

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a CASACALENDA C/da Fonte Carbone, della superficie commerciale di **159,39** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (omissis)
- 1/3 di piena proprietà (omissis)

Vecchio Rudere in Pietra con corte sottoposto a ristrutturazione e ampliamento in c/da Fonte Carbone. Si accede attraverso una strada privata e sterrata su proprietà, da una strada comunale e dalla Strada Statale n. 87. L'immobile risulta realizzato allo stato grezzo con copertura, senza infissi, senza intonati e senza impianti tecnologici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 107 sub. 1-2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: C/da Fonte Carbone, piano: T - 1, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da COSTITUZIONE del 18/09/2012 protocollo n. CB0184291 in atti dal 18/09/2012 COSTITUZIONE (n. 2796.1/2012)
Coerenze: Contornato dalla particella 79 stessa Ditta. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, Proprietà omissis per due lati.

L'intero edificio sviluppa Due piani, Due piani fuori terra, .

B terreno agricolo a CASACALENDA C/da Fonte Carbone, della superficie commerciale di **111.030,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (omissis)
- 1/3 di piena proprietà (omissis)

Insieme di terreni classificati seminativi costituito da due appezzamenti di particelle adiacenti. Il primo è composto dalle particelle del foglio n. 38 di consistenza pari a mq. 32.980,00, il secondo dalle particelle del foglio n. 39 di consistenza pari a mq. 78.050,00, per complessivi mq. 111.030

L'intero lotto ha una superficie totale pari a Ha 14.22.80 ed è formato da un insieme di particelle adiacenti del foglio n. 38 per una superficie pari a mq. 52.500,00 di qualità mista, da un insieme di particelle del foglio 39 per una superficie pari a mq. 78.050,00 di qualità seminativo, da un insieme di particelle del foglio 41 per una superficie pari a mq. 7.050,00 di qualità mista e da una particella del foglio 45 per una superficie pari a mq. 4.680,00 di qualità mista.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 10 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, cl 2, superficie 30, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: C/da Fonte Carbone, intestato a omissis per il diritto di 1/3 livellario., omissis per il diritto di 1/3 livellario, omissis per il diritto di 1/3 livellario, Comune di Casacalenda per i diritti del concedente, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/09/1979 in atti dal 30/12/1985 (n. 13185)



Coerenze: Strada Comunale Civitella, stessa Ditta. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.

- foglio 38 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, cl 1, superficie 16850, reddito agrario 52,21 €, reddito dominicale 73,97 €, indirizzo catastale: C/da Fonte Carbone, intestato a omissis per i diritti di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/1996 in atti dal 08/02/1999 (n. 3315.4/1996) Coerenze: Strada Comunale Civitella, Stessa Ditta. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.
- foglio 38 particella 79 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo, cl 1, superficie 16100, reddito agrario 49,89 €,reddito dominicale 70,68 €,indirizzo catastale: C/da Fonte Carbone, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. CB0044097 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 7998.1/2007) Coerenze: Strada Comunale Civitella, Stessa Ditta. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.
- foglio 39 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, cl 3, superficie 12450, reddito agrario 32,15 €, reddito dominicale 22,50 €, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. CB0044102 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 8002.1/2007) Coerenze: Ferrovia, relitto ANAS, proprietà omissis e omissis
- foglio 39 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, cl 2, superficie 65600, reddito agrario 186,34 €, reddito dominicale 186,34 €, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/03/1998 in atti dal 23/03/1998 (n. 240.2/1998) Coerenze: Ferrovia, relitto ANAS, proprietà omissis e omissis

Presenta una forma triangolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: naturaliIl terreno

C terreno agricolo a CASACALENDA C/da Fonte Carbone, della superficie commerciale di **10.410,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (ommissis)
- 1/3 di piena proprietà (ommissis)

Insieme di terreni qualità uliveto costituito da tre particelle adiacenti del foglio n. 38 di consistenza pari a mq. 10.410,00.

L'intero lotto ha una superficie totale pari a Ha 14.22.80 ed è formato da un insieme di particelle adiacenti del foglio n. 38 per una superficie pari a mq. 52.500,00 di qualità mista, da un insieme di particelle del foglio 39 per una superficie pari a mq. 78.050,00 di qualità seminativo, da un insieme di particelle del foglio 41 per una superficie pari a mq. 7.050,00 di qualità mista e da una particella del foglio 45 per una superficie pari a mq. 4.680,00 di qualità mista.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, cl 1, superficie 8680, reddito



agrario 22,41 €, reddito dominicale 44,83 €, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/1996 in atti dal 08/02/1999 (n. 3315.4/1996)

Coerenze: Strada Comunale Civitella, Stessa Ditta per tre lati. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.

