

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Su incarico del Dott. **Rago Sergio**, nato a Campobasso il 11 Luglio 1964 C.F. RGASRG64L11B519D, in qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale n. 6/2025, lo scrivente **Antonio COLADANGELO**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Campobasso al n° 1688, ha redatto la presente relazione integrativa.

PREMESSA

A seguito del provvedimento del Giudice delegato, dott.ssa Carissimi del 11/04/2026, in cui chiedeva chiarimenti ed integrazioni, si integra quanto depositato.

INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA A COPERTURA DEL VENTENNIO

Ad integrazione di quanto già relazionato nella perizia, si copre il ventennio con quanto di seguito:

Atti di acquisto della [REDACTED] rogante dott. Eliodoro Giordano, repertorio 9646/3838 del 20/04/2004, registro particolare 1420 registro generale 1747, e successive trascrizione 8053 del 28/08/2008; Punto 3 e punto 11 dell'elenco delle note allegato

repertorio 9646/3838 del 20/04/2004, registro particolare 1421 registro generale 1748, e successive trascrizione 8054 del 28/08/2008; Punto 4 e punto 12 dell'elenco delle note allegato

repertorio 9646/3838 del 20/04/2004, registro particolare 1422 registro generale 1749; Punto 5 dell'elenco delle note allegato

Le altre iscrizioni sono:

ipoteca volontaria per concessione a Garanzia Mutuo rogante dott. Eliodoro

Giordano, repertorio 9647/3839 del 20/04/2004, registro particolare 180 registro generale 1750, e successive annotazione 1129 del 01/12/2014; Punto 6 dell'elenco delle note allegato

Decreto ingiuntivo disposto dal pubblico ufficiale Tribunale, repertorio 9/2005 del 03/01/2005, registro particolare 1750 registro generale 9938, e successive annotazione 270 del 26/02/2007 Cancellazione Totale; Punto 7 dell'elenco delle note allegato

Decreto ingiuntivo disposto dal pubblico ufficiale Tribunale, repertorio 177/2005 del 29/03/2005, registro particolare 1752 registro generale 9940, e successive annotazione 271 del 26/02/2007 Cancellazione Totale; Punto 8 dell'elenco delle note allegato

Ipoteca Giudiziaria disposto dal pubblico ufficiale Giudice di Pace, repertorio 276/2004 del 06/04/2004, registro particolare 1753 registro generale 9941, e successive annotazione 1130 del 01/12/2014 Restrizione di Beni; Punto 9 dell'elenco delle note allegato

Ipoteca Giudiziaria disposto dal pubblico ufficiale Giudice di Pace, repertorio 379/2005 del 03/06/2005, registro particolare 1754 registro generale 9942, e successive annotazione 1106 del 14/09/2009 Cancellazione totale e 1107 del 01/12/2014 Restrizione di Beni; Punto 10 dell'elenco delle note allegato

Gli immobili sono stati, a seguito di decreto di trasferimento del 17 ottobre 2014 trasferiti alla [REDACTED] (si Allega)

CHIARIMENTI ED INTEGRAZIONI SUL VALORE DI STIMA E SULLA PRESENZA DI AMIANTO

A seguito della nota citata in premessa, lo scrivente, illustra e chiarisce i criteri che hanno determinato il valore di stima.

Dopo aver ricevuto il provvedimento il dott. Rago si è interfacciato con il dott.

Campajola per la [REDACTED] ed ha ricevuto documentazione dell'ARPA Molise, in merito alla presenza di Amianto sulle coperture. La documentazione stessa, inoltratami, viene allegata alla presente.

Quanto presunto, da me consulente, sulla presenza di Amianto trova conferma.

I valori di stima restano quelli descritti in perizia, come restano quelli i costi stimati per i ripristini.

Si descrivono brevemente i criteri usati.

Il complesso immobiliare è composto da vari fabbricati, nella perizia si è ipotizzato la costituzione di due lotti.

