

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Su incarico del Dott. **Rago Sergio**, nato a Campobasso il 11 Luglio 1964 C.F.

RGASRG64L11B519D, **in qualità di curatore Fallimentare degli immobili**,

meglio identificati in seguito, ed oggetto della presente, **lo scrivente Antonio**

COLADANGELO Ingegnere, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia

di Campobasso al n° 1688, **ha redatto la presente relazione.**

PREMESSA

L'incarico conferitomi, è quello di quantificare il più probabile valore di mercato degli immobili attualmente intestati alla Euris Italia Srl, oggetti della procedura fallimentare.

A tal fine, si sono dovute effettuare ricerche presso i vari uffici competenti, e reperire la documentazione catastale ed ipotecaria, urbanistica, effettuare la verifica del realizzato assentito con il realizzato, cose possibile a seguito dei sopralluoghi degli immobili.

La Euris Srl è proprietaria di alcuni terreni ed immobili in Ripalimosani, alla Contrada Covatta, nei pressi della strada Statale 647, denominata "Bifernina", a pochi chilometri direzione Bojano dallo svincolo tra Ingotte e la Bifernina stessa.

Le proprietà, sono tutte limitrofe e tutte catastalmente ubicate sul foglio 3.

Comprendono:

Vari edifici costituenti un complesso artigianale-industriale, come si vedrà di seguito, la costruzione è degli inizi degli anni 70.

Gli edifici, sono realizzati all'interno di lotto di terreno, in parte sfruttato a piazzale, strade e parcheggi in buona parte è terreno libero ed incolto. Il tutto si estende per circa 4 ettari.

La Euris è divenuta proprietaria del complesso immobiliare a seguito di

assegnazione del Tribunale di Campobasso, dopo l'esecuzione fallimentare del precedente proprietario o società proprietaria. Decreto di trasferimento n. 888/2014 del 7/10/2014.

Lo stato acquisito è stato pertanto ben documentato dalla CTU redatta all'epoca dall'Arch Paolo D'ERRICO, che si allega per intero, ritenendo lo stesso elaborato puntuale e ben fatto.

Da quanto relazionato dal precedente CTU, sono intervenute modificate, non tanto sullo stato dei luoghi, ma su quanto previsto dagli strumenti urbanistici. Lo strumento urbanistico odierno è diverso da quello dell'epoca, per le approvazioni di varianti.

I sopralluoghi per visionare gli immobili, ed in generale lo stato di fatto sono stati effettuati nelle data 24 ottobre 2025 e 11 febbraio 2026, in entrambi i sopralluoghi, oltre a me scrivente, erano presenti il Dott. Rago Sergio, Liquidatore ed il dott. Campajola Nicola per la Euris srl.

Vista l'estensione del complesso, si predispose la stima, con la possibilità di vendere il complesso edilizio in più lotti, definendone il valore ed i confini. Il valore totale del complesso sarà, come semplicemente calcolabile, dato dalla somma dei lotti proposti.

DESCRIZIONE

Il complesso è limitrofo alla strada Statale 647, comodissimo da raggiungere, dalla statale ci sono le corsie di uscita/ingresso, per il complesso.

Il lotto ed i fabbricati sono completamente recintati, accedendo, da apposito cancello, ci si trova in ampio piazzale, parte destinato a parcheggio, parte a spazi per manovra e parte per stoccaggio del prodotto finito.

Avendo alle spalle il cancello, stando sul piazzale, ci si trova di fronte un'ampia

costruzione, che da sinistra a destra è composta da:

fabbricato dalle sembianze di un edificio per civile abitazione – ufficio,

identificato con la particella 395, fabbricato di due piani, il primo piano adibito ad

uffici, il piano terra che in parte è al di sotto del livello del terreno, viene utilizzato

come spogliatoi e servizi vari alle altre attività;

fabbricato “abusivo”, non riportato in mappa, ma ricadente sulle particelle 409 e

382, realizzato tra il precedente fabbricato ed il capannone più esteso del

complesso. Il capannone è alla destra della porzione abusiva, e collegato ad esso,

facendolo sembrare un unico corpo edificato. La parte illecita è un edificio, di tre

piani. Il piano terra ospita una scala a chiocciola, una sala riunione, la reception ed

una scala per accedere ad i locali dell’edificio limitrofo (particella 395) adibiti ad

accessori. Il primo piano è uno spazio libero, un disimpegno, da cui si accede ai

locali adibiti ad Ufficio (particella 395). Al secondo piano ci sono delle stanza,

alcune da ultimare;

Ancora più a destra del fabbricato “abusivo” confinante con lo stesso, c’è il

capannone più grande del complesso (particella 396). Un ampio fabbricato

realizzato con strutture prefabbricate, dalle grandi luci ed altezza. Sia sul lato

destro che sul lato posteriore sono realizzate delle tettoie in metallo. Per chiarezza

identificherò questo capannone con la particella 396A.