- foglio 38 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, cl 1, superficie 330, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 1,70 €, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. CB0305863 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 73766.1/2007)
Coerenze: Contornata da stessa Ditta. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.
- foglio 38 particella 79 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto, cl 1, superficie 1400, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 7,23 €, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. CB0044097 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 7998.1/2007)
Coerenze: Strada Comunale Civitella, stessa Ditta per due lati. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: naturaliIl terreno

D terreno agricolo a CASACALENDA C/da Fonte Carbone, della superficie commerciale di **9.110,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (omissis)
- 1/3 di piena proprietà (omissis)

Particella di Terreno del foglio n. 38 qualità Bosco ceduo di consistenza pari a mq. 9.110,00.

L'intero lotto ha una superficie totale pari a Ha 14.22.80 ed è formato da un insieme di particelle adiacenti del foglio n. 38 per una superficie pari a mq. 52.500,00 di qualità mista, da un insieme di particelle del foglio 39 per una superficie pari a mq. 78.050,00 di qualità seminativo, da un insieme di particelle del foglio 41 per una superficie pari a mq. 7.050,00 di qualità mista e da una particella del foglio 45 per una superficie pari a mq. 4.680,00 di qualità mista.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, cl 2, superficie 9110, reddito agrario 2,82 €, reddito dominicale 7,06 €, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da Impianto meccanografico del 13/01/1976 Coerenze: Stessa Ditta per tre lati, particella 41. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.

Presenta una forma quadrangolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: naturaliIl terreno

E terreno agricolo a CASACALENDA C/da Fonte Carbone, della superficie commerciale di **6.050,00** mq per la quota di:



- 1/6 di piena proprietà (omissis)
- 1/6 di piena proprietà (omissis)

N. 2 Particelle di Terreno adiacenti del foglio n. 41 qualità Bosco ceduo di consistenza pari a mq. 6.050,00.

L'intero lotto ha una superficie totale pari a Ha 14.22.80 ed è formato da un insieme di particelle adiacenti del foglio n. 38 per una superficie pari a mq. 52.500,00 di qualità mista, da un insieme di particelle del foglio 39 per una superficie pari a mq. 78.050,00 di qualità seminativo, da un insieme di particelle del foglio 41 per una superficie pari a mq. 7.050,00 di qualità mista e da una particella del foglio 45 per una superficie pari a mq. 4.680,00 di qualità mista.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, cl 3, superficie 1960, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a omissis per il diritto di 4/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., derivante da Impianto meccanografico del 13/01/1976 Coerenze: Stessa ditta, galleria della ferrovia, proprietà omissis
- foglio 41 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, cl 3, superficie 4090, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 1,48 €, intestato a omissis per il diritto di 4/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., derivante da Impianto meccanografico del 13/01/1976 Coerenze: Strada Vicinale Variarocchia, Stessa Ditta per due lati.

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: naturali il terreno

F terreno agricolo a CASACALENDA C/da Fonte Carbone, della superficie commerciale di **5.680,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (omissis)
- 1/6 di piena proprietà (omissis)

N. 2 Particelle di Terreno di fogli diversi di cui la particella n. 41 è adiacente alle particelle del corpo E, qualità seminativo di consistenza pari a mq. 5.680,00.

L'intero lotto ha una superficie totale pari a Ha 14.22.80 ed è formato da un insieme di particelle adiacenti del foglio n. 38 per una superficie pari a mq. 52.500,00 di qualità mista, da un insieme di particelle del foglio 39 per una superficie pari a mq. 78.050,00 di qualità seminativo, da un insieme di particelle del foglio 41 per una superficie pari a mq. 7.050,00 di qualità mista e da una particella del foglio 45 per una superficie pari a mq. 4.680,00 di qualità mista.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, cl 3, superficie 1000, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 1,81 €, intestato a omissis per il diritto di 4/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., derivante da Impianto meccanografico del 13/01/1976 Coerenze: Strada Vicinale Variaroggia, Stessa Ditta
- foglio 45 particella 274 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo, cl 2, superficie 2380, reddito agrario 6,76 €, reddito dominicale 6,76 €, intestato a omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 3/6 p.p., derivante da Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. CB0283847 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7636.1/2009)
Coerenze: Strada Statale 87, Strada Comunale



- foglio 45 particella 274 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor, cl U, superficie 2300, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 1,78 €, intestato a omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 3/6 p.p., derivante da Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. CB0283847 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7636.1/2009)
Coerenze: Strada Statale 87, Strada Comunale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142.439,39 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.312,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.000,00
Data della valutazione:	27/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da omissis con contratto di affitto, stipulato il 11/11/2019, con scadenza il 10/11/2030, registrato il 28/02/2020 a UT Termoli ai nn. 3T/486 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.050,00.

