufatti accessori: tettoia per ricovero e stoccaggio fieno e la concimaia (letamaio). La tettoia, costituita da pali in cemento con copertura in elementi di acciaio e lamiera grecata, sebbene riportata catastalmente, non risulta autorizzata. La concimaia è del tipo "a platea" con muri perimetrali- è stata interamente realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di variabile da 3,55 a 5,80. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 169 sub. 3-4 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 4.170,00 Euro, indirizzo catastale: C.da San Vito snc Lotto RR, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 30/07/2009 Pratica n. CB0163466 in atti dal 30/07/2009 AMPLIAMENTO (n. 6016.1/2009)

Coerenze: con riferimento all'area esterna: Strada vicinale Fonte Altieri; p.lla 125 [REDACTED] (liv) -Comune di Casacalenda (conc); p.lle 164, 166, 168 e 174 (stessa proprietà);

L'immobile è dotato di area pertinenziale identificata catastalmente al fg. 64 part. 169 sub. 3 nat. E (ente comune) piano T Contrada San Vito snc Lotto RR - CORTE ESCLUSIVA AL SUB 4. superficie 3.905 mq.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, T piano fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Veduta esterna: fronte laterale.



Veduta interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Termoli (41 km) - Campobasso (41 km) - Larino (13 km)). Il traffico nella zona è locale.



Veduta dell'area dalla S.S. n. 87



Veduta tridimensionale dell'area con fabbricati e corte esterna.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 38 (Termoli)
 porto distante 40 (Termoli)
 ferrovia distante 40 (Termoli)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un capannone adibito a stalla, oltre ad accessori, tutti ubicati a circa 3,5 km in direzione sud-est dal centro abitato di Casacalenda, in località "San Vito". L'adduzione al fabbricato avviene da una stradina vicinale denominata Fonte Altieri a sua volta collegata ad una stradina priva di denominazione che, dopo breve tratto di circa 300 mt, si innesta sulla S.S. 87 Sannitica, una delle principali arterie interne del Molise, che connette la costa (Termoli) al capoluogo di Regione. Planimetricamente il fabbricato principale (la stalla) -realizzato a partire dal 2007- è composto da un corpo di fabbrica rettangolare a tre navate: la navata centrale destinata a servizio e le due laterali destinate alla stabulazione. Il fabbricato, delle dimensioni pari a circa 37 x 18 m- presenta una struttura portante costituita da profili in acciaio zincato a caldo e tamponamenti perimetrali in blocchi cavi di calcestruzzo leggero colorati ed idrorepellenti dello spessore di 0,25 metri. La copertura, a falde inclinate, è costituita da travature in acciaio sormontate da pannelli isolanti autoportanti con struttura a sandwich. Per via della differente altezza delle coperture tra la navata centrale e quelle laterali sono presenti finestre a nastro che assicurano adeguata illuminazione agli ambienti. La pavimentazione è in calcestruzzo. All'ingresso dell'edificio sono presenti alcuni locali di servizio. Tutti gli ambienti sono in buone condizioni. Strutturalmente non sono stati riscontrati fenomeni di dissesto. Lo stato manutentivo è ottimo. A servizio della struttura, e ad essa funzionalmente collegata, vi sono due manufatti accessori: tettoia per ricovero e stoccaggio fieno e la concimaia (letamaio). La tettoia, realizzata con alti pali in cemento impostati su base in cemento è dotata di copertura in elementi di acciaio sormontata da lamiera grecata. Sebbene riportata catastalmente, la tettoia risulta priva di titolo abilitativo. La concimaia è del tipo "a platea", struttura più comune per lo stoccaggio dello stallatico grazie alla particolare composizione che favorisce le operazioni meccaniche di riempimento e svuotamento. La struttura - platea e muri perimetrali- è stata realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera. I manufatti descritti, oltre alla porcilaia (Corpo B) insistono su un'area pertinenziale a servizio esclusivo -della superficie complessiva di mq 3.905- individuata in catasto fabbricati con sub. 3. L'area risulta prevalentemente non pavimentata. Altimetricamente l'area è in

pendio secondo l'asse sudovestnorddest, ovvero dalla strada vicinale verso il torrente Cigno. Al suo interno insiste anche l'altra tettoia per il ricovero del foraggio (che interessa parzialmente anche la p.lla 164). L'area è esclusa dalla pratica agricola.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante scorrevoli e fissi realizzati in metallo