Dal piazzale muovendosi verso destra, sempre spalle al cancello, si gira intorno al

capannone su descritto. Sulla destra, continua l’ampio piazzale, estendendosi fino

al limite della proprietà. Sul lato più lontano dalla strada statale, il capannone è

collegato ad altra struttura edificata, sempre identificata alla part 396.

Questa ultima, di costruzione antecedente, probabilmente, composta di due corpi

con tipologia costruttive diverse. Sempre per chiarezza verrà definita 396B.

Tornando nei pressi dell'ingresso, muovendosi verso sinistra, giriamo intorno all'edificio adibito ad uffici, fino a raggiungere un altro capannone, non eccessivamente grande. E' identificato con la particella 348, per usare un termine catastale, il capannone è graffiato con il terreno anche esso identificato con la stessa particella. Il corpo di fabbrica, sostanzialmente rettangolare, ha un piccolo corpo aggiunto, centrale termica (originariamente), ed una tettoia sul lato destro. Proseguendo, lungo la stradina tra il capannone principale e quest'ultimo, si trova una struttura presumibilmente di vecchia o vecchissima fattura, non riportata sulla mappa catastale.

Per quanto concerne le tipologie costruttive:

fabbricato uffici e piano inferiore adibito a locali accessori, sembrerebbe una struttura intelaiata in calcestruzzo armata con chiusura in laterizi. La finitura ad intonaco tinteggiato. Sembra in buono stato di conservazione, ad eccezione di segni di umidità al piano terra-seminterrato nelle parti controterra.

Capannone particella 348, piccolo capannone con struttura e tompagni in calcestruzzo prefabbricato, dall'esame visivo, potrebbe avere la copertura in eternit. La tettoia collegata in metallo, sicuramente ha necessità di manutenzione.

Dal semplice esame visivo, si nota che è da ripristinare in alcuni punti danneggiati, ed è da ritinteggiata e fargli un trattamento anti-ossidazione.

Capannoni particella 396,

396A, il più grande circondato dal piazzale, è un capannone di forma rettangolare, di generose dimensioni, realizzato in calcestruzzo prefabbricato sia nelle strutture sia nelle tompagnature, la copertura sembra anche in questo capannone di eternit. Sul lato destro c'è ancora parte di tettoia metallica, presumibilmente di più ampia estensione, in passato, visto i collegamenti visibili sul piazzale e quanto riportato

nella planimetria catastale. Anche sul lato posteriore è realizzata una tettoia in metallo. Come la tettoia al lato del capannone della particella 348 ha bisogno di manutenzione nelle stesse modalità.

396B capannone costruito sulla destra ed in fondo, composto da due costruzioni, o se vogliamo una unica costruzione con tipologie costruttive molto diverse.

La parte che affaccia sul piazzale è realizzata con struttura mista, o per meglio dire con due tipologie costruttive, il corpo principale in pilastri e travi in metallo, mentre una parte a tergo in conglomerato cementizio per le strutture verticali e copertura in laterocemento. La copertura della struttura in acciaio è realizzata con pannelli molto probabilmente in amianto.

Il corpo di fabbrica continua sul lato posteriore, una struttura, realizzata in conglomerato cementizio, questa parte è sicuramente la peggio conservata. La copertura è poco inclinata, mail coibentata, con presenza di infiltrazioni varie e sparse. La tecnica costruttiva con travetti gettati in opera, è soggetta al fenomeno di “sfondellamento”, specie dove ci sono infiltrazioni. Molto semplicisticamente, il travetto che assume la vera funzione portante veniva gettato in opera. In fase di realizzazione elementi laterizi speciali, permettevano il getto del calcestruzzo.

Più che un vero e proprio problema strutturale, potrebbero essere solo distaccati i “fondelli” dei laterizi. In questo caso si dovrà procedere con cautela, consigliabile vivamente, oltre al ripristino degli strati impermeabili esterni, al ripristino delle parti inferiori dei solai, di eseguire delle prove di carico, e verificare la reale portanza della struttura.

Altri fabbricati accessori ai manufatti principali descritti in precedenza, sono:
un piccolo locale di pochi metri quadrati, ubicato a destra e nella parte più lontana dalla strada statale, praticamente di fronte alla particella 396B, è in pessimo stato

conservativo, senza infissi, a vederlo sembra una sorta di centrale termica dismessa;

un altro fabbricato, anche questo in pessimo stato, senza infissi, ubicato alla fine della stradina tra i capannoni 396A e 348, fabbricato di diversi metri quadrati, non presente nelle mappe catastali, probabilmente costruito senza titoli edilizi.

Non citato come elemento abusivo nel verbale del 2007.