Il contratto risulta stipulato prima della data del Pignoramento ma risulta registrato in data 28.02.2020 successiva alla data di trascrizione del pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 **giudiziale** annotata, stipulata il 13/11/2004 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 387 di repertorio, iscritta il 02/12/2004 a Campobasso ai nn. 1755/12868, a favore di omissis



contro omissis e omissis

Importo ipoteca: 90.000,00.

Importo capitale: 62.678,70.

La formalità è riferita solamente a Tra l'altro, immobili pignorati.

Annotazione 857/7581 del 05/08/20015 - restrizione di beni; Annotazione 813/6488 del 05/07/20016 - restrizione di beni;

ipoteca **legale** annotata, stipulata il 18/06/2010 a firma di omissis ai nn. 110629/27 di repertorio, iscritta il 01/07/2010 a Campobasso ai nn. 1591/7770, a favore di omissis con sede in Napoli, contro omissis.

Importo ipoteca: 67.195,68.

Importo capitale: 33.597,84.

La formalità è riferita solamente a Tra l'altro a Quota di proprietà pignorata.

Annotazione 858/7582 del 05/08/20015 - restrizione di beni; Annotazione 814/6489 del 05/07/20016 - restrizione di beni;

ipoteca **legale**, stipulata il 10/02/2016 a firma di omissis con sede in Roma ai nn. 893/2716 di repertorio, iscritta il 11/02/2016 a Campobasso ai nn. 126/1232, a favore di omissis con sede in Roma, contro omissis

Importo ipoteca: 42.311,20.

Importo capitale: 21.155,60.

La formalità è riferita solamente a Quote pignorate in Testa

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 07/01/2020 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 1531 di repertorio, trascritto il 14/02/2020 a Campobasso ai nn. 1169/1491, a favore di omissis con sede in Milano, contro omissis, omissis

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

omissis per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 18/01/1996), registrato il 24/07/1996 a U. R. Larino ai nn. 79/257, trascritto il 03/09/1996 a Campobasso ai nn. 6820/8333

omissis per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 18/01/1996), registrato il 24/07/1996 a U. R. Larino ai nn. 79/257, trascritto il 03/09/1996 a Campobasso ai nn. 6820/8333

omissis e omissis per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di Accettazione Tacita di Eredità (dal 18/01/1996), trascritto il 05/08/2019 a Campobasso ai nn. 6014/7811.



L'accettazione si estende a tutto il patrimonio oggetto di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

omissis (fino al 18/01/1996)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **22** e successive varianti, intestata a omissis, per lavori di Riparazione con miglioramento sismico, presentata il 23/10/2010 con il n. 0005203/2010 di protocollo, rilasciata il 28/06/2011 con il n. pratica Ed. n. 63/2010 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Variante al Permesso di Costruire n. 22/11 N. **5** e successive varianti, intestata a omissis per lavori di riparazione con miglioramento sismico, presentata il 21/01/2013 con il n. 0000288/2013 di protocollo, rilasciata il 10/06/2013 con il n. pratica Edil. n. 17/2013 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E Agricola

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 CASACALENDA C/DA FONTE CARBONE

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a CASACALENDA C/da Fonte Carbone, della superficie commerciale di **159,39** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (omissis)
- 1/3 di piena proprietà (omissis)

Vecchio Rudere in Pietra con corte sottoposto a ristrutturazione e ampliamento in c/da Fonte Carbone. Si accede attraverso una strada privata e sterrata su proprietà, da una strada comunale e dalla Strada Statale n. 87. L'immobile risulta realizzato allo stato grezzo con copertura, senza infissi, senza intonati e senza impianti tecnologici.

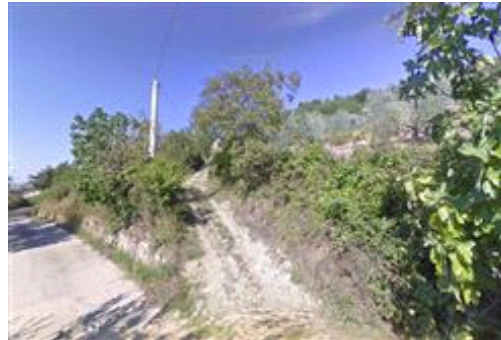
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di m.



