



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 28/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'Alonzo


CUSTODE:

dott. Settimio Fazzano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Giovanni Di Tella**

CF:DTLGNN55P01L696K

con studio in TERMOLI (CB) VIA CORSICA 66

telefono: 3479310858

email: archgditella@gmail.com

PEC: giovanni.ditella@archiworldpec.it



- l'appezzamento di terreno corrispondente alla p.lla 136 è in possesso del sig. [REDACTED]

- gli appezzamenti di terreno corrispondenti alle p.lle 137 e 187 risultano concesse in affitto, a partire dal 01.03.2024 e per la durata di anni 15, alla sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] e residente in [REDACTED] in [REDACTED] (C. Fis.: [REDACTED]). Il canone annuo di affitto è stabilito dalle parti in € 300,00 (trecento/00). Tale canone di € 300,00 annui, per una superficie totale di ha 4.76.90, è da ritenersi inferiore ad un terzo dei correnti prezzi di mercato.

Il contratto di affitto di fondo rustico è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate - TRJ N° 2024/3T/1676.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### *Iscrizioni :*

- **Ipoteca legale** iscritta c/o l'Ufficio del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare - di Campobasso il 19.06.2015 ai nn° 6104/590 di € 27.517,98 derivante da compravendita a garanzia della somma di € 26.842,45 **a favore** dell'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura nel Molise **contro** [REDACTED] la, nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C. Fis.: [REDACTED]) gravante su terreno in [REDACTED] riportato in Catasto al Fig. 33, p.lla 136;

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta c/o l'Ufficio del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare - di Campobasso il 19.06.2018 ai nn° 6756/647 di € 44.259,96 **a favore** di Agenzia delle Entrate-Riscossione **contro** [REDACTED] nato a [REDACTED] (C. Fis.: [REDACTED]) il [REDACTED] (C. Fis.: [REDACTED]) gravante su terreno in [REDACTED] riportato in Catasto al Fig. 33, p.lla 187;

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta c/o l'Ufficio del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare - di Campobasso il 20.03.2019 ai nn° 2913/344 di € 107.272,64 **a favore** di Agenzia delle Entrate-Riscossione **contro** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C. Fis.: [REDACTED]) I) gravante su terreno in [REDACTED] riportato in Catasto al Fig. 33, p.lla 137;

##### *Trascrizioni :*

- **Verbale di pignoramento** trascritto c/o l'Ufficio del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare - di Campobasso in data 23.06.2025 ai nn° 6886/5753 - Notif. UNEP Larino del 28.05.2025 **a favore** di ARSARP - Agenzia Regionale per lo Sviluppo Agricolo, Rurale e della Pesca **contro** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C. Fis.: [REDACTED]) gravante su terreni in [REDACTED] riportati in Catasto al Fig. 33, p.lle 136, 137 e 187;

#### **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 **legale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

Importo ipoteca: 27.517,98.

Importo capitale: 26.842,45.

La formalità è riferita solamente a particella 136 del foglio 33

ipoteca attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 44259,96.

La formalità è riferita solamente a particella 187 del foglio 33

ipoteca attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 107.272,64.

La formalità è riferita solamente a particella 137 del foglio 33

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Contributi consortili scaduti ed insoluti alla data della perizia, derivanti da quote per bonifica e irrigazione, da versare al Consorzio di Bonifica Basso Molise di Larino :  
**€ 10.998,59 (Diecimilanovecentonovantotto/59).**

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano di piena ed esclusiva proprietà del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, essendogli pervenuti come segue :

- quanto al terreno distinto in catasto al **Fg. 33, p.lla 187** da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ con atto di compravendita per notaio \_\_\_\_\_ di Guglionesi del 11.05.2012 (rep. 1391), trascritto nei RR. II. di Campobasso il 05.06.2012 ai nn° 5740 r. g. e 4660 r. p.; a \_\_\_\_\_ il terreno era pervenuto da ERSAM, – G.Sedati sede : Campobasso, con atto di compravendita per notaio \_\_\_\_\_ di Termoli del 29.06.2001 (rep. 63035), trascritto nei RR. II. Di Campobasso il 27.07.2001 ai nn° 7612 r. g. e 6023 r. p..

- quanto al terreno distinto in catasto al **Fg. 33, p.lla 136** da AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO E L'INNOVAZIONE DELL'AGRICOLTURA DEL MOLISE con atto di compravendita per notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ del 26.05.2015 (rep. 2566), trascritto nei RR. II. Di Campobasso il 19.06.2015 ai nn° 6103 r. g. e 4862 r.p.; all'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Molise da Ente Regionale di Sviluppo Agricolo del Molise Giacomo Sedati con atto di Ricognizione e Consistenza ex art. 3 co. 3 L. R. Molise n° 27 del 23.11.2004, per notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ del 08.07.2010 (rep. 79071), trascritto nei RR. II. Di Campobasso il 02.08.2010 ai nn° 9200 r. g. e 6133 r. p. e con Provvedimento di Acquisizione Gratuita al Patrimonio dell'ARSIAM, per Ufficiale Rogante dell'Ente rep. 15 del 30.03.2009, trascritto nei RR. II. Di Campobasso il 08.07.2009 ai nn° 7036 r. g. e 5244 r. p., in applicazione dell'art. 24 della L. 146 del 08.05.1998.