Non avendo trovato niente che possa dimostrare la realizzazione ante 1967, è da considerarsi illecito, salvo altra documentazione, non reperita, che ne dimostri la costruzione ante 1967 e quindi si potrebbe considerare fabbricato che non viola le norme urbanistiche. Sulla mappa dovrebbe essere ubicato sulla particella 382 nei pressi dell'incrocio con la particella 408 e 493;

una cabina elettrica, nei pressi del cancello, identificata alla particella 401. Si omette di descriverla per la sua tipicità.

DESCRIZIONE CATASTALE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

La situazione catastale, non è delle più lineari. Alla stato attuale, le piante censite agli atti del catasto urbano, quanto presenti, non sono conformi ne aggiornate.

Partiamo da una breve descrizione della parte cartografica e della rappresentazione nella planimetria dei fabbricati e dei terreni.

La prima cosa che palesemente salta agli occhi, è la rappresentazione di un piccolo fabbricato numerato con particella 400, in loco, non vi è traccia alcuna di questo fabbricato. Si allegano le foto dell'area dove dovrebbe essere ubicato il fabbricato.

In mappa sono rappresentate altre cinque sagome di fabbricati. Mancano completamente sulla rappresentazione cartografica gli ampliamenti "non legittimi", ed il vecchio fabbricato.

Si nota, sulla mappa, la simbologia \diamond sulla particella 382, questa simbologia indica la presenza di un “fabbricato Fantasma”. Simbologia ed accatastamento d’ufficio, sono successivi ai controlli effettuati dal competente ufficio dell’Agenzia delle Entrate-Territorio. Il fabbricato censito d’ufficio è quello abusivo, in seguito si spiegherà.

La sagoma della particella 395, non rispetta il realizzato, per una vecchia scala esterna, ora inesistente. Abbozzata sulla pianta in catasto urbano dal tecnico catastale, al momento del sopralluogo.

In condizioni ordinaria non è possibile procedere con atti di vendita. Nella condizione per cui si scrive, l’immobile è vendibile, va messo a conoscenza l’acquirente o l’aggiudicatario, delle difformità rilevate.

Tutte le scritture catastali contengono anche “non allineamenti” di altro tipo, oggi esistono sulla mappa diverse particelle, 483, 484, 481, 482, sono tutte esistenti in catasto terreni, non censite in catasto urbano.

Derivano tutte da Frazionamento del 2015, relativamente alla procedura di esproprio per la realizzazione dell’acquedotto molisano centrale. Il tecnico incaricato, decise di frazionare il lotto ed identificare catastalmente il percorso dell’acquedotto, senza curarsi di allineare tutta la parte al catasto urbano.

Scelta del tecnico, poteva anche evitare, in quanto la Euris, rifiutò l’indennità di esproprio. Di conseguenza non vi è stato trasferimento della proprietà, ma iscrizione di servitù. Ci sono anche somme di denaro giacenti per quanto detto.

Si allega il decreto.

Le particelle frazionate non hanno intestazione catastale, a seguito del frazionamento non sono state aggiornate le scritture catastali al NCEU. Anche senza intestazione, sono di proprietà della Euris, come assegnate dal Tribunale,

non essendo state interessate da atto di compravendita o equipollenti.

Queste sono le risultanze Catastali:

tutte al Comune di Ripalimosani tutte al foglio 3 intestate alla Euris:

in catasto Urbano

particella 348 sub 1 graffato 2 categoria D1 Rendita 6.269,58;

particella 395 sub 1 categoria D1 Rendita 3.125,27;

particella 395 sub 2 categoria A4 classe 3 Rendita 177,66;

particella 401 senza sub categoria D1 Rendita 142,79;

particella 382 sub 1 graffata con particella 396 e particella 400 categoria D1

Rendita 33.543,75;

particella 382 sub 2 categoria D1 Rendita 980,00;

in catasto Terreni

particella 408 Seminativo Arborato di classe 2 mq 6260 Rendita Dominicale 16,17

Agrario 14,55;

particella 409 Seminativo Arborato di classe 2 mq 1420 Rendita Dominicale 3,67

Agrario 3,30;

in catasto terreni, dichiarate a partita 1 “Ente urbano” senza intestazione derivanti

dai frazionamenti per gli asservimenti per l’acquedotto molisano centrale:

particella 481 Ente Urbano mq 880 senza Rendita Dominicale e Agraria;

particella 482 Ente Urbano mq 290 senza Rendita Dominicale e Agraria;

particella 483 Ente Urbano mq 1610 senza Rendita Dominicale e Agraria;

particella 484 Ente Urbano mq 660 senza Rendita Dominicale e Agraria;

nell’allegato “documentazione catastale” sono presenti le visure effettuate e le planimetria sia del catasto terreni che del catasto urbano.

Non esiste planimetria della particella 382 sub 2 in quanto subalterno costituito

dall'ufficio a seguito dei controlli effettuati (Fabbricati Fantasma).