2.70. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 107 sub. 1-2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: C/da Fonte Carbone, piano: T - 1, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da COSTITUZIONE del 18/09/2012 protocollo n. CB0184291 in atti dal 18/09/2012 COSTITUZIONE (n. 2796.1/2012)
Coerenze: Contornato dalla particella 79 stessa Ditta. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.

L'intero edificio sviluppa Due piani, Due piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

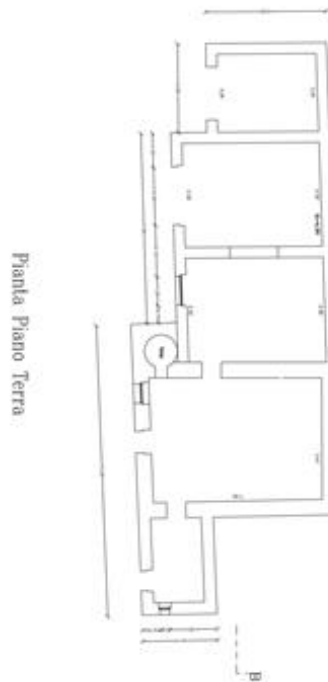
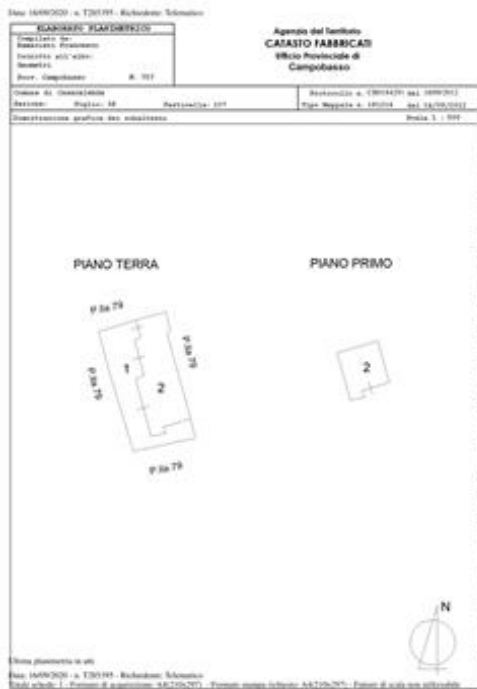
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

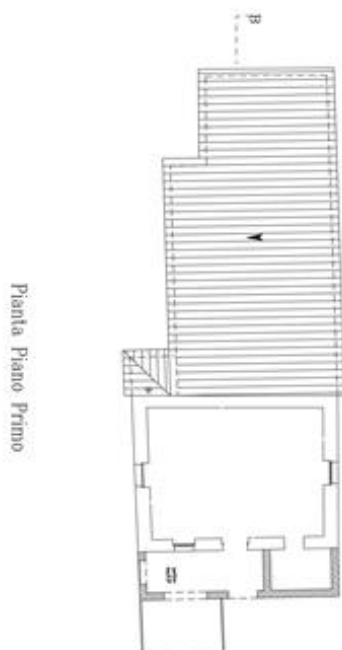
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra, locale 1	13,50	x	100 %	=	13,50
Piano terra, locale 2	27,40	x	100 %	=	27,40
Piano terra, locale 3	24,80	x	100 %	=	24,80
Piano terra, locale 4	36,40	x	100 %	=	36,40



Piano terra, locale 5	7,50	x	100 %	=	7,50
Piano primo, locale 1	39,00	x	100 %	=	39,00
Piano primo, locale 2	4,30	x	100 %	=	4,30
Piano primo, portico	8,30	x	50 %	=	4,15
Piano primo, terrazzo	7,80	x	30 %	=	2,34
Totale:	169,00				159,39





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Terratetto

Indirizzo: Vico Scaletta

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Largo De Gennaro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 500,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Appartamento
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 18.000,00 pari a 360,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Web
Descrizione: monolocale arredato
Superfici principali e secondarie: 26
Superfici accessorie:
Prezzo: 18.000,00 pari a 692,31 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Appartamento p. terra
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 538,46 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Appartamento p. terra
Superfici principali e secondarie: 82
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 670,73 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 01/06/2019
Fonte di informazione: Agenzia del Territorio
Descrizione: Abitazioni civili
Indirizzo: zona centrale valore minimo
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 40.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8



Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 01/06/2019
 Fonte di informazione: Agenzia del Territorio
 Descrizione: Abitazioni civili
 Indirizzo: zona centrale valore massimo
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 60.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Casacalenda e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per casolari in campagna, una richiesta media di €/mq 500,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, la vetustà, e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 150,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 159,39 x 150,00 = **23.908,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.908,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.939,00**

BENI IN CASACALENDA C/DA FONTE CARBONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CASACALENDA C/da Fonte Carbone, della superficie commerciale di **111.030,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (omissis)
- 1/3 di piena proprietà (omissis)

Insieme di terreni classificati seminativi costituito da due appezzamenti di particelle adiacenti. Il primo è composto dalle particelle del foglio n. 38 di consistenza pari a mq. 32.980,00, il secondo dalle particelle del foglio n. 39 di consistenza pari a mq. 78.050,00, per complessivi mq. 111.030

L'intero lotto ha una superficie totale pari a Ha 14.22.80 ed è formato da un insieme di particelle adiacenti del foglio n. 38 per una superficie pari a mq. 52.500,00 di qualità mista, da un insieme di particelle del foglio 39 per una superficie pari a mq. 78.050,00 di qualità seminativo, da un insieme di particelle del foglio 41 per una superficie pari a mq. 7.050,00 di qualità mista e da una particella del foglio 45 per una superficie pari a mq. 4.680,00 di qualità mista.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 10 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, cl 2, superficie 30, reddito



agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: C/da Fonte Carbone, intestato a omissis per il diritto di 1/3 livellario., omissis per il diritto di 1/3 livellario, omissis per il diritto di 1/3 livellario, Comune di Casacalenda per i diritti del concedente, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/09/1979 in atti dal 30/12/1985 (n. 13185

Coerenze: Strada Comunale Civitella, stessa Ditta. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.

- foglio 38 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, cl 1, superficie 16850, reddito agrario 52,21 €, reddito dominicale 73,97 €, indirizzo catastale: C/da Fonte Carbone, intestato a omissis per i diritti di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/1996 in atti dal 08/02/1999 (n. 3315.4/1996) Coerenze: Strada Comunale Civitella, Stessa Ditta. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.
- foglio 38 particella 79 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo, cl 1, superficie 16100, reddito agrario 49,89 €, reddito dominicale 70,68 €, indirizzo catastale: C/da Fonte Carbone, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. CB0044097 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 7998.1/2007) Coerenze: Strada Comunale Civitella, Stessa Ditta. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.
- foglio 39 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, cl 3, superficie 12450, reddito agrario 32,15 €, reddito dominicale 22,50 €, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. CB0044102 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 8002.1/2007) Coerenze: Ferrovia, relitto ANAS, proprietà omissis
- foglio 39 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, cl 2, superficie 65600, reddito agrario 186,34 €, reddito dominicale 186,34 €, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/03/1998 in atti dal 23/03/1998 (n. 240.2/1998) Coerenze: Ferrovia, relitto ANAS, proprietà omissis

Presenta una forma triangolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: naturaliIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Foglio n. 38 part. 10	30,00	x	100 %	=	30,00
Foglio n. 38 part. 7	16.850,00	x	100 %	=	16.850,00
Foglio n. 38 part. 79 porzione AA	16.100,00	x	100 %	=	16.100,00
Foglio n. 39 part. 1	12.450,00	x	100 %	=	12.450,00
Foglio n. 39 part. 6	65.600,00	x	100 %	=	65.600,00
Totale:	111.030,00				111.030,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Cascina con 15 Ha di terreno
Superfici principali e secondarie: 150000
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Cascina mq 65 con 2,5 Ha di terreno
Indirizzo: C/da Melincello
Superfici principali e secondarie: 25000
Superfici accessorie:
Prezzo: 97.000,00 pari a 3,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 06/10/2004
Descrizione: terreno seminativo
Indirizzo: C/da Civitella
Superfici principali e secondarie: 6700
Superfici accessorie:
Prezzo: 6.000,00 pari a 0,90 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 13/05/2004
Descrizione: terreno seminativo
Indirizzo: C/da Civitella
Superfici principali e secondarie: 18240
Superfici accessorie:
Prezzo: 6.000,00 pari a 0,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia del Territorio
Descrizione: Regione Agraria n. 4, terreni seminativi
Superfici principali e secondarie: 10000
Superfici accessorie:



Prezzo: 11.237,00 pari a 1,12 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: Regione Agraria n. 4, uliveto