L'ARSIAM fu istituito con Legge Regionale n° 27 del 23.11.2004 in sostituzione dell'ERSAM che veniva posto in liquidazione.

Il terreno in questione deriva dai frazionamenti delle originarie p.lle 12, 14 e 20 del Foglio 33 oggetto di Espropriazione in favore dell'Ente per lo Sviluppo dell'Irrigazione e della Trasformazione Fondiaria in Puglia e Lucania – sez. speciale per la riforma fondiaria, in forza del Decreto del Presidente della Repubblica n° 3279 del 18.12.1952 pubblicato sulla G. U. n° 13 del 17.01.1953. Le funzioni dell'Ente espropriante, nonché la titolarità di detti immobili, nei decenni successivi, con varie leggi e decreti ministeriali, ultima quella istitutiva della Regione Molise, n° 20 del 02.02.1970, sono trasigrate nell'ERSAM.

- quanto al terreno distinto in catasto al **Fg. 33, p.lla 137** da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ con atto di compravendita per notaio \_\_\_\_\_ di Guglionesi del 14.03.2013 (rep. 2668), trascritto nei RR. II. Di Campobasso il 04.04.2013 ai nn° 3551 r. g. e 2742 r. p.

A \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà con riserva d'usufrutto in favore dei donanti da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il 05.02.1939 con atto donazione per notaio \_\_\_\_\_ di Termoli del 12.10.1999 (rep. 59402), trascritto nei RR. II. di Campobasso il 09.11.1999 ai nn° 11476 r. g. e 8442 r. p..

A \_\_\_\_\_ in regime di comunione con C \_\_\_\_\_ da  
ERSAM - G. Sedati sede: Campobasso con atto di compravendita per notaio  
di Termoli del 27.11.1988 (rep. 57695), trascritto nei RR. II. di  
Campobasso il 24.12.1998 ai nn° 12799 r. g. e 10127 r. p..

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/05/2012).  
Il titolo è riferito solamente a particella 187 del foglio 33

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/03/2013).  
Il titolo è riferito solamente a particella 137 del foglio 33

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2015).  
Il titolo è riferito solamente a particella 136 del foglio 33

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 12/10/1999 fino al  
14/03/2013).  
Il titolo è riferito solamente a particella 137 del foglio 33

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2001  
fino al 11/05/2012).  
Il titolo è riferito solamente a particella 187 del foglio 33

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di ricognizione e consistenza (dal  
30/03/2009 fino al 26/05/2015).  
Il titolo è riferito solamente a particella 136 del foglio 33

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale . Norme tecniche di attuazione ed indici:  
Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campomarino i terreni  
oggetto della presente procedura hanno la seguente Destinazione Urbanistica : **Zona**  
**“E”** – Verde agricolo.

**Quanto al catasto terreni : Fg. 33, p.lla 187 - Fg. 33, p.lla 136 – Fg. 33, p.lla**  
**137, dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’ufficio tecnico del**  
**Comune di Campomarino si rileva che la destinazione delle aree sopra indicate è la**  
**seguente :**

<u>Catasto</u>	<u>Foglio</u>	<u>Mappale</u>	<u>Zona</u>	<u>Dest. Urbanistica</u>
----------------	---------------	----------------	-------------	--------------------------

---

<u>Terreni</u>	<u>33</u>	<u>187</u>	<u>E</u>	<u>Verde agricolo</u>
<u>Terreni</u>	<u>33</u>	<u>136</u>	<u>E</u>	<u>Verde agricolo</u>
<u>Terreni</u>	<u>33</u>	<u>137</u>	<u>E</u>	<u>Verde agricolo</u>

per una estensione totale complessiva di **mq 61.360.**

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **Residenze** : densità fondiaria IF 0,03 mc/mq, lotto minimo mq 10.000, altezza massima ml 7,50, numero dei piani Np = 2.
- **Attrezzature Agricole** : densità fondiaria IF 0,07 mc/mq, altezza massima ml 7,50 ad esclusione di silos, cisterne ecc., numero dei piani NP = 1.