Non esiste planimetria della particella 395 sub 1 del piano terra-seminterrato, piano al di sotto del piano uffici, censita in categoria D1;

La unità identificata con particella 395 sub 2, è censita come A4, sulla pianta c'è una ampia zona segnata con tratteggio parallelo, probabilmente a seguito del sopralluogo dell'ufficio tecnico erariale (all'epoca) è stata rettificata" e censita insieme al sub 1. Come già detto la pianta non è presente in archivio del nuovo catasto edilizio urbano. Sulla planimetria c'è anche una scritta, quasi sicuramente anagrammata dal tecnico del catasto. Non è leggibile, almeno non riesco a leggerla. Il sub 2 rappresentato, censito in categoria A4, coincide con la sola parte di due stanze corridoio bagno e cucina, guardando la pianta a sinistra della stessa. Poteva essere l'alloggio del custode.

Non esiste planimetria della particella 401 cabina elettrica.

Sembra conforme solo la pianta catastale della particella 348 anche se mancante della rappresentazione della corte.

La UIU identificata alle particelle 382, 396 e 400 graffate, sono ben rappresentati i volumi degli immobili, mancano alcune tramezzature e divisioni interne. Non è rappresentata della corte, graffata, ed è rappresentato il piccolo manufatto identificato alla particella 400 esistente all'epoca, come visto in precedenza, attualmente inesistente.

In breve la situazione catastale va tutta rivista, sistemata ed integrata.

RICERCA DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA

Alla data 3 Novembre 2025 sono state effettuate le ispezioni Ipotecarie per la verifica del ventennio. A nome della Euris sono state trovate le seguenti trascrizioni a favore e contro:

11/11/2014 repertorio 888/2014 del 17/10/2014, iscrizione a favore atto

giudiziario decreto di trasferimento immobili;

19/01/2015 Iscrizione contro, Pilla Michele, repertorio 50871/20082 del

15/01/2015 per la concessione a garanzia di mutuo ipotecario;

14/12/2016 Iscrizione contro, equitalia servizi di riscossione spa repertorio

1197/2716 del 13/12/2016;

11/01/2018 trascrizione contro, commissario straordinario ing. Donato Carlea

repertorio 124 del 15/12/2017, atto amministrativo - costituzione servitù coattiva;

14/12/2016 Iscrizione contro, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio 2049/2719 del 09/07/2019 ipoteca conc. amministrativa/riscossione

derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito

esecutivo;

05/12/2024 Iscrizione contro, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio 2893/2724 del 05/12/2024 ipoteca conc. amministrativa/riscossione

derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito

esecutivo;

12/12/2024 Iscrizione contro, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio 2905/2724 del 11/12/2024 ipoteca conc. amministrativa/riscossione

derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito

esecutivo;

25/06/2025 trascrizione contro, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Repertorio 8574/2025 del 23/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

PIGNORAMENTO ESATTORIALE;

25/06/2025 trascrizione contro, TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio

6/2025 del 08/07/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

Per quanto di mia competenza, la Euris con iscrizione del 11/11/2014 è divenuta proprietaria degli immobili oggetto della presente, assegnati dal Tribunale di Campobasso, il 11/01/2018 dopo aver rifiutato l'indennità di esproprio per l'occupazione di parte del suolo, o meglio del sottosuolo, per il passaggio dell'acquedotto Molisano centrale ed a seguito di Decreto prot 124 del 25/07/2015 redatto dal commissario straordinario per la realizzazione dell'acquedotto molisano centrale, è stata costituita la servitù coattiva per il passaggio dell'acquedotto. Con stesso decreto, come si legge a pagina 4, secondo punto ultimo due righe "alle particelle appartenenti a ditte non concordatarie per cui si è provveduto al deposito presso la Cassa DD:PP competente.....", e poi nel allegato, al punto 2 si legge Euris Italia S.r.l, per le particelle 482 e 484 del foglio 3 indennità spettante 5.324,78 euro.

Infine il 28/07/2025 si è aperta la liquidazione giudiziaria.

Negli allegati alla presente si trasmettono ispezioni ipotecarie, ed il decreto di asservimento.

RICERCA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

In data 30-11-2025 con PEC successivamente protocollata dal Comune di Ripalimosani protocollo N° 9126 del 01-12-2025, si richiedeva la documentazione urbanistica relativa ai progetti depositati ed ai sopralluoghi dell'ufficio tecnico in merito agli immobili oggetto della presente. Il comune con nota protocollo n.564 del 23/01/2026 rispondeva ed inoltrava il verbale di sopralluogo del tecnico comunale in cui accertava gli abusi edilizi, verbale del 18 Ottobre 2007.

Con successiva Pec lo scrivente ha fatto richiesta di certificato di destinazione urbanistica, in data 16 Febbraio 2026, e protocollata nella stessa data al protocollo

1212 del Comune di Ripalimosani.