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in pannelli sandwich con coibentazione in presente

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in blocchi di cemento (tipo lecablock) con coibentazione in --- , il rivestimento è realizzato in a vista

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: a falde inclinate costruita in acciaio

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in profili di acciaio

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

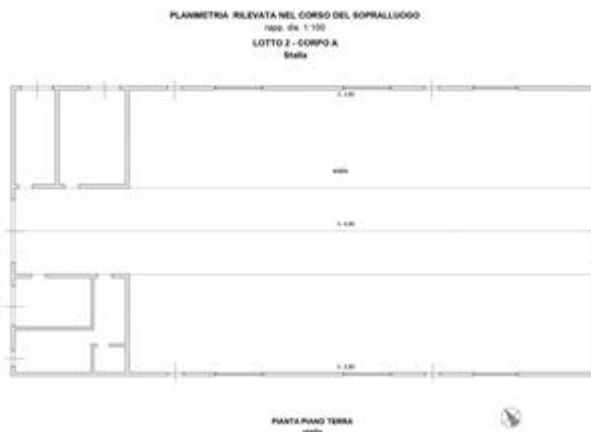
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
stalla	678,00	x	100 %	=	678,00
Totale:	678,00				678,00



Pl.la 169 con individuazione corpi di fabbrica e accessori



Planimetria di rilievo stalla

ACCESSORI:

altro fabbricato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
concimaia	217,00	x	10 %	=	21,70
Totale:	217,00				21,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile creare una scala di valori medi in quanto vi è una forte stagnazione del mercato immobiliare di beni analoghi a quello periziato soprattutto per la grave crisi che investe l'intero comparto zootecnico. Con riferimento alle ricerche di mercato effettuate sul portale telematico emerge un valore richiesto per la tipologia dell'immobile periziato (capannoni tipici), compreso tra ad 180,00 e 270,00 €/mq (valori OMI 1^ semestre 2024). Nell'attribuzione del valore unitario, ed in definitiva della valutazione dell'immobile, si è tenuto conto dei seguenti fattori: - ubicazione alquanto isolata ma facilmente raggiungibile; - dotazione infrastrutturale e di servizi carente; - buone potenzialità di trasformazione; buono stato manutentivo. Per i motivi su esposti si ritiene congruo un valore di 220,00 €/mq. Si evidenzia che detto valore risulta inferiore al valore di costo (ma riflette la scarsa propensione all'acquisto/vendita di strutture del genere per i motivi su esposti). Si precisa altresì che il valore attribuito considera anche la presenza dell'area pertinenziale. I manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo (le due tettoie) non vengono considerati ai fini della valutazione. Le difformità edilizie riscontrate vengono valutate a parte, attraverso una decurtazione percentuale sul valore di mercato dell'intero lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	678,00	x	220,00	=	149.160,00
Valore superficie accessori:	21,70	x	220,00	=	4.774,00
					153.934,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 153.934,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 153.934,00

BENI IN CASACALENDA C.DA SAN VITO -

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO B

ricovero animali a CASACALENDA C.da San Vito - per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A pochi metri dalla stalla, è situato il corpo di fabbrica utilizzato come porcilaia e ricovero animali da cortile. L'adduzione al fabbricato avviene dalla corte esterna (sub 3) ma anche attraverso la p.lla 166 e 168. A causa della giacitura dell'area, il fabbricato risulta situato altimetricamente più in basso rispetto il corpo di fabbrica "A". Il fabbricato, nello stato attuale, presenta una pianta pressochè quadrata con propaggine verso nord. Il manufatto è dotato di finiture molto modeste, anche in considerazione del suo utilizzo: la struttura portante risulta costituita da muratura in blocchi di cemento lasciato a vista, con copertura realizzata con pannelli modulari in lamiera zincata e fibrocemento. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Gli infissi sono prevalentemente in metallo e legno. Al suo interno sono presenti alcuni ambienti destinati agli animali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di max 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 169 sub. 3-4 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 4.170,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN VITO n. SNC Lotto RR Piano T, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 30/07/2009 Pratica n. CB0163466 in atti dal 30/07/2009 AMPLIAMENTO (n. 6016.1/2009)

