



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. RINALDO D'ALONZO

CUSTODE:

AVV. BARBARA OLGA BORRELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/04/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ARCH. PASQUALE PEZZOLI

CF: PZZQL59E11L113E

con studio in TERMOLI (CB) Via Sannitica n. 15A

telefono: 0875730659

email: pezzolipasquale@gmail.com

PEC: pasquale.pezzoli@archiworldpec.it

PEZZOLI
PASQUALE
ORDINE
ARCHITETTI PPC
PROV.
CAMPOBASSO
architetto
26.04.2025
00:44:12
GMT+02:00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SAN MARTINO IN PENSILIS C/da Colle di Stelle, della superficie commerciale di **4.804,00** mq (48 are e 4 centiare) per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno, ubicato in agro del Comune di San Martino in Pensilis, è costituito da due particelle la n. 8 e la n. 28 del Foglio 17; si può accedere al terreno tramite la Strada Comunale Salsa, che si innesta sulla S.P. 85, e successiva strada interpodereale; oppure dalla strada interpodereale che si innesta sulla S.P. 85 all'altezza della [REDACTED] che proseguendo a cavallo delle particelle 23 e 24, con un certo grado di acclività, si passa dalla quota di circa 90 a 68 metri slm, fino a raggiungere il terreno in questione, che risulta praticamente pianeggiante (Allegato 3). La particella 8 della superficie di mq 21 (21 centiare), con qualità e classe = area rurale, è completamente circondata dalla Particella 28 della superficie di mq 4.783 (47 are e 83 centiare), infatti analizzando la visura storica catastale si rileva che originariamente su detto terreno insisteva un piccolo fabbricato rurale, che successivamente è stato demolito, quindi allo stato attuale il terreno risulta libero, senza nessuna costruzione. Pertanto il terreno si presenta complessivamente pianeggiante, coltivato a seminativo, senza alcuna distinzione tra la due particelle e quindi ai fini del calcolo del valore commerciale non viene applicata alcuna differenziazione. Pertanto la superficie complessiva del terreno, corpo A, è di mq 4.804 (48 are e 4 centiare). Per la localizzazione della Particella 8 esistono in loco un termine (masso di pietre) ed un pozzo, come riportato nella documentazione fotografica (Allegato 3).

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 8 (catasto terreni), qualità/classe Area rurale, superficie 21 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina su tutti e quattro lati con la Part. 28
- foglio 17 particella 28 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 4.783 mq, reddito agrario 12,35 €, reddito dominicale 8,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con proprietà (particella 6 e 7) e Demanio dello Stato (particella 60).

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo,

B terreno agricolo a SAN MARTINO IN PENSILIS C/da Colle di Stelle, della superficie commerciale di **84.750,00** mq (8 ha 47 are e 50 centiare) per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno, ubicato in agro del Comune di San Martino in Pensilis, è costituito da due particelle la n.

23 e la n. 34 del Foglio 17; si può accedere ai terreni tramite la Strada Comunale Salsa, che si innesta sulla S.P. 85, e successiva strada interpoderale; oppure dalla strada interpoderale che si innesta sulla S.P. 85 all'altezza della Masseria De Rosa, che attraversa la part. 34 e prosegue a cavallo delle particelle 23 e 24, con un certo grado di acclività, si passa dalla quota di circa 90 a 68 metri slm (Allegato 3).

La porzione AA della particella 34, della superficie di mq 1.160 (11 are e 60 centiare) catastalmente risulta con qualità e classe = FU D'ACCERT, cioè secondo l'Agenzia del Territorio su detto terreno insisterebbe un fabbricato rurale da accertare, ma nella realtà come si è potuto constatare nel corso delle operazioni peritali che su detta porzione di terreno non insiste alcun fabbricato rurale; infatti analizzando la visura storica catastale si rileva che originariamente su detto terreno insisteva un fabbricato rurale, successivamente demolito. Quindi allo stato attuale il terreno risulta libero, senza nessuna costruzione. Pertanto ai fini del calcolo del valore commerciale non viene applicata alcuna differenziazione fra le due porzioni (AA e AB) della particella 34; la caratteristica colturale della porzione AB è seminativo 2, con superficie di 120 mq (1 ara e 20 centiare). Inoltre la superficie della particella 23 risulta divisa in un due porzioni AA di mq 83.469 (8 ha 34 are e 69 centiare) con qualità e classe seminativo 2 e la porzione AB della sola superficie di 1 mq (1 centiare) con qualità e classe uliveto 2; in realtà non è stata rilevata alcuna pianta di olive sulla particella 23. Pertanto ai fini del calcolo del valore dell'appezzamento di terreno, si è considerata la coltura prevalente, seminativo 2, con una superficie complessiva, particella 34 e particella 23, di 84.750 mq (8 ha 47 are e 50 centiare).