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.541,00 pari a 2,45 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: Regione Agraria n. 4, Bosco Ceduo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.974,00 pari a 0,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Casacalenda e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per terreni agricoli seminativi, una richiesta media di €/Ha 9.000,00, per Uliveti una richiesta media di €/Ha 23.000,00, per terreni boschivi una richiesta media di €/Ha 5.000,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 0,7 per terreni seminativi, a €/mq 2,10 per uliveti, a €/mq 0,50 per terreni boschivi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	111.030,00	x	0,70	=	77.721,00
-------------------------------	------------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 77.721,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 51.814,00
---	--------------------

BENI IN CASACALENDA C/DA FONTE CARBONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a CASACALENDA C/da Fonte Carbone, della superficie commerciale di **10.410,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (omissis)



- 1/3 di piena proprietà (omissis)

Insieme di terreni qualità uliveto costituito da tre particelle adiacenti del foglio n. 38 di consistenza pari a mq. 10.410,00.

L'intero lotto ha una superficie totale pari a Ha 14.22.80 ed è formato da un insieme di particelle adiacenti del foglio n. 38 per una superficie pari a mq. 52.500,00 di qualità mista, da un insieme di particelle del foglio 39 per una superficie pari a mq. 78.050,00 di qualità seminativo, da un insieme di particelle del foglio 41 per una superficie pari a mq. 7.050,00 di qualità mista e da una particella del foglio 45 per una superficie pari a mq. 4.680,00 di qualità mista.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 78 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto, cl 1, superficie 8680, reddito agrario 22,41 €, reddito dominicale 44,83 €, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/1996 in atti dal 08/02/1999 (n. 3315.4/1996)

Coerenze: Strada Comunale Civitella, Stessa Ditta per tre lati. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.

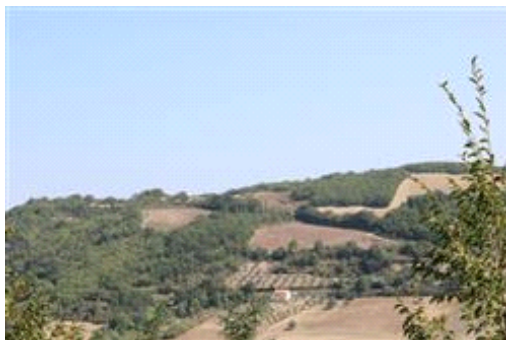
- foglio 38 particella 95 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto, cl 1, superficie 330, reddito agrario 0,85 €, reddito dominicale 1,70 €, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. CB0305863 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 73766.1/2007)

Coerenze: Contornata da stessa Ditta. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.

- foglio 38 particella 79 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe uliveto, cl 1, superficie 1400, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 7,23 €, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. CB0044097 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 7998.1/2007)

Coerenze: Strada Comunale Civitella, stessa Ditta per due lati. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: naturaliIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Foglio 38 particella 78	8.680,00	x	100 %	=	8.680,00
Foglio 38 particella 95	330,00	x	100 %	=	330,00
Foglio 38 particella 79	1.400,00	x	100 %	=	1.400,00
Totale:	10.410,00				10.410,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Cascina con 15 Ha di terreno

Superfici principali e secondarie: 150000

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web



Descrizione: Cascina mq 65 con 2,5 Ha di terreno

Indirizzo: C/da Melincello

Superfici principali e secondarie: 25000

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 3,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: Regione Agraria n. 4, terreni seminativi

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.237,00 pari a 1,12 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: Regione Agraria n. 4, uliveto

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.541,00 pari a 2,45 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: Regione Agraria n. 4, Bosco Ceduo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.974,00 pari a 0,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Casacalenda e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per terreni agricoli seminativi, una richiesta media di €Ha 9.000,00, per Uliveti una richiesta media di €Ha 23.000,00, per terreni boschivi una richiesta media di €Ha 5.000,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €mq 0,7 per terreni seminativi, a €mq 2,10 per uliveti, a €mq 0,50 per terreni boschivi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10.410,00	x	2,10	=	21.861,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.861,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.574,00

BENI IN CASACALENDA C/DA FONTE CARBONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a CASACALENDA C/da Fonte Carbone, della superficie commerciale di **9.110,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (omissis)
- 1/3 di piena proprietà (omissis)

Particella di Terreno del foglio n. 38 qualità Bosco ceduo di consistenza pari a mq. 9.110,00.