Coerenze: con riferimento all'area esterna: Strada vicinale Fonte Altieri; p.lla 125 [redacted] [redacted] (liv) -Comune di Casacalenda (conc); p.lle 164, 166, 168 e 174 (stessa proprietà); L'immobile è dotato di area pertinenziale identificata catastalmente al fg. 64 part. 169 sub. 3 nat. E (ente comune) piano T Contrada San Vito snc Lotto RR - CORTE ESCLUSIVA AL SUB 4. superficie 3.905 mq. Il corpo assume gli stessi identificati catastali del corpo A

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



Veduta esterna fronte sud



Veduta esterna fronte nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Termoli (41 km) - Campobasso (41 km) - Larino (13 km)). Il traffico nella zona è locale.



Veduta dell'area dalla S.S. n. 87



Veduta tridimensionale dell'area con fabbricati e corte esterna.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 38 (Termoli)
 porto distante 40 (Termoli)
 ferrovia distante 40 (Termoli)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:



luminosità: mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 qualità degli impianti: molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 qualità dei servizi: molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A pochi metri dalla stalla, è situato il corpo di fabbrica utilizzato come porcilaia e ricovero animali da cortile. L'adduzione al fabbricato avviene dalla corte esterna (sub 3) ma anche attraverso la p.lla 166 e 168. A causa della giacitura dell'area, in declivio verso il torrente Cigno, il fabbricato risulta situato altimetricamente più in basso rispetto il corpo di fabbrica "A". Il fabbricato, realizzato a partire dal 1984, presenta una pianta pressochè quadrata con propaggine verso il fronte nord, dove è presente anche una tettoia. La superficie lorda risulta pari a circa 121 mq; la tettoia copre una superficie di mq 17,00 circa. Il manufatto è dotato di finiture molto modeste, anche in considerazione al suo utilizzo: la struttura portante risulta costituita da muratura in blocchi di cemento lasciato a vista, con copertura -a doppia falda- realizzata con pannelli modulari in lamiera zincata e fibrocemento. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Gli infissi sono prevalentemente in metallo e legno. Al suo interno sono presenti alcuni ambienti destinati al ricovero di diverse razze di animali da cortile.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in blocchi di cemento mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 lasciati a vista con coibentazione in assente , il
 rivestimento è realizzato in assente
manto di copertura: realizzato in fibrocemento - al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 lamiera grecata (porticato) con coibentazione in ---

Delle Strutture:

solai: profili in metallo nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

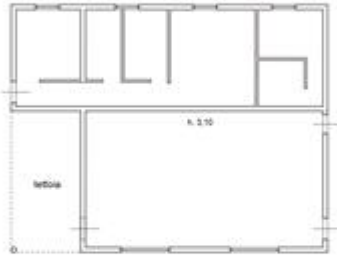
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

PLANIMETRIA RILEVATA NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO
 rapp. dis. 1:100
LOTTO 2 - CORPO B
 Porcilaia