Al prot. 1295 del 18/02/2026, il Comune rilasciava il certificato di Destinazione urbanistica.

Vista la scarsa documentazione recuperata, buona parte di quanto si scrive, è basata sul verbale redatto dal Tecnico Comunale del Comune di Ripalimosani, del 18 Ottobre 2007, in cui, il tecnico, si recava in loco ed identificava gli abusi edilizi. Essendo le opere costruite all'inizio degli anni 70, si può ritenere tutto quanto non espressamente scritto dal tecnico comunale conforme ai progetti e/o varianti presentati all'epoca della realizzazione.

A seguito, nel 2008, la proprietà dell'epoca presentava domanda di sanatoria edilizia, richiesta insieme ad altra documentazione, non fornita, a quanto pare non esiste niente al Comune in merito a questa richiesta. A seguito del verbale del 2007, niente è stato "Sanato", o per meglio dire non ci sono permessi di costruire in Sanatoria o concessioni in Sanatoria, pertanto il verbale del tecnico comunale fotografa la situazione legittima.

Visto il certificato di destinazione urbanistico, visto le varianti apportate al programma di Fabbricazione del Comune di Ripalimosani, si può affermare che tutto quanto ritenuto abusivo dal Tecnico Comunale nel 2007 va demolito.

Si ritiene che debba essere demolito anche il fabbricato non accatastato, di cui si ignora la eventuale legittimità, e qualsiasi prova inerente la realizzazione prima del 1967.

La variante al programma di fabbricazione, con la nuova classificazione in zona E3 rimboschimento controllato, di fatti impedisce la costruzione e la sanabilità.

Restano Isole Industriali, i soli fabbricati assentiti.

Esiste un punto basilare per le sanatorie edilizie previste nelle Leggi Ordinarie.

Diverso per quelle ottenute con leggi speciali, quali condoni ed altre. Un immobile si può sanare quando esistono determinate condizioni, ossia sia rispettoso delle norme urbanistiche e sismiche vigenti all'epoca della costruzione ed all'epoca della sanatoria. In pratica c'è bisogno della doppia verifica. Si può sanare quanto costruito senza regolare progetto approvato, solo se l'immobile rispetta tutte le condizioni normative, e la realizzazione senza l'iter legislativo, viene sanata previo il pagamento in misura moltiplicata degli oneri.

Da quanto appena scritto, sono da ritenersi "abusivi" e da demolire la centrale termica (attualmente in funzione) realizzata a tergo della particella 395, sulla particella 409, la pannellatura realizzata sul corpo di fabbrica abusivo e su parte del capannone identificato alla particella 396A, il fabbricato abusivo che unisce il fabbricato uffici al capannone (396A).

I titoli edilizi rilasciati sono:

Licenza edilizia 26/1971 – intestata a Vulpis Anna,

Licenza edilizia 36/1972 – intestata alla I.L.S.E.L. srl,

Licenza edilizia 39/1972 – intestata alla I.L.S.E.L. srl,

Licenza edilizia 54/1972 – intestata alla I.L.S.E.L. srl.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per la stima del più probabile valore di mercato, si prendono in esame i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare, i più recenti disponibili sono relativi al primo semestre 2025.

I valori medi pubblicati dall'OMI vanno da un minimo di 180 euro ad un massimo di 270 euro per unità di misura, considerata lorda, riferiti ad i capannoni tipici della zona. La forbice del prezzo si riferisce alla vetustà, ed alla manutenzione eseguita o da eseguire, in ultimo, allo stato di conservazione.

I valori per i fabbricati per abitazione di tipo economico, per la stessa pubblicazione OMI, vanno da un minimo di 320,00 ad un massimo di 480,00 euro a metro quadrato. Non essendoci altri valori, si parte da questi per determinare il probabile valore dell'edificio adibito ad ufficio - locali a servizio. A parte la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva è molto simile a quella di edifici abitativi.

Per quanto concerne i valori dei terreni, essendo destinati a rimboschimento, si ritiene equo usare, eventualmente rivalutati, i Valori Agricoli medi riferiti al 2018 pubblicati sul BUR n. 19 del 16/03/2018.

Attualmente il terreno è incolto, di conseguenza il valore da prendere in considerazione è quello di Incolto produttivo, o seminativo. Considerando, che sul BUR sono pubblicati valori simili per incolto produttivo, pascolo, bosco ceduo, e nello specifico da 4022,00 euro per l'incolto ai 5364,00 per il bosco ceduo, si ritiene che 5000,00 euro per ettaro sia un valore equo.

Resta da stimare la zona adibita a piazzale, parcheggi ecc, oltre al valore del terreno c'è da considerare il valore del costruito, vale a dire tutta la parte del cassone della strada o piazzale e la finitura.

