

ILL. MO G. E. DOTT.SSA S. DI RAUSO

INTEGRAZIONE PERIZIA

RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RG. 25/2016

TRA BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA - SOC. COOP. - CONTRO DI

[REDACTED]

Io sottoscritto arch. Luca Corbo, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Campobasso al n. 508, con studio in via Leopardi n.53/E a Campobasso, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare sopra riportata, dopo aver espletato il suo mandato, in data 21/01/2020 ha ricevuto la seguente comunicazione da parte del G.E.:

" ... invita il CTU nominato Arch. Corbo Luca a voler redigere entro trenta giorni, breve integrazione alla relazione al fine di chiarire se sia possibile accorpate i lotti posti in vendita, così come richiesto dal creditore precedente, ed in caso positivo procedere alla definizione dei lotti, nonché di inviare detta integrazione al professionista delegato, autorizzando sin d'ora quest'ultimo ad adeguare il contenuto del proprio avviso di vendita conformemente alle variazioni peritali."

ECC. MO GIUDICE

Si premette che la divisione in lotti effettuata nella perizia originaria è stata dettata da criteri di omogeneità e di localizzazione territoriale dei beni eseguiti.

Infatti, i beni interessati sono siti in molteplici zone del territorio comunale di Roccapivara e Montefalcone Del Sannio, distanti tra loro, con caratteristiche tipo-morfologiche differenti ed in qualche caso (terreni) interclusi. Tale divisione in lotti, che rispecchia la notevole frammentazione della proprietà, avrebbe garantito maggiori possibilità di acquisto da parte di eventuali soggetti confinanti interessati.



Comunque, alla luce della richiesta fatta dal creditore precedente e del successivo invito del G.E., il C.T.U. ritiene che, seppur discostandosi dai criteri originari utilizzati per la formazione dei lotti, sia possibile diminuire il numero degli stessi da porre in vendita tanto per i terreni che per i fabbricati. Inoltre, si terrà conto della annotazione inserita in data 13/02/2020 all'interno del fascicolo, ossia dell'istanza avanzata da parte della sig.ra [REDACTED] la cui proprietà è confinante con alcuni terreni oggetto di esecuzione.

NUOVA FORMAZIONE LOTTI PER I TERRENI

Per la formazione dei lotti dei terreni agricoli si utilizzeranno principalmente dei parametri venali affiancati da criteri tipologici e di appartenenza territoriale a macro-zone.

Si procede, quindi, ad una nuova ripartizione in lotti accorpando, ove possibile e secondo criteri di convenienza economica, i terreni appartenenti allo stesso foglio catastale o a fogli adiacenti.

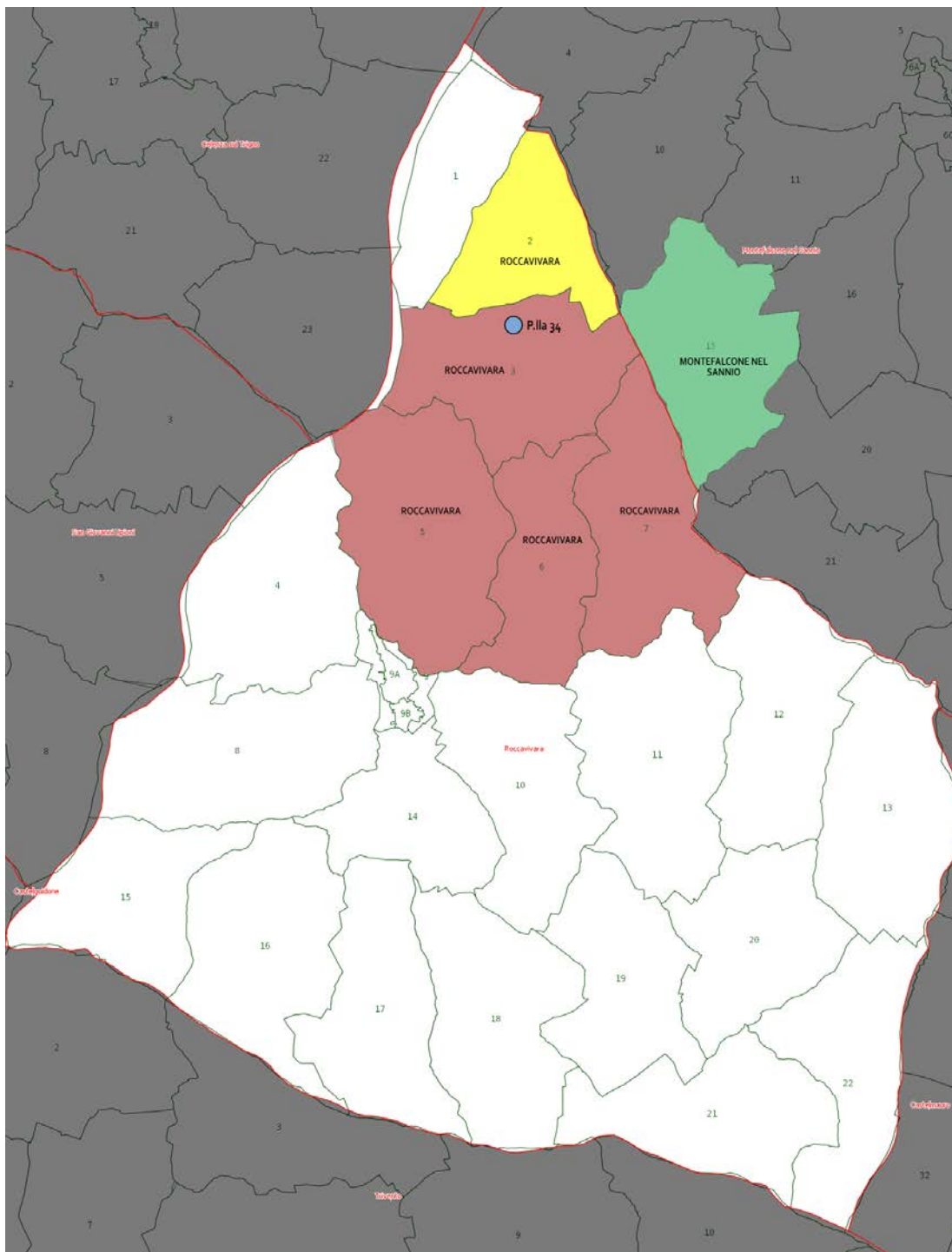
In sintesi verranno accorpate in unico lotto tutte le particelle del foglio n. 2, in considerazione anche di quanto riportato nell'istanza prodotta dalla [REDACTED] e tutte le particelle appartenenti ai fogli nn. 3, 5, 6, 7 e 11 del Comune di Roccavivara ad esclusione della particella n. 34 del foglio n. 3 che, trattandosi di piazzale asfaltato realizzato in virtù di D.I.A. n. 01/2007, avendo caratteristiche completamente diverse dai restanti terreni formerà lotto a parte.