PIANTA PIANO TERRA
 porcilaia

Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Anche in questo caso non è stato possibile creare una scala di valori medi per l'assenza di un mercato di beni analoghi a quello periziato, posto a base di compravendita. Dalla pratica estimativa è possibile attribuire all'immobile un valore unitario pari al 40% del valore del corpo di fabbrica principale e dunque pari a 80,00 €/mq. Nell'attribuzione del valore unitario, ed in definitiva della valutazione dell'immobile, si è tenuto conto dei seguenti fattori: - ubicazione alquanto isolata; - dotazione infrastrutturale e di servizi carente; - modeste finiture.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	10.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è adottato il criterio di stima sintetico comparativo. Questo criterio, infatti, basandosi sul confronto delle

caratteristiche dell'immobile con quelle di altri immobili aventi valore noto, consente di pervenire, per similitudine, al valore commerciale. Si sono dunque effettuate opportune indagini relative al mercato immobiliare di Casacalenda con particolare riferimento al valore medio riscontrabile, in condizioni di libera contrattazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile periziato. In secondo luogo si sono esaminate le caratteristiche maggiormente influenti sul valore di mercato quali l'ubicazione, la vetustà, le caratteristiche costruttive, la dotazione di impianti, ecc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Larino, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Casacalenda, agenzie: Casacalenda - Larino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Annunci di vendita del Portale telematico

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ricovero animali	678,00	21,70	153.934,00	153.934,00
B	ricovero animali	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				163.934,00 €	163.934,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Presenza di difformità sostanziali dei fabbricati rispetto i titoli autorizzativi reperiti.	-20%
	-32.786,80
	32.786,80 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 24.590,10
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.557,10

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.557,10

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2023

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a CASACALENDA C.da San Vito snc, della superficie commerciale di **53.975,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo ubicato a circa 3,5 km dal centro abitato di Casacalenda, in C.da "San Vito". Il terreno interessa un crinale che dalla strada vicinale "Fonte Altieri" digrada verso il sottostante torrente Cigno, L'accesso all'area -con mezzi agricoli- avviene percorrendo i terreni situati a monte individuati al Corpo "C" del lotto 1. Il lotto comprende n. 5 particelle tutte confinanti e senza soluzione di continuità. La giacitura risulta in declivio, a volte accentuato. Le zone limitrofe sono a carattere agricolo. La forma è molto irregolare. I confini non sono di facile individuazione, ad eccezione di quello a nord -per la presenza di un impluvio naturale- e quello ad est. L'area risulta coltivata a graminacee.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2[^], superficie 330, reddito agrario 1,53 €, reddito dominicale 1,79 €, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/07/1996 in atti dal 10/07/1996 (n. 5190.6/1996)
Coerenze: p.lla 174 stessa propr.; p.lla 134 Comune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED] (liv.); p.lla 41 e p.lla 42 omune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED] (enfiteusi);
- foglio 64 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 4[^], superficie 4640, reddito agrario 10,78 €, reddito dominicale 4,79 €, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/09/1996 in atti dal 04/09/1996 (n. 58002.1/1996)
Coerenze: p.lla 30 e p.lla 174 stessa propr.; p.lla 137 e p.lla 131 Comune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED] (liv); p.lla 32 e p.lla 33 Comune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED] (enfiteusi);
- foglio 64 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 4[^], superficie 30190, reddito agrario 70,16 €, reddito dominicale 31,18 €, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/01/1976
Coerenze: Torrente Cigno - p.lla 137 Comune di Casacalenda (conc.) [REDACTED] (liv.); p.lla 138 stessa proprietà; p.lla 31 Comune di Casacalenda (conc.) [REDACTED] (enfiteusi); p.lla 48 [REDACTED] p.lla 52 Comune di Casacalenda (conc.)-[REDACTED] (liv.); p.lla 49 Comune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED] (liv.)
- foglio 64 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2[^] , superficie 120, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/07/1996 in atti dal 10/07/1996 (n. 5190.2/1996)
Coerenze: p.lla 174 stessa proprietà; p.lla 118 Comune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED]