Un prezzo equo potrebbe essere 20,00 euro a metro quadrato, in considerazione anche delle opere che vanno eseguite. Considerato che è a servizio dei manufatti, sembra più adatto stimarlo aumentando il valore del manufatto di una percentuale. Beneficio prodotto dal piazzale.

Da quanto su, si prendono per validi i valori medi pubblicati dal OMI, ridotti leggermente anche in base alle dimensioni degli edifici e del lotto che si costituirà.

I costi per la sostituzione o incapsulamento dell'amianto, il ripristino e la messa a norma degli impianti ecc ecc sono assorbiti, in parte, deprezzando gli edifici. Non

tutti i costi si possono togliere dal valore, gli edifici hanno circa cinquantacinque anni, e vengono stimati a prezzi molto diversi da quelli di edifici nuovi. Anche i costi delle demolizioni per le opere abusive, sono da considerarsi già assorbiti nei prezzi applicati.

Dopo aver definito i valori, si indicheranno anche i prezzi per le opere, prezzi indicativi, un computo esaustivo lo si può effettuare solo dopo una progettazione almeno definitiva, meglio ancora se esecutiva. I costi stimati hanno lo scopo di mettere a conoscenza i potenziali acquirenti dei possibili costi da affrontare.

Prima di procedere al calcolo dei valori, solo un richiamo alla divisione del lotto, che meglio verrà descritta nell'apposito allegato.

L'intero complesso, ai fini delle vendite sarà diviso in due lotti, funzionali ed autonomi.

Lotto A

Lotto composto dal capannone identificato alla particella 348, i terreni identificati alle particelle 348, 408, 482 e 481, oltre la parte da frazionare delle particelle 483,483 e 409. In pratica entrando dal cancello la parte a sinistra dello stesso, comprendente i terreni ed il capannone. Eventualmente in futuro si potrà realizzare un nuovo cancello a servizio del lotto.

Per il corpo di fabbrica identificato alla particella 348 si applicherà il valore medio dei prezzi OMI, ridotto a 205 euro a metro quadrato.

Per i terreni si userà il valore di 5.000,00 euro per ettaro.

Lotto B

Il secondo lotto, entrando dal cancello, la parte di piazzale sulla destra, i corpi di fabbrica identificati alla particella 395, 396, 400 (inesistente), 401 cabina elettrica

con l'asservimento all'altro lotto, il piazzale alla particella 382, parte dei terreni identificati alla particella 383 e 384.

Visto anche la dimensione fisica ed economica del lotto, i valori di stima coincideranno con i valori minimi pubblicati dall'OMI per la porzione di capannone definita 396A. La parte del capannone identificata 396B in virtù delle peggiori condizioni di conservazione dell'immobile, il valore di stima sarà ridotto di un ulteriore 30%.

Il locale a lato della capannone definito 396B, si stimerà come pertinenza del capannone stesso.

Il fabbricato adibito ad ufficio, verrà quotato al prezzo minimo dei valori pubblicati dal OMI, valore applicato al piano ufficio (primo) ed al prezzo ridotto del 40 % per il piano terra seminterrato, come di norma si fa per gli accessori.

Resterà in comune la parte di proprietà esterna al cancello, che non è altro che la strada per accedere al complesso, e resteranno attive le servitù dei cablaggi elettrici.

Fino alla realizzazione di un nuovo accesso al lotto A, si utilizzerà l'esistente.

Da quanto su andiamo a stimare gli immobili:

Lotto A:

Particella 348, superficie lorda approssimata $20*42 + 5*5 = 865$ mq

Lotto di terreno circa 26.700 mq pari a 2,67 Ha

da cui, per quanto detto in precedenza, otteniamo:

$865 \text{ mq} * 205,00 \text{ €/mq} = 177.325$ euro

$2,67 \text{ Ha} * 5.000 \text{ €/Ha} = 13.350,00$ euro

per un totale approssimato di 190.000,00 euro (dicasi centonovantamila/00 euro).

Lotto B

fabbricato uffici, particella 395, composto di due piani, superficie lorda per piano

circa 28,00 mt * 10,50 mt = 294 mq

Capannone 396A, circa 40 mt * 80 mt = 3.200 mq

Capannone 396B, parte con struttura metallica, circa 14,50 mt * 44,00 mt = 638

mq;

parte con struttura e tetto in calcestruzzo, circa mt 6 * 44,00 mt = 264 mq;

parte con struttura in calcestruzzo e tetto piano circa mq $[(11 + 15,90)/2 * 44,00] =$

591,80 mq

per un totale di mq 1493,80 per il capannone denominato nella perizia 396B

per cui il valore sarà:

395, 294 mq * 320 €/mq (piano primo) + 294 mq * 320 €/mq * 0,60 (piano terreno

seminterrato locali accessori) = 150.528,00 euro

396A, 3200 mq * 180,00 €/mq = 576.000,00 euro

396B, 1493,80 mq * 180,00 €/mq * 0,7 (riduzione per condizioni) = 188.218,80

euro

valore piccoli fabbricati accessori, piazzale ed altro 10 % del valore dei fabbricati,

quindi: (150.528,00 euro + 576.000,00 euro + 188.218,80 euro) * 10% =

91.474,68 euro

per un totale di euro (150.528,00 + 576.000,00 + 188.218,80 + 91.474,68) =

1.006.221,48 euro, per semplicità di calcoli si approssima ad 1.000.000,00 dicasi

un milione/00 euro. (valore approssimato nell'ordine del 0,622 %)

I lotti così come determinati non coincidono perfettamente con le dividenti

catastali, pertanto, è si dovrà redigere un frazionamento, per la corretta iscrizione

in conservatoria e la conservazione delle scritture catastali.

Nella ipotesi di aggiudicazione dello stesso acquirente di entrambi i lotti, il

frazionamento sarebbe inutile, pertanto si ipotizza di mettere in vendita i lotti così come sono, a seguito dell'aggiudicazione, e prima del decreto di trasferimento, di redigere i frazionamenti. Potrebbe essere auspicabile, in questa fase, anche se non obbligati, alla rappresentazione di tutte le piante in catasto in considerazione delle non conformità delle piante agli atti.

Per quanto concerne il costo dei frazionamento, potrebbe ritenersi equo 3.000,00 euro onnicomprensivo,

Per il ri-accatastamento di tutto il complesso si può ritenere equa una somma di 8.000,00 euro onnicomprensivo, alla fin fine equivale a circa un euro a metroquadrato oltre i costi catastali e gli oneri accessori.

STIMA DEI PRESUNTI COSTI PER RIPRISTINI ED ALTRO

I presunti costi per la sostituzione del Eternit, e lavori di ripristino, adeguamento, abbattimento delle strutture abusive ecc, vanno anche essi stimati. Non essendo possibile eseguire un computo puntuale e dettagliato, in mancanza di un progetto vero e proprio, si procede a redigere una stima di massima.

Lotto A

I costi per quanto meglio specificato in precedenza, si possono quantificare in 150,00 euro a metro quadrato, per un totale stimato di:

euro $150,00 * 865 \text{ mq} = 129.750,00$ euro che si approssima ad euro 130.000,00 oltre iva

Il prezzo è stato computato viste le voci del prezziario 2026 della Regione Molise, MOL26_B01076a, b, c e B01077a, b, c, relative alla rimozione dell'amianto dopo il trattamento preliminare, con costi che variano dai 14,98 euro a mq fino a 23,24 euro al metro quadrato, in funzione della superficie da trattare, successiva voce MOL26_A09044a, fornitura e posa in opera di pannelli sandwich, al costo di euro

56,17 al metro quadrato, poi aggiunti costi per la progettazione, sicurezza, imprevisti, discarica ed oneri di legge.

Lotto B

Per quanto concerne il fabbricato uffici, il capannone definito 396A, la parte in metallo della 396B si ritiene valido lo stesso importo, quindi 150 euro a metro quadrato, più esosa si prevede la sistemazione del capannone, definito 396B, per la parte in calcestruzzo con tetto piano. Questa struttura, o meglio parte di struttura deve essere coibentata, vanno ripristinati le travi e le parti del solaio “sfondellati”, rifatti gli impianti, e quanto altro, una stima indicativa potrebbe suggerire un valore di 250,00 euro a metro quadrato.

Quindi:

$\text{mq (3.200 capannone 396A + 638 + 264 capannone 396B) * 150,00 €/mq = 615.300 euro}$

$\text{mq 591,80 capannone 396B parte in cls con tetto piano e molto ammalorata * 250 €/mq = 147.950,00 euro.}$

Inoltre ci sono i costi della demolizione delle porzioni di fabbricato illeciti.

Il prezzario della regione Molise 2026 alla voce B01001b, “*Demolizione totale di fabbricati civili,*” considera il costo della demolizione totale di un edificio vuoto per pieno ad euro 24,93 a mc.

Per cui, le demolizioni incideranno per:

corpo di fabbrica abusivo tra la part 396 e 395, mc $(10,00*11,00*8,00 \text{ mt (h media)}) = 880,00 \text{ mc}$

centrale termica mc $(4,00*4,00*3,00) = 48 ,00 \text{ mc,}$

altro fabbricato non in mappa (non è stato possibile accedervi, si considera una misura indicativa) di 900 mc

pertanto il totale delle demolizioni è:

$$\text{mc } (880,00 + 48,00 + 900,00) = 1.828 \text{ mc}$$

al valore di 24,93 €/mc del prezziario 2026 otterremo:

$$\text{mc } 1828 * 24,93 \text{ €/mc} = 45.572,04 \text{ euro.}$$

A seguito della demolizione della parte Abusiva, tra il corpo uffici ed il capannone, non sarebbe più possibile accedere al piano primo dell'edificio, andrà quindi realizzata una scala. Va realizzata anche una nuova centrale termica, dovendo demolire l'esistente, si dovrà trovare un ambiente nell'edificio esistente da adibire a centrale termica, e spostare i macchinari.