Il lotto A è composto da un capannone di piccole medie dimensioni, circa 860 mq, oltre i terreni, gli è stato attribuito un prezzo di euro 205,00 a mq di superficie lorda.

Il valore di stima del lotto A, dopo i calcoli con l'aggiunta del valore del terreno, è stato fissato a 190.000,00 euro.

Il lotto B è composto di due costruzioni, oltre quelle abusive, con la pertinenza del piazzale e piccoli fabbricati accessori.

Il prezzo di stima è stato fissato in:

Fabbricato uffici (particella 395) in 320 euro a mq per il piano Uffici ed il valore ridotto al 60% per i locali accessori al piano terra-seminterrato, e quindi in euro 192,00 per metro quadrato.

Capannone (particella 396, parte definita A) 180,00 euro per metro quadrato di superficie lorda

Capannone (particella 396, parte definita B) 180,00 euro per metro quadrato di superficie lorda ridotto al 70% per via della condizione di peggiore stato

conservativo dell'immobile. Quindi il valore di stima è stato definito in 126 euro a metro quadrato.

I suddetti valori sono stati aumentati del 10% per via del piazzale circostante, ed approssimato il valore totale del lotto B ad 1.000.000,00 di euro.

La lieve differenza di valore unitario tra gli immobili del lotto A e B sono dovuti: a parità di condizioni più un immobile è grande minore è il prezzo a metro quadrato, in una percentuale del 5-15 %, in funzione delle differenze di dimensioni;

i prezzi stimati contengono una riduzione in quota parte dei lavori da eseguire, per meglio dire comprendono i costi totali delle demolizioni, ed una parte dei costi di ripristino.

I costi della demolizioni dei fabbricati urbanisticamente illeciti, stimati in euro 60.000,00, ripartiti sull'enorme superficie edificata del lotto B incidono in circa 10-12 euro a metro quadrato, (valore già decurtato), sul valore di Stima.

Un po' più complesso è la questione dei ripristini e dell'amianto, su un immobile di cinquantacinque anni, non è corretto decurtare i costi totali dei ripristini dal valore dell'immobile stesso.

Si prova a chiarire questo concetto, in primis, i valori medi di vendita pubblicati dall'OMI, essendo medie di valori di mercato, già di per se contengono riduzioni significative per le opere di ripristino in genere, in quanto il prezzo di una qualsiasi compravendita è fissato tenendo conto dello stato dell'immobile e degli eventuali costi di ripristino.

E' illusorio pensare diversamente, a titolo di semplice esempio due appartamenti nello stesso complesso possono essere venduti a cifre molto diverse, in funzione dello stato di conservazione dei singoli e conseguente costo delle manutenzioni.

I valori OMI sono una media dei prezzi di mercato, il valore pubblicato racchiude le medie dei valori di vendite, ed i valori di vendita tengono conto dei costi di manutenzione, risanamento.

Per tornare all'esempio degli appartamenti nello stesso complesso, sicuramente l'appartamento a cui è stata fatta manutenzione ha un valore di vendita più alto.

Altri fattori per cui il valore non può essere decurtato dei costi totali dei ripristini è legato a questioni di natura fisica ed economica. Come qualsiasi cosa, tutto è soggetto ad un ciclo di vita, compresi gli immobili. Ogni anno, c'è un decadimento dei materiali, questo lo si può quantificare numericamente. Supponendo un ciclo di vita di cinquanta anni, si può semplicemente calcolare un abbattimento del valore del 2% annuo, supponendo un ciclo di vita di cento anni l'abbattimento sarebbe del 1% annuo.

Quanto previsto nella stima, ossia il rifacimento del tetto e delle straordinarie manutenzioni, creerà un ciclo di vita di cinquanta o cento anni, più probabile cinquanta, mentre il resto dell'immobile avrà lo stesso ciclo di vita decurtato dei cinquantacinque anni di esistenza già trascorsi.