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 23 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe seminativo 02, superficie 83.469 mq, reddito agrario 258,65 €, reddito dominicale 344,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 23 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Uliveto 02, superficie 1 mq, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con proprietà (Part. 24), proprietà (Sub 25) e proprietà (Sub 22)
- foglio 17 particella 34 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe FU D'ACCERT, superficie 1.160 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 34 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe seminativo 02, superficie 120 mq, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con proprietà (part. 86), con proprietà (part. 83), proprietà (part. 35) e proprietà (part. 23)

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia terreno acclive (circa 6 %), sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89.554,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 154.101,70

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 154.000,00
Data di conclusione della relazione: 25/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto della durata di 15 anni stabilito di comune accordo, stipulato il 21/05/2017, con scadenza il 10/11/2032, registrato il 23/05/2017 a Termoli ai nn. 1010 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 1.400,00 da corrispondere entro il termine di ogni annata agraria

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La documentazione ex Art. 567 comma 2 del C.p.c., controllata prima di ogni altra attività, è risultata in alcune parti poco chiara pertanto è stato necessario effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha integrato la documentazione mancante, le cui spese verranno poste a carico della procedura.

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 28/05/1997 a firma di Atto notarile pubblico Notai Giuseppe di Termoli ai nn. 38115 di repertorio, iscritta il 30/05/1997 a Conservatoria dei RR. II. di Campobasso ai nn. 5477/512, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 340.000.000 Lire.

Importo capitale: 170.000.000 Lire.

Durata ipoteca: 15 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 9 marzo 2017 ai nn. 2372/262 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo - In data 22 marzo 2006 al n. 326 di restrizione di beni - In data 23 agosto 2016 al n. 1057 di restrizione di beni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/04/2004 a firma di atto notarile Notaio ai nn. 23146/4263 di repertorio, iscritta il 13/05/2004 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso ai nn. 5030/602, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 98.000 Euro.

Importo capitale: 49.000 Euro.

Durata ipoteca: 5.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà NCT al Foglio 17 Part. 8; NCT al Foglio 17 Part. 23; NCT al Foglio 17 Part. 28; NCT al Foglio 17 Part. 34, ubicati nel Comune di San Martino In Pensilis (CB) di cui alla procedura.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 15 aprile 2024 ai nn. 4031/325 di rettifica (Rinnovazione).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/05/1997 a firma di Atto notarile Notaio

Termoli ai nn. 38115 di repertorio, iscritta il 09/03/2017 a Campobasso, Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 2372/262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovazione ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 175.595,34 Euro.

Importo capitale: 87.797,67 Euro.

nato a San Martino In Pensilis (CB) in dat _____ per i
diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, _____ nata a _____ (CB) in dat _____
per i diritti pari a 1/1 di usufrutto sui seguenti immobili NCT a Foglio
17 Particella 7, NCT a Foglio 17 Particella 22, NCT a Foglio 17 Particella 44; a carico
nato a _____ (CB) in dat _____ per i diritti pari a
1/2 di piena proprietà, _____ nata a _____ (CB) -- C.F. _____
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sui seguenti immobili NCT a Foglio
17 Particella 8, NCT a Foglio 17 Particella 23, NCT a Foglio 17 Particella 28, NCT a Foglio 17
Particella 34 siti nel Comune di San Martino In Pensilis (CB) di cui alla procedura.

ipoteca, stipulata il 18/03/2019 a firma di atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 1885/2719 di repertorio, iscritta il 19/03/2019 a Campobasso, Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 2869/338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma.

Importo ipoteca: 46.215,88 Euro.