Il terreno sito a Montefalcone Del Sannio continuerà a formare un lotto distinto, in quanto ha le potenzialità per essere venduto singolarmente e/o come terreno di accorpamento all'interno del comune interessato.

Si riporta di seguito una schematizzazione grafica in cui è evidenziata la localizzazione delle macro-zone all'interno delle quali sono posti i lotti dei terreni da porre in vendita.



Localizzazione macro-zone all'interno del quadro d'unione dei fogli del Comune di Roccavivara e Montefalcone Nel Sannio.



Per comodità di lettura si inserisce anche una tabella riepilogativa dei terreni eseguiti con i rispettivi valori stimati.

ELENCO TERRENI Comune di Roccavivara						
Fg	p.lla	Qualità	Qualità effettiva	superficie ha	VALORE UNITARIO COMMERCIALE €/ha	VALORE
2	40	pascolo	pascolo	0,0190	€ 3.703,00	€ 70,36
2	149	pascolo arb	pascolo arb	0,0350	€ 3.703,00	€ 129,61
2	150	semin arb	semin arb	0,0400	€ 9.514,00	€ 380,56
2	151	fabb rurale	semin arb	0,0096	€ 9.514,00	€ 91,33
2	296	seminativo	relitto stradale	0,0010	non valutabile	€ 0,00
2	322	semin arb	sede stradale	0,0550	non valutabile	€ 0,00
2	323	pascolo arb	sede stradale	0,0250	non valutabile	€ 0,00
3	31	seminativo	semin arb	0,1640	€ 9.514,00	€ 1.560,30
3	34	uliveto	uliveto e piazzale	0,4796	€ 34.478,00	€ 16.535,65
3	69	uliveto	uliveto	0,0730	€ 17.239,00	€ 1.258,45
3	137	semin arb	semin arb	0,1830	€ 9.514,00	€ 1.741,06
3	230	seminativo	seminativo	0,1270	€ 8.428,00	€ 1.070,36
3	382	semin arb	semin arb	0,0270	€ 9.514,00	€ 256,88
5	288	uliveto	uliveto	0,0360	€ 17.239,00	€ 620,60
5	289	seminativo	seminativo	0,1640	€ 8.428,00	€ 1.382,19
6	224	seminativo	seminativo	0,0770	€ 8.428,00	€ 648,96
7	171	bosco alto	bosco alto	1,2490	€ 5.428,00	€ 6.779,57
7	190	fabb rurale	fabb rurale	0,0036	a corpo	€ 500,00
7	202	seminativo	seminativo	0,0240	€ 8.428,00	€ 202,27
7	293	seminativo	seminativo	0,1320	€ 8.428,00	€ 1.112,50
11	23	pascolo arb	pascolo arb	0,4100	€ 3.703,00	€ 1.518,23
11	24	seminativo	seminativo	0,6060	€ 8.428,00	€ 5.107,37
TOTALE						€ 40.966,23