- ██████████ (liv.)
- foglio 64 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3^a, superficie 18695, reddito agrario 48,28 €, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/2009 Pratica n. CB0160220 in atti dal 24/07/2009 presentato il 24/07/2009 (n. 160220.1/2009)
Coerenze: p.lle 138 e 119 stessa propr.; p.lla 180, p.lla 179, p.lla 178 e p.lla 177 Comune di Casacalenda (conc.) - ██████████ (liv.); p.lla 172 Comune di Casacalenda (conc.) - ██████████ (liv.) ; p.lle 168 e 169 stessa propr.; p.lla 125 Comune di Casacalenda (conc.) - ██████████ (liv.); p.lla 126 Comune di Casacalenda (conc.) - ██████████ (liv.); p.lla 133 stessa propr.; p.lla 41, p.lla 39, p.lla 36 e p.lla 35 Comune di Casacalenda (conc.) - ██████████ (enfiteusi);
La p.lla 174 deriva dalla p.lla 122 di originari mq 22.600 come specificato nella nota di trascrizione del pignoramento.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia declivio, una tessitura prevalente prevalente franca, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: ----, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo ,arboree: assenti ,di selvicoltura: ---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53.975,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.180,00
Data della valutazione:	30/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Le aree vengono coltivate dal debitore sig. ██████████

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala infine l'atto di affrancazione rogito notaio Donato Falasca di Casacalenda in data 27 maggio 2008 numero 1527 di repertorio, trascritto a Campobasso il 4 giugno 2008 ai numeri 4870/6826, con il quale il signor ██████████, riceve dal COMUNE DI CASACALENDA, il diritto del concedente sugli immobili censiti al NCT fg. 64 part. 30 nat. T are 301.90, NCT fg. 64 part. 119 nat. T are 1.20, NCT fg. 64 part. 133 nat. T are 3.30, NCT fg. 64 part. 138 nat. T are 46.40 e NCT fg. 64 part. 122 nat. T are 226.00.

La p.lla 122 di mq 22.600 ha dato origine alla p.lla 170 di mq 19.330 che a sua volta ha generato la p.lla 174 di mq 18.695.

Alla data del 13.12.2024 non risultano altre iscrizioni/trascrizioni, come risulta dall'ispezione telematica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare in allegato.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/07/2008 a firma di notaio Camillo Litterio ai nn. 157497/33426 di repertorio, iscritta il 21/07/2008 a Campobasso ai nn. 1723/8807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni pignorati.

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento: nn. 138/1457 del 13 febbraio 2009 – erogazione a saldo.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/09/2023 a firma di Tribunale di Iarino ai nn. 1037 di repertorio, trascritta il 19/10/2023 a Campobasso ai nn. 9352/11316, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili. Grava la quota di 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà di [REDACTED] e la quota di 1/2 di usufrutto di [REDACTED]

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE L'IMMOBILE NCT FG. 64 PART. 122 DI MQ. 22600, A SEGUITO DI INTERVENUTE VARIAZIONI CATASTALI E' ATTUALMENTE IDENTIFICATO COME SEGUE: - NCEU FG. 64 PART. 169 SUBB. 3-4 GRAFFATI CAT. D/10 PIANO T; - NCT PARTITA 1 FG. 64 PART. 169 ENTE URBANO DI MQ. 3905; - NCT FG. 64 PART. 174 SEMINATIVO DI MQ. 18695. IL TUTTO CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA' AL RIGUARDO

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si riporta di seguito quanto indicato nel Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Casacalenda, relativo ai vincoli storico-ambientali e di tutela ecologica-ambientale:

- i terreni censiti in catasto al foglio n. 64 p.lle 30, 119, 174 (ex 122), 133,138, 166 e 168 ricadono in zona tutelata ai sensi della parte III del D.LGS. N. 42/2004 -Piano Paesaggistico:P.T.P.A.A.V. n. 2 "Lago di Guardialfiera-Fortore Molisano", approvato dal Consiglio Regionale del Molise con Deliberazione n. 92 del 16.05.1998; i contenuti del Piano Territoriale Paesistico-Ambientale di Area Vasta equivalgono a dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939;
- i terreni censiti in catasto al foglio n. 64 p.lle 30, 119, 174 (ex 122), 133 e 138 sono soggetti a pericolosità frana;
- i terreni censiti in catasto al foglio n. 64 p.lle 30, 119, 174 (ex 122), 133,138, 166 e 168 sono soggetti a vincolo Important Bird Area (IBA) e a vincolo idrogeologico;
- il terreno censito in catasto al foglio n. 64 p.lle 30 è soggetto a vincolo ZPS e vincolo alluvione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di Atto di divisione (dal 15/06/1998), con atto stipulato il 15/06/1998 a firma di notaio Ottavio De Paola ai nn. 6452 di repertorio, trascritto il 23/06/1998 a Campobasso ai nn. 5047 - 6225.