Importo capitale: 23.107,94 Euro.

nato a _____ (CB) in _____ C.F. _____ per i
diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili: al NCT Foglio 17 Particella 7, NCT Foglio
17 Particella 22, NCT Foglio 17 Particella 44; a carico _____ nato a _____ (CB)
in data _____ C.F. _____ per i diritti pari a 5/18 di piena proprietà del seguente
immobile: NCT Foglio 17 Particella 6; a car _____ nato a _____ (CB) in data
_____ C.F. _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dei seguenti
immobili: NCT Foglio 17 Particella 8, NCT a Foglio 17 Particella 23, NCT a Foglio 17 Particella 28,
NCT a Foglio 17 Particella 34, siti nel Comune di San Martino in Pensilis (CB) di cui alla procedura.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/04/2004 a firma di atto Notaio _____ ai nn.
23146 di repertorio, iscritta il 15/04/2024 a Campobasso, Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di
Pubblicità Immobiliare ai nn. 4031/325, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO
OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a
garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 98.000,00 Euro.

Importo capitale: 49.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a ai seguenti immobili: NCT Foglio 17 Particella 23, Foglio 17

Particella 28, Foglio 17 Particella 34, Foglio 17 Particella 8, siti nel Comune di San Martino in Pensilis (CB) di cui alla procedura.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Campobasso il 13 maggio 2004 al numero generale 5030 e al numero particolare 602 ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/10/2024 a firma di atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Larino ai nn. 1341 di repertorio, trascritta il 11/11/2024 a Campobasso, Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11680/9775, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Verbale Di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a ai seguenti immobili: NCT Foglio 17 Particella 23, Foglio 17 Particella 28, Foglio 17 Particella 34, Foglio 17 Particella 8, siti nel Comune di San Martino in Pensilis (CB) di cui alla procedura

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:

*** DATO OSCURATO ***

complessiva di proprietà 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/05/1997 a firma di atto di compravendita Notaio _____ ai nn. 38115 di repertorio, trascritto il 30/05/1997 a Conservatoria dei RR.II. di Campobasso ai nn. 5476/4516.

Il titolo è riferito solamente a ai seguenti immobili: NCT Foglio 17 Particella 23, Foglio 17 Particella 28, Foglio 17 Particella 34, Foglio 17 Particella 8, siti nel Comune di San Martino in Pensilis (CB) di cui alla procedura.

Si rileva atto di costituzione di vincolo (di indivisibilità per anni 30) del Notaio _____ del 28 maggio 1997 repertorio n. 38115 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 30 maggio 1997 al numero di registro generale 5478 e numero di registro particolare 4517 a favore di Regione Molise con sede in Campobasso C.F. 00169440708 per i diritti pari a 1/1 di di piena proprietà degli immobili di cui alla procedura e contro _____ nato a _____ (CB) in da _____ C.F. _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, _____ nata a _____ (CB) i _____ C.F. _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di San Martino in Pensilis (CB) di cui alla procedura.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***, in forza di denuncia di successione (dal 18/05/1981 fino al 28/05/1997), con atto stipulato il 21/10/1981 a firma di UR Sede CAMPOBASSO (CB) ai nn. 38 Volume 530 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VERIFICHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ALL'ART. 1, COMMA 376 L. 20 DICEMBRE 2020, N. 178

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono essenzialmente terreni ubicati in agro del Comune di San Martino in Pensilis, ricadenti in zona E del vigente PRG comunale, **pertanto sugli stessi allo stato attuale non insistono fabbricati e ne potranno essere realizzati**, in base all'attuale destinazione urbanistica, **fabbricati in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata e/o finanziati, in tutto o in parte, con risorse pubbliche.**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale nella zona "E" agricola sono consentite attività ed impianti agricoli, eventuale residenza rurale strettamente connessa a tale attività e in via eccezionale, infrastrutture tecnologiche puntuali. Per le edificazioni a carattere residenziale devono osservarsi i seguenti parametri urbanistici:

- 1) Lotto minimo: mq. 5.000,00
- 2) Indice di Fabbriabilità Fondiaria: mc/mq. 0,03
- 3) Altezza massima: mt. 7,50
- 4) Distanza dai confini: h/2 con un minimo di mt. 5,00
- 5) Distanza dalle costruzioni: mt. 10,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla Particella 34 del Foglio 17 è necessario rettificare la qualità e classe " fu d'accertamento" della porzione AA, in effetti su detto terreno non insiste alcun fabbricato. (normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza all'Ufficio del Territorio di Campobasso, con dichiarazione da parte di un Tecnico abilitato con allegata documentazione fotografica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, onnicomprensivo di IVA e contributi previdenziali: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN MARTINO IN PENSILIS C/DA COLLE DI STELLE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAN MARTINO IN PENSILIS C/da Colle di Stelle, della superficie commerciale di **4.804,00** mq (48 are e 4 centiare) per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno, ubicato in agro del Comune di San Martino in Pensilis, è costituito da due particelle la n. 8 e la n. 28 del Foglio 17; si può accedere al terreno tramite la Strada Comunale Salsa, che si innesta sulla S.P. 85, e successiva strada interpodereale; oppure dalla strada interpodereale che si innesta sulla S.P. 85 all'altezza della Masseria De Rosa, che proseguendo a cavallo delle particelle 23 e 24, con un certo grado di acclività, si passa dalla quota di circa 90 a 68 metri slm, fino a raggiungere il terreno in questione, che risulta praticamente pianeggiante (Allegato 3). La particella 8 della superficie di mq 21 (21 centiare), con qualità e classe = area rurale, è completamente circondata dalla Particella 28 della superficie di mq 4.783 (47 are e 83 centiare), infatti analizzando la visura storica catastale si rileva che originariamente su detto terreno insisteva un piccolo fabbricato rurale, che successivamente è stato demolito, quindi allo stato attuale il terreno risulta libero, senza nessuna costruzione. Pertanto il terreno si presenta complessivamente pianeggiante, coltivato a seminativo, senza alcuna distinzione tra la due particelle e quindi ai fini del calcolo del valore commerciale non viene applicata alcuna differenziazione. Pertanto la superficie complessiva del terreno, corpo A, è di mq 4.804 (48 are e 4 centiare). Per la localizzazione della Particella 8 esistono in loco un termine (masso di pietre) ed un pozzo, come riportato nella documentazione fotografica (Allegato 3).

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 8 (catasto terreni), qualità/classe Area rurale, superficie 21 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina su tutti e quattro lati con la Part. 28
- foglio 17 particella 28 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 4.783 mq, reddito agrario 12,35 €, reddito dominicale 8,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con proprietà (particella 6 e 7) e Demanio dello Stato (particella 60).

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo,

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, Larino, Campomarino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 metri
autobus distante 500 Metri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo, qualità e classe = seminativo 4 - intera superficie (Part. 8 + Part. 28) = (4.783+21) = mq 4.804	4.804,00	x	100 %	=	4.804,00
Totale:	4.804,00				4.804,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del terreno agricolo è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato di un terreno attraverso la comparazione con terreni aventi analoghe caratteristiche colturali, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, riferiti ad uno stesso parametro unitario l'ettaro (ha) e/o metro quadrato (mq) di superficie, parametri utilizzati nelle compravendite. Pertanto per la determinazione del valore del terreno si è considerata la superficie catastale moltiplicandola per il prezzo medio (Euro/ha e/o Euro/mq), che per comodità di calcolo, con l'uso del presente software, si è considerato il prezzo Euro/mq. Dall'indagine svolta è emerso che il prezzo medio di un terreno con le suddette caratteristiche colturali, seminativo di 4°, è di **18.000,00 Euro/ha, corrispondente ad 1,80 Euro/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.804,00 x 1,80 = 8.647,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.647,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.647,20

BENI IN SAN MARTINO IN PENSILIS C/DA COLLE DI STELLE

TERRENO AGRICOLO**DI CUI AL PUNTO B**

terreno agricolo a SAN MARTINO IN PENSILIS C/da Colle di Stelle, della superficie commerciale di **84.750,00** mq (8 ha 47 are e 50 centiare) per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno, ubicato in agro del Comune di San Martino in Pensilis, è costituito da due particelle la n. 23 e la n. 34 del Foglio 17; si può accedere ai terreni tramite la Strada Comunale Salsa, che si innesta sulla S.P. 85, e successiva strada interpoderale; oppure dalla strada interpoderale che si innesta sulla S.P. 85 all'altezza della Masseria De Rosa, che attraversa la part. 34 e prosegue a cavallo delle particelle 23 e 24, con un certo grado di acclività, si passa dalla quota di circa 90 a 68 metri slm (Allegato 3).