L'intero lotto ha una superficie totale pari a Ha 14.22.80 ed è formato da un insieme di particelle adiacenti del foglio n. 38 per una superficie pari a mq. 52.500,00 di qualità mista, da un insieme di particelle del foglio 39 per una superficie pari a mq. 78.050,00 di qualità seminativo, da un insieme di particelle del foglio 41 per una superficie pari a mq. 7.050,00 di qualità mista e da una particella del foglio 45 per una superficie pari a mq. 4.680,00 di qualità mista.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 8 (catasto terreni), qualità/classe Bosco Ceduo, cl 2, superficie 9110, reddito agrario 2,82 €, reddito dominicale 7,06 €, intestato a omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., omissis per il diritto di 1/3 p.p., derivante da Impianto meccanografico del 13/01/1976 Coerenze: Stessa Ditta per tre lati, particella 41. L'insieme delle particelle del foglio 38 confinano con Strada Comunale Civitella, proprietà omissis, proprietà omissis per due lati.

Presenta una forma quadrangolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: naturaliIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
Foglio 38 particella n. 8	9.110,00	x	100 %	=	9.110,00
Totale:	9.110,00				9.110,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Cascina con 15 Ha di terreno

Superfici principali e secondarie: 150000

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Cascina mq 65 con 2,5 Ha di terreno

Indirizzo: C/da Melincello

Superfici principali e secondarie: 25000

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 3,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Fonte di informazione: Agenzia del Territorio
 Descrizione: Regione Agraria n. 4, terreni seminativi
 Superfici principali e secondarie: 10000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 11.237,00 pari a 1,12 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Agenzia del Territorio
 Descrizione: Regione Agraria n. 4, uliveto
 Superfici principali e secondarie: 10000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 24.541,00 pari a 2,45 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Agenzia del Territorio
 Descrizione: Regione Agraria n. 4, Bosco Ceduo
 Superfici principali e secondarie: 10000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 4.974,00 pari a 0,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Casacalenda e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per terreni agricoli seminativi, una richiesta media di €/Ha 9.000,00, per Uliveti una richiesta media di €/Ha 23.000,00, per terreni boschivi una richiesta media di €/Ha 5.000,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 0,7 per terreni seminativi, a €/mq 2,10 per uliveti, a €/mq 0,50 per terreni boschivi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9.110,00	x	0,50	=	4.555,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.555,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.036,67

BENI IN CASACALENDA C/DA FONTE CARBONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a CASACALENDA C/da Fonte Carbone, della superficie commerciale di **6.050,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (omissis)
- 1/6 di piena proprietà (omissis)

N. 2 Particelle di Terreno adiacenti del foglio n. 41 qualità Bosco ceduo di consistenza pari a mq. 6.050,00.

L'intero lotto ha una superficie totale pari a Ha 14.22.80 ed è formato da un insieme di particelle adiacenti del foglio n. 38 per una superficie pari a mq. 52.500,00 di qualità mista, da un insieme di particelle del foglio 39 per una superficie pari a mq. 78.050,00 di qualità seminativo, da un insieme di particelle del foglio 41 per una superficie pari a mq. 7.050,00 di qualità mista e da una particella del foglio 45 per una superficie pari a mq. 4.680,00 di qualità mista.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, cl 3, superficie 1960, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a omissis per il diritto di 4/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., derivante da Impianto meccanografico del 13/01/1976 Coerenze: Stessa ditta, galleria della ferrovia, proprietà omissis
- foglio 41 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, cl 3, superficie 4090, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 1,48 €, intestato a omissis per il diritto di 4/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., derivante da Impianto meccanografico del 13/01/1976 Coerenze: Strada Vicinale Variaroccia, Stessa Ditta per due lati.

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: naturali Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Foglio 41 particella 36	1.960,00	x	100 %	=	1.960,00
Foglio 41 particella 37	4.090,00	x	100 %	=	4.090,00
Totale:	6.050,00				6.050,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Cascina con 15 Ha di terreno

Superfici principali e secondarie: 150000

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Cascina mq 65 con 2,5 Ha di terreno

Indirizzo: C/da Melincello

Superfici principali e secondarie: 25000

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 3,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: Regione Agraria n. 4, terreni seminativi

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.237,00 pari a 1,12 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: Regione Agraria n. 4, uliveto

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:



Prezzo: 24.541,00 pari a 2,45 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: Regione Agraria n. 4, Bosco Ceduo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.974,00 pari a 0,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Casacalenda e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per terreni agricoli seminativi, una richiesta media di €/Ha 9.000,00, per Uliveti una richiesta media di €/Ha 23.000,00, per terreni boschivi una richiesta media di €/Ha 5.000,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 0,7 per terreni seminativi, a €/mq 2,10 per uliveti, a €/mq 0,50 per terreni boschivi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6.050,00	x	0,50	=	3.025,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.025,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.008,33
---	-------------------