Tale valore, considerando i costi per la sicurezza, di discarica, la rimozione delle pannellature sulla facciata anteriore ed altre opere interne, la si aumenta di circa il 30%, stimando 60.000,00 euro il costo totale delle demolizioni.

Il costo totale presumibile per la bonifica, le demolizioni e quanto altro è:

$$615.300 + 147.950 + 60.000 = 823.250,00 \text{ euro}$$

CONCLUSIONI

Il complesso è composto da diversi corpi di fabbrica, quelli di maggiore estensione sono legittimi.

Alla richiesta della documentazione urbanistica, è stato rilasciato solo il verbale di sopralluogo del tecnico comunale, da cui si evincono illeciti urbanistici.

In mancanza di altra documentazione si possono ritenere legittimi gli immobili non menzionati nel su indicato verbale.

Esiste un corpo di fabbrica, non in mappa, di cui non si può stabilire con certezza la legittimità, o per meglio dire, non è stata trovata documentazione certa in merito alla sua costruzione. Non è certo che sia stato realizzato prima del 1967, pertanto lo si ritiene abusivo.

La situazione catastale non è conforme allo stato dei manufatti, va ripresentata.

Si è deciso di dividere il complesso in due lotti:

Lotto A entrando dal cancello, la parte a sinistra, composto da scarsi tre ettari di terreno ed il capannone identificato alla particella 348. vi è la possibilità di creare un nuovo accesso, in modo da separare completamente i due lotti, salvo le servitù, ad esempio i cavidotti elettrici.

Il lotto è stato stimato in euro 190.000,00 (dicasi centonovantamila/00 euro) i costi stimati per il ripristino dell'immobile, bonifica dell'amianto sono di euro 130.000,00.

Lotto B composto da piazzale, corpo uffici, capannone identificato alla particella 396, ubicati entrando dal cancello di fronte e sulla destra.

La parte di capannone identificata 396A è in discreto stato, come parte identificata con particella 396B. Una porzione ubicata posteriormente al capannone indicato con 396B di poco meno di 600 mq richiede una manutenzione più profonda.

Il lotto è stato stimato, approssimando il valore, ad 1.000.000,00 di euro, i costi per la bonifica ripristini demolizioni ecc sono stati quantificati in circa euro 825.000,00.

Le stime per i lavori eventuali da eseguire sono stime sintetiche, in mancanza di un progetto definitivo e/o esecutivo, e sono comprensive dei costi per l'incapsulamento o rimozione dell'amianto.

Non è stata eseguita una analisi chimica, la presunzione che le coperture siano in amianto è stata fatta a seguito dei sopralluoghi, ed è compatibile con le tipologie costruttive dell'epoca. Pertanto qualora le coperture non sono in eternit, i costi di ripristino potrebbero essere molto inferiori a quelli su citati.

Si dovrà effettuare frazionamento affinché le scritture catastali coincidano con i

lotti creati, si propone di effettuare i frazionamenti a seguito dell'aggiudicazione, e prima del decreto di assegnazione. Qualora l'intero complesso sarà acquisito da un unico soggetto, non sarà necessario redigere il frazionamento.

I costi per il frazionamento si stimano in euro 3.000,00 omni-comprensivi.

La situazione catastale, necessita di aggiornamento e rettifica, il costo stimato per la redazione dei nuovi accatastamenti è di 8.000,00 euro omni-comprensivi.

La conformità catastale è obbligatoria nelle compravendite "comuni", in caso di assegnazione, può non esserci la conformità. Detto ciò è auspicabile redigere i nuovi accatastamenti, per la corretta iscrizione nei pubblici registri immobiliari ed in catasto. Si potrebbero effettuare dopo l'aggiudicazione e prima dell'assegnazione.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

Si allega:

- Estratto da google Earth
- elaborato fotografico
- Visure e documentazione catastale
- ispezioni ipotecarie e Decreto Asservimento Acquedotto Molisano Centrale
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Valori Omi della zona primo semestre 2025 e Valori Agricoli medi riferiti al 2018 pubblicati sul BUR n. 19 del 16/03/2018
- Richiesta e Verbale Verbale Tecnico Comunale con rilevazione Abusi
- Perizia redatta all'epoca dall'Arch Paolo D'ERRICO relativa alla precedente procedura fallimentare – Euris si aggiudicò i beni
- Verbali Sopralluogo

- elaborato grafico e descrizione Lotti.

- Descrizione lotti e rappresentazione planimetrica

Campobasso, li 26 Marzo 2026

In fede

Antonio Coladangelo Ingegnere