La porzione AA della particella 34, della superficie di mq 1.160 (11 are e 60 centiare) catastalmente risulta con qualità e classe = FU D'ACCERT, cioè secondo l'Agenzia del Territorio su detto terreno insisterebbe un fabbricato rurale da accertare, ma nella realtà come si è potuto constatare nel corso delle operazioni peritali che su detta porzione di terreno non insiste alcun fabbricato rurale; infatti analizzando la visura storica catastale si rileva che originariamente su detto terreno insisteva un fabbricato rurale, successivamente demolito. Quindi allo stato attuale il terreno risulta libero, senza nessuna costruzione. Pertanto ai fini del calcolo del valore commerciale non viene applicata alcuna differenziazione fra le due porzioni (AA e AB) della particella 34; la caratteristica colturale della porzione AB è seminativo 2, con superficie di 120 mq (1 ara e 20 centiare). Inoltre la superficie della particella 23 risulta divisa in un due porzioni AA di mq 83.469 (8 ha 34 are e 69 centiare) con qualità e classe seminativo 2 e la porzione AB della sola superficie di 1 mq (1 centiare) con qualità e classe uliveto 2; in realtà non è stata rilevata alcuna pianta di olive sulla particella 23. Pertanto ai fini del calcolo del valore dell'appezzamento di terreno, si è considerata la coltura prevalente, seminativo 2, con una superficie complessiva, particella 34 e particella 23, di 84.750 mq (8 ha 47 are e 50 centiare).

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 23 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe seminativo 02, superficie 83.469 mq, reddito agrario 258,65 €, reddito dominicale 344,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 23 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe Uliveto 02, superficie 1 mq, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con propriet. (Part. 24), propriet. (Sub 25) e propriet. (Sub 22)
- foglio 17 particella 34 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe FU D'ACCERT, superficie 1.160 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 34 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe seminativo 02, superficie 120 mq, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con propriet. (part. 86), con propriet. (part. 83), propriet. (part. 35) e propriet. (part. 23)

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia terreno acclive (circa 6 %), sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo,

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, Larino, Campomarino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 metri
autobus distante 500 Metri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo, seminativo 2 - (superficie Partt. 23+34) = mq 84.750	84.750,00	x	100 %	=	84.750,00
Totale:	84.750,00				84.750,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del terreno agricolo è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato di un terreno attraverso la comparazione con terreni aventi analoghe caratteristiche colturali, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, riferiti ad uno stesso parametro unitario l'ettaro (ha) e/o metro quadrato (mq) di superficie, parametri utilizzati nelle compravendite. Pertanto per la determinazione del valore del terreno si è considerata la superficie catastale moltiplicandola per il prezzo medio (Euro/ha e/o Euro/mq), che per comodità di calcolo, con l'uso del presente software, si è considerato il prezzo Euro/mq. Dall'indagine svolta è emerso che il prezzo medio di un terreno con le suddette caratteristiche colturali, seminativo di 2°, è di 19.000,00 Euro/ha, corrispondente ad 1,90 Euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84.750,00 x 1,90 = **161.025,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 161.025,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 161.025,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore del terreno agricolo è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato di un terreno attraverso la comparazione con terreni aventi analoghe caratteristiche colturali, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, riferiti ad uno stesso parametro unitario l'ettaro (ha) e/o metro quadrato (mq) di superficie, parametri utilizzati nelle compravendite. Pertanto per la determinazione del valore del terreno si è considerata la superficie catastale moltiplicandola per il prezzo medio di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, agenzie: San Martino in Pensilis e dintorni, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi Provincia - Ufficio del territorio di CAMPOBASSO

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	4.804,00	0,00	8.647,20	8.647,20
B	terreno agricolo	84.750,00	0,00	161.025,00	161.025,00
				169.672,20 €	169.672,20 €

Riduzione del 9% per lo stato di occupazione:	€. 15.270,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.101,70

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:	€. 101,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.000,00

data 25/04/2025

il tecnico incaricato
ARCH. PASQUALE PEZZOLI



PEZZOLI
PASQUALE
ORDINE
ARCHITETTI
PPC PROV.
CAMPOBASSO
architetto
26.04.2025
00:44:12
GMT+02:00