Il titolo è riferito solamente a p.lla 30 di 30190 mq, p.lla 119 di 120 mq, p.lla 133 di 330 mq, p.lla 138 di 4640 mq e p.lla 122 di 22600 mq .

I condividenti hanno precisato che esiste un viottolo largo circa mt. 6 che attraversa i terreni oggetto della divisione e che risulta tinteggiato in giallo nella planimetria allegata all'atto. Detto viottolo parte dal terreno distinto con la particella 132 del foglio 63 ed arriva ai terreni distinti con le particelle 22 e 23 del foglio 64 al confine con il torrente Cigno. Esso dovrà rimanere nello stato attuale ben noto ed a servizio di tutti i terreni oggetto della divisione, per ogni esigenza presente e futura degli stessi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di divisione (fino al 15/06/1998), con atto stipulato il 15/06/1998 a firma di notaio Ottavio De Paola ai nn. 6451 di repertorio, trascritto il 23/06/1998 a Campobasso ai nn. 5046/6224.

Il titolo è riferito solamente a p.lla 30 di 30.190 mq, p.lla 119 di 120 mq, p.lla 133 di 330 mq, p.lla 138 di 4.640 mq, p.lla 122 di 22.600 mq.

Si evidenzia che la p.lla 122 di mq. 22.600 con frazionamento ha dato origine alla p.lla 170 di mq. 19.330 che a sua volta, con frazionamento ha dato origine alla p.lla 174 di mq. 18.695

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di Atto di donazione (fino al 15/06/1998), con atto stipulato il 15/06/1998 a firma di notaio Ottavio De Paola ai nn. 6451 di repertorio, trascritto il 23/06/1998 a Campobasso ai nn. 5045 - 6223.

Il titolo è riferito solamente a p.lla 30 di 30190 mq, p.lla 119 di 120 mq, p.lla 133 di 330 mq, p.lla 138 di 4.640 mq e p.lla 122 di 22.600 mq .

Si evidenzia che la p.lla 122 di mq. 22.600 con frazionamento ha dato origine alla p.lla 170 di mq. 19.330 che a sua volta, con frazionamento ha dato origine alla p.lla 174 di mq. 18.695