Le componenti da ripristinare, hanno già diverse decadi, e quindi soggette a manutenzione, indipendentemente dalla presenza di amianto.

Per quanto strettamente collegato alla presenza di Amianto, ci sono varie modi per gestirlo, non necessariamente come previsto, sono scelte progettuali che si affronteranno al tempo dovuto, con le esigenze del committente e nel rispetto delle Norme.

Il beneficio dei rifacimenti, è tutto del futuro proprietario, e questo comporta una quota parte importante non scorporabile dal valore di stima.

Cosa diversa se il tetto ed i ripristini in genere erano stati già fatti, sicuramente si

poteva e si può considerare corretto un aumento di prezzo dal valore Omi o di altra

banca dati, in quanto in presenza di elementi sostituiti con nuovi, ci si aspetta un

ciclo di vita lungo, con poca o assenza di manutenzione per molti anni.

I costi dei ripristini, sono stati stimati, ipotizzando una soluzione delle tante

possibili. **Gli stessi sono stati quantificati allo scopo di informare l'offerente**

dei possibili costi massimi da supportare, non sono necessariamente da

realizzarsi nel breve tempo, ne tanto meno da farsi come previsti in perizia. Si

potrebbe optare per altre soluzioni.

In tal modo, e con tali considerazioni è stato computato il valore di mercato.

Ragionando diversamente, un immobile nuovo, nella fattispecie capannone, oggi

lo si potrebbe trovare sul mercato a 700,00 - 900,00 a metro quadrato.

Ovviamente il nuovo prezzo tiene conto delle differenze costruttive dovute al

rispetto delle norme sismiche, di risparmio energetico, di obblighi sugli impianti e

quanto altro.

Decurtando i maggiori costi per i su citati obblighi normativi, non si arriva mai ad

un valore così basso, la differenza di valore è tutta da attribuire al ciclo di vita

dell'immobile, con il conseguente decadimento dei materiali, obblighi di

manutenzioni, costi da supportare per gli stessi.

Nella perizia, nella parte relativa ai ripristini, non è stato considerato il ripristino

della copertura del fabbricato adibito ad uffici, è stata considerata una superficie

con presenza di amianto sul capannone 396B maggiore di quella riscontrata dalla

relazione dell'Arpa Molise.

La superficie dell'immobile ad uso uffici, è stata computata in mq 294, mentre la

parte del capannone 396B in cui si presumeva la presenza di amianto, per una

superficie di 264 mq. La superficie con presenza di Amianto riscontrata dall'Arpa

è leggermente maggiore.

Nel calcolo fatto nella perizia:

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

615.300 euro

è da intendersi sostituito con:

$\text{mq (3.200 capannone 396A + 638 capannone 396B + 294 Uffici) * 150,00 €/mq =}$

619.800 euro

poi maggiorato con i costi delle demolizioni, e approssimato il totale.

Il valore totale per i ripristini di circa 825.000,00 euro si ritiene equo, visto la minima differenza ricalcolata.

CONCLUSIONI

A seguito di richiesta di integrazione, lo scrivente ha redatto la presente.

E' stata integrata, a copertura del ventennio, la documentazione ipotecaria.

Si confermano la presenza di Amianto sulle coperture degli immobili, si confermano i valori di Stima in Perizia, dando spiegazioni più ampie dei criteri di stima.

Si confermano i valori per i ripristini, ribadendo che sono valori ipotizzati.

I veri costi dovranno essere computati a seguito di una progettazione compatibile con le esigenze del proprietario

Si ritiene equo il valore dei ripristini anche alla luce della lieve differenza di superficie con presenza di amianto.

Si Allega:

ispezioni ipotecarie elenco note

Atto di acquisto del 2004 del dott. Giordano

Decreto Trasferimento del Tribunale di Campobasso alla [REDACTED]

Relazione Arpa Molise

Campobasso, li 16 Aprile 2026

In fede

Antonio Coladangelo Ingegnere