Nello specifico si precisa che :

- la **particella 187 del foglio 33** è coltivata a vigneto;
- la **particella 136 del foglio 33** è incolta;
- la **particella 137 del foglio 33** è coltivata a vigneto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMPOMARINO CONTRADA RAMITELLI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CAMPOMARINO Contrada Ramitelli per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe sem.1, superficie 22320, reddito agrario 80,69 €, reddito dominicale 132,56 €  
Coerenze: da ovest in senso orario proprietà

proprietà ARSAP, proprietà

- foglio 33 particella 136 (catasto terreni), qualità/classe sem.1, superficie 13670, reddito agrario 49,42 €, reddito dominicale 81,19 €  
Coerenze: da nord in senso orario proprietà Demanio dello Stato, stessa proprietà, proprietà ARSAP, proprietà
- foglio 33 particella 137 (catasto terreni), qualità/classe vign.1, superficie 25370, reddito agrario 209,64 €, reddito dominicale 419,28 €  
Coerenze: da nord in senso orario proprietà Demanio dello Stato, proprietà ARSAP, stessa proprietà.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente nord/sud, i seguenti sistemi irrigui: irrigazione Consorzio di Bonifica

#### 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). Il traffico nella zona è locale.

#### COLLEGAMENTI

superstrada

1000 m 1000 m 1000 m 1000 m ★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

1000 m 1000 m 1000 m 1000 m ★★★★★

panoramicità:

1000 m 1000 m 1000 m 1000 m ★★★★★

livello di piano:

1000 m 1000 m 1000 m 1000 m ★★★★★

stato di manutenzione:

1000 m 1000 m 1000 m 1000 m ★★★★★

luminosità:

1000 m 1000 m 1000 m 1000 m ★★★★★

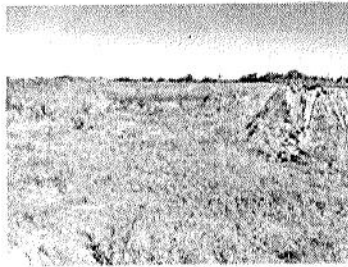
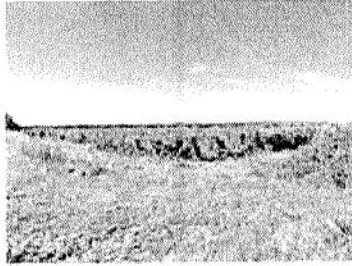
#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di particelle agricole irrigue, non tutte contigue e di forma regolare, in agro di Campomarino (CB), ubicate in località C.da Ramitelli, facilmente raggiungibili con mezzi convenzionali percorrendo la S. S. 16 Adriatica, la via Colle Savino ed, infine, un tratto di strada interpodereale. I lotti sono prevalentemente pianeggianti, al momento del sopralluogo coltivati : a vigneto le p.lle 187 e 137, incolta la p.lla 136.

Caratteristiche zona : periferica prevalentemente agricola, distante dal centro di Campomarino circa km 9,00 e ad esso collegata dalla S. S. 16 Adriatica.

Caratteristiche zone limitrofe: aree rurali/agricole.

Principali collegamenti pubblici (Km) : autobus (9 ,0), autostrada (15,0), ferrovia (15,0).



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Quanto al catasto terreni : Fg. 33, p.lla 187 - Fg. 33, p.lla 136 – Fg. 33, p.lla 137**, dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Campomarino si rileva che la destinazione delle aree sopra indicate è la seguente

<b>Catasto</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Zona</b>	<b>Dest. Urbanistica</b>
Terreni	33	187	E	Verde agricolo
Terreni	33	136	E	Verde agricolo
Terreni	33	137	E	Verde agricolo

per una estensione totale complessiva di **mq 61.360.**

<b>Catasto</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie</b>	<b>Val. Unitario</b>	<b>Val. Totale</b>
Terreni	33	187	Ha 02.23.20	€ 22.000,00	€ 49.104,00
Terreni	33	136	Ha 01.36.70	€ 15.000,00	€ 20.505,00
Terreni	33	137	Ha 02.53.70	€ 22.000,00	€ 55.814,00

**TOTALE € 125.423,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **125.423,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.423,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.423,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per i terreni agricoli, sebbene caratterizzati da un mercato non dinamico e dalla conseguente indisponibilità di una casistica sufficientemente ampia, ho ritenuto congruo, oltre che fare riferimento ai valori agricoli medi della Regione Molise, che comunque non possono intendersi sostitutivi della “stima”, affidarmi alla comparazione con le poche compravendite realizzate nella zona di interesse.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Campomarino, osservatori del mercato immobiliare tecnici locali e operatori del settore, ed inoltre: Valori agricoli medi della provincia

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	0,00	0,00	125.423,00	125.423,00
				<b>125.423,00 €</b>	<b>125.423,00 €</b>

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: **€. 125.423,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.423,00**

data 02/11/2025

il tecnico incaricato  
Giovanni Di Tella