BENI IN CASACALENDA C/DA FONTE CARBONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a CASACALENDA C/da Fonte Carbone, della superficie commerciale di **5.680,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (omissis)
- 1/6 di piena proprietà (omissis)

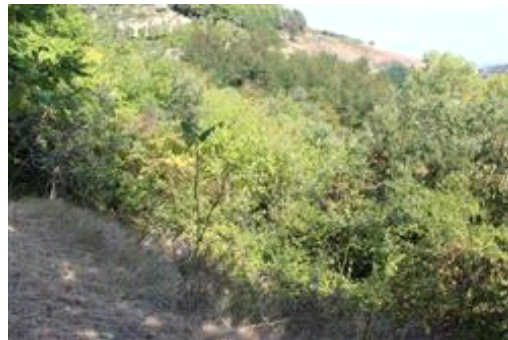
N. 2 Particelle di Terreno di fogli diversi di cui la particella n. 41 è adiacente alle particelle del corpo E, qualità seminativo di consistenza pari a mq. 5.680,00.

L'intero lotto ha una superficie totale pari a Ha 14.22.80 ed è formato da un insieme di particelle adiacenti del foglio n. 38 per una superficie pari a mq. 52.500,00 di qualità mista, da un insieme di particelle del foglio 39 per una superficie pari a mq. 78.050,00 di qualità seminativo, da un insieme di particelle del foglio 41 per una superficie pari a mq. 7.050,00 di qualità mista e da una particella del foglio 45 per una superficie pari a mq. 4.680,00 di qualità mista.



Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, cl 3, superficie 1000, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 1,81 €, intestato a omissis per il diritto di 4/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., derivante da Impianto meccanografico del 13/01/1976 Coerenze: Strada Vicinale Variaroggia, Stessa Ditta
- foglio 45 particella 274 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo, cl 2, superficie 2380, reddito agrario 6,76 €, reddito dominicale 6,76 €, intestato a omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 3/6 p.p., derivante da Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. CB0283847 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7636.1/2009)
Coerenze: Strada Statale 87, Strada Comunale
- foglio 45 particella 274 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo arbor, cl U, superficie 2300, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 1,78 €, intestato a omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 1/6 p.p., omissis per il diritto di 3/6 p.p., derivante da Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. CB0283847 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7636.1/2009)
Coerenze: Strada Statale 87, Strada Comunale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Foglio 45 particella 274	4.680,00	x	100 %	=	4.680,00
Foglio 41 particella 78	1.000,00	x	100 %	=	1.000,00



Totale:	5.680,00	5.680,00
----------------	-----------------	-----------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Cascina con 15 Ha di terreno

Superfici principali e secondarie: 150000

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Cascina mq 65 con 2,5 Ha di terreno

Indirizzo: C/da Melincello

Superfici principali e secondarie: 25000

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 3,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: Regione Agraria n. 4, terreni seminativi

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.237,00 pari a 1,12 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Agenzia del Territorio
 Descrizione: Regione Agraria n. 4, uliveto
 Superfici principali e secondarie: 10000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 24.541,00 pari a 2,45 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Agenzia del Territorio
 Descrizione: Regione Agraria n. 4, Bosco Ceduo
 Superfici principali e secondarie: 10000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 4.974,00 pari a 0,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Casacalenda e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per terreni agricoli seminativi, una richiesta media di €/Ha 9.000,00, per Uliveti una richiesta media di €/Ha 23.000,00, per terreni boschivi una richiesta media di €/Ha 5.000,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 0,7 per terreni seminativi, a €/mq 2,10 per uliveti, a €/mq 0,50 per terreni boschivi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5.680,00	x	0,70	=	3.976,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.976,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.325,33

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	rustico	159,39	0,00	23.908,50	15.939,00
B	terreno agricolo	111.030,00	0,00	77.721,00	51.814,00
C	terreno agricolo	10.410,00	0,00	21.861,00	14.574,00
D	terreno agricolo	9.110,00	0,00	4.555,00	3.036,67
E	terreno agricolo	6.050,00	0,00	3.025,00	1.008,33
F	terreno agricolo	5.680,00	0,00	3.976,00	1.325,33
				135.046,50 €	87.697,33 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' possibile uno scioglimento della comunione con compensazione monetaria.

E' sconsigliabile in quanto le singole quote diminuiscono di appetibilità..

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 4.384,87**

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: **€ 83.312,47**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 12.496,87**

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: **€ 815,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.000,00**