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Regionale n. 292 del 22.07.1986, l'immobile ricade in zona E1 agricola.. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona E1 è destinata alle attività primarie ed alle residenze strettamente connesse all'attività agricola entro i seguenti limiti: Isf residenza mq 75/HA; annessi alla residenza mq 25 mq/HA; - attività primaria mq 600/HA; - attività terziaria mq 50 mq/HA; piani 2; distanza dai confini m. 5; Distanza da edifici m 10; distanza strada D.P.R. 26.04.1993 n. 147 e ss.mm.ii. Nel caso di accorpamento di terreni a destinazione agricola la volumetria ammissibile nel lotto, che dovrà avere dimensione minima di 1500 mq è di 0,25 mc/mq. L'accorpamento dei terreni non potrà essere superiore ai 15.000 mq. Il vincolo oggettivo sui terreni oggetto d'accorpamento deve avvenire mediante convenzione, da stipularsi per atto pubblico notarile da trasciversi alla conservatoria dei registri immobiliari.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il pignoramento indica, tra i beni pignorati, la p.lla 122 di mq 22.600 attualmente soppressa. Si riporta, d seguito, quanto precisato nell'ambito della Sezione D - "Ulteriori informazioni" della trascrizione del pignoramento: La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonchè a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel Quadro B. Si precisa che l'immobile NCT FG. 64 PART. 122 DI MQ. 22600, a seguito di intervenute variazioni catastali è attualmente identificato come segue: - NCEU FG. 64 PART. 169 SUBB. 3-4 graffati CAT. D/10, Piano T- NCT Partita1 FG. 64 PART. 169 Ente Urbano DI MQ. 3.905- NCT FG. 64 PART. 174 seminativo di MQ. 18.695 il tutto con esonero del Conservatore da responsabilità al riguardo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CASACALENDA C.DA SAN VITO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASACALENDA C.da San Vito snc, della superficie commerciale di **53.975,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo ubicato a circa 3,5 km dal centro abitato di Casacalenda, in C.da "San Vito". Il terreno interessa un crinale che dalla strada vicinale "Fonte Altieri" digrada verso il sottostante torrente Cigno, L'accesso all'area -con mezzi agricoli- avviene percorrendo i terreni situati a monte individuati al Corpo "C" del lotto 1. Il lotto comprende n. 5 particelle tutte confinanti e senza soluzione di continuità. La giacitura risulta in declivio, a volte accentuato. Le zone limitrofe sono a carattere agricolo. La forma è molto irregolare. I confini non sono di facile individuazione, ad eccezione di quello a nord -per la presenza di un impluvio naturale- e quello ad est. L'area risulta coltivata a graminacee.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2[^], superficie 330, reddito agrario 1,53 €, reddito dominicale 1,79 €, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/07/1996 in atti dal 10/07/1996 (n. 5190.6/1996)
Coerenze: p.lla 174 stessa propr.; p.lla 134 Comune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED] (liv.); p.lla 41 e p.lla 42 omune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED] (enfiteusi);
- foglio 64 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 4[^], superficie 4640, reddito agrario 10,78 €, reddito dominicale 4,79 €, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 04/09/1996 in atti dal 04/09/1996 (n. 58002.1/1996)
Coerenze: p.lla 30 e p.lla 174 stessa propr.; p.lla 137 e p.lla 131 Comune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED] (liv.); p.lla 32 e p.lla 33 Comune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED] (enfiteusi);
- foglio 64 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 4[^], superficie 30190, reddito agrario 70,16 €, reddito dominicale 31,18 €, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 13/01/1976
Coerenze: Torrente Cigno - p.lla 137 Comune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED] (liv.); p.lla 138 stessa proprietà; p.lla 31 Comune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED] (enfiteusi); p.lla 48 [REDACTED] - [REDACTED] p.lla 52 Comune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED] (liv.); p.lla 49 Comune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED] (liv.)
- foglio 64 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2[^], superficie 120, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 10/07/1996 in atti dal 10/07/1996 (n. 5190.2/1996)
Coerenze: p.lla 174 stessa proprietà; p.lla 118 Comune di Casacalenda (conc.) - [REDACTED] (liv.)
- foglio 64 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3[^], superficie 18695, reddito agrario 48,28 €, indirizzo catastale: Comune di Casacalenda, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/2009 Pratica n. CB0160220 in atti dal 24/07/2009 presentato il 24/07/2009 (n. 160220.1/2009)
Coerenze: p.lle 138 e 119 stessa propr.; p.lla 180, p.lla 179, p.lla 178 e p.lla 177 Comune di

Casacalenda (conc.) [redacted] (liv.); p.lla172 Comune di Casacalenda (conc.) - [redacted] (liv.) ; p.lle 168 e 169 stessa propr.; p.lla 125 Comune di Casacalenda (conc.) - [redacted] (liv.); p.lla126 Comune di Casacalenda (conc.) - [redacted] (liv.); p.lla 133 stessa propr.; p.lla 41, p.lla 39, p.lla 36 e p.lla 35 Comune di Casacalenda (conc.) - [redacted] (enfiteusi);

La p.lla 174 deriva dalla p.lla 122 di originari mq 22.600 come specificato nella nota di trascrizione del pignoramento.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia declivio, una tessitura prevalente prevalente franca, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: ----, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo ,arboree: assenti ,di selvicoltura: ---

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Termoli (41 km) - Campobasso (41 km) - Larino (13 km)). Il traffico nella zona è locale.



Veduta p.lla 30



Veduta tridimensionale del Lotto 3

COLLEGAMENTI

autostrada distante 38 km (Termoli)

nella media ★★☆☆☆☆

porto distante 40 (Termoli)

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 40 (Termoli)

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

scarso ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo ubicato a circa 3,5 km in direzione sud-est dal centro abitato di

Casacalenda, in C.da "San Vito". Il terreno interessa un crinale che dalla strada vicinale "Fonte Altieri" digrada verso il sottostante torrente Cigno, L'accesso all'area -con mezzi agricoli- avviene percorrendo i terreni situati a monte individuati al Corpo "C" del lotto 1. Altimetricamente si hanno quote di circa 600 m. slm nella parte superiore e di circa 530 m slm nella parte confinante con il torrente Cigno. Il lotto comprende n. 5 particelle tutte confinanti e senza soluzione di continuità. La giacitura risulta in declivio, a volte accentuato. Le zone limitrofe sono a carattere agricolo. La forma è molto irregolare e ciò influisce negativamente su una potenziale meccanizzazione della pratica colturale; i confini non sono di facile individuazione, ad eccezione di quello a nord -per la presenza di un impluvio naturale- e quello ad est in quanto segue il corso del torrente Cigno. L'area risulta coltivata a graminacee.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.lla 30	30.190,00	x	100 %	=	30.190,00
p.lla 119	120,00	x	100 %	=	120,00
p.lla 174	18.695,00	x	100 %	=	18.695,00
p.lla 133	330,00	x	100 %	=	330,00
p.lla 138	4.640,00	x	100 %	=	4.640,00
Totale:	53.975,00				53.975,00



Veduta tridimensionale dell'area con individuazione terreni periziati



Ortofoto su base catastale con individuazione terreni periziati

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile creare una scala di valori medi in quanto vi è scarsa propensione all'acquisto di aree agricole nella zona dovuto ad un mercato stagnante e, di conseguenza, allo scarso valore

- attuale- dei terreni agricoli. Nell'attribuzione del valore unitario "medio" si è fatto riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Campobasso per la 4^a regione agraria (ambito in cui ricade il Comune di Casacalenda) che, sebbene non aggiornati, forniscono valori di riferimento attendibili. Il valore "medio di un terreno seminativo si attesta intorno agli 11.000 €/ha. Per la valutazione dell'area si è invece tenuto conto dei seguenti fattori: - appezzamento in declivio, a volte anche accentuato; - difficoltà nel raggiungimento; generalmente terreni di classe catastale III o IV che sta ad indicare suoli con notevoli limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono una accurata e continua manutenzione delle sistemazioni idrauliche agrarie. Per i motivi su esposti si ritiene congruo un valore di 8.000,00 €/ha per tutte le aree.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53.975,00 x 0,80 = **43.180,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.180,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.180,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Questo criterio, infatti, basandosi sul confronto delle caratteristiche dell'immobile con quelle di altri immobili aventi valore noto, consente di pervenire, per similitudine, al valore commerciale. Si sono dunque effettuate opportune indagini relative al mercato immobiliare di Casacalenda con particolare riferimento al valore medio riscontrabile, in condizioni di libera contrattazione, nella zona in cui sono ubicati i terreni. In secondo luogo si sono esaminate le caratteristiche maggiormente influenti sul valore di mercato quali l'ubicazione, la facile accessibilità, le caratteristiche intrinseche quali la giacitura, la distanza da infrastrutture, ecc..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Larino, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Casacalenda, agenzie: Casacalenda - Larino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	terreno agricolo	53.975,00	0,00	43.180,00	43.180,00
				43.180,00 €	43.180,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.180,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.180,00**

data 30/12/2024

il tecnico incaricato
Vincenzo Ricci