ELENCO TERRENI Comune di Montefalcone Nel Sannio						
Fg	p.lla	Qualità.	Qualità effettiva	superficie ha	VALORE UNITARIO COMMERCIALE €/ha	VALORE
15	62	uliveto	uliveto	0,2120	€ 17.239,00	€ 3.654,67
TOTALE						€ 3.654,67



Per quanto finora relazionato vengono formati i seguenti lotti dei terreni come da tabella seguente:

ELENCO LOTTI TERRENI Roccavivara					
LOTTO N.	Fg	p.lla	superficie ha	VALORE UNITARIO COMMERCIALE €/ha	VALORE
1	2	40	0,0190	€ 3.703,00	€ 70,36
	2	149	0,0350	€ 3.703,00	€ 129,61
	2	150	0,0400	€ 9.514,00	€ 380,56
	2	151	0,0096	€ 9.514,00	€ 91,33
	2	296	relitti stradali non valutabili in termini economici		€ 0,00
	2	322			
	2	323			
TOTALE LOTTO					€ 671,86
2	3	31	0,1640	€ 9.514,00	€ 1.560,30
	3	69	0,0730	€ 17.239,00	€ 1.258,45
	3	137	0,1830	€ 9.514,00	€ 1.741,06
	3	230	0,1270	€ 8.428,00	€ 1.070,36
	3	382	0,0270	€ 9.514,00	€ 256,88
	5	288	0,0360	€ 17.239,00	€ 620,60
	5	289	0,1640	€ 8.428,00	€ 1.382,19
	6	224	0,0770	€ 8.428,00	€ 648,96
	7	171	1,2490	€ 5.428,00	€ 6.779,57
	7	190	0,0036	a corpo	€ 500,00
	7	202	0,0240	€ 8.428,00	€ 202,27
	7	293	0,1320	€ 8.428,00	€ 1.112,50
	11	23	0,4100	€ 3.703,00	€ 1.518,23
11	24	0,6060	€ 8.428,00	€ 5.107,37	
TOTALE LOTTO					€ 23.758,73
3	3	34	0,4796	€ 34.478,00	€ 16.535,65
	TOTALE LOTTO				
ELENCO LOTTI TERRENI Montefalcone Del Sannio					
LOTTO N.	Fg	p.lla	superficie ha	VALORE UNITARIO COMMERCIALE €/ha	VALORE
4	15	62	0,2120	€ 17.239,00	€ 3.654,67
	TOTALE LOTTO				



NUOVA FORMAZIONE LOTTI PER I FABBRICATI

Per quanto riguarda i fabbricati si ritiene di poter accorpate solo i lotti n. 20 e n. 21 (appartamento e garage siti nello stesso fabbricato su cui risulta trasferito il diritto d'uso in virtù di separazione consensuale) della perizia originaria viste le diverse localizzazioni, caratteristiche e destinazioni d'uso dei beni.

Per comodità di lettura si inserisce una tabella riepilogativa dei fabbricati eseguiti con i rispettivi valori stimati.

ELENCO FABBRICATI Comune di Roccavivara						
Fg	p.lla	sub	categoria	superficie commerciale Mq	VALORE UNITARIO COMMERCIALE €/mq	VALORE
9	338	1	C/2	27,10	€ 125,00	€ 3.387,50
9	1057	11	C/2	73,00	€ 225,00	€ 16.425,00
9	1057	15	C/6	71,00	€ 180,00	€ 12.780,00
9	1057	17	A/2	142,00	€ 450,00	€ 63.900,00
9	119-121	2 e 3	A/4	105,00	€ 250,00	€ 26.250,00
9	189-190	**	**	203,00	€ 125,00	€ 25.375,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE						€ 148.117,50

Per cui, come da tabella seguente, vengono formati i seguenti lotti per i fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare:

ELENCO LOTTI Fabbricati							
Lotto N.	Fg	p.lla	sub	categoria	superficie commerciale Mq	VALORE UNITARIO COMMERCIALE	VALORE
5	9	338	1	C/2	27,10	€ 125,00	€ 3.387,50
	TOTALE LOTTO						€ 3.387,50
6	9	1057	11	C/2	73,00	€ 225,00	€ 16.425,00
	TOTALE LOTTO						€ 16.425,00
7	9	1057	15	C/6	71,00	€ 180,00	€ 12.780,00
	9	1057	17	A/2	142,00	€ 450,00	€ 63.900,00
	TOTALE LOTTO						€ 76.680,00
8	9	119-121	2 e 3	A/4	105,00	€ 250,00	€ 26.250,00
	TOTALE LOTTO						€ 26.250,00
9	9	189-190	**	**	203,00	€ 125,00	€ 25.375,00
	TOTALE LOTTO						€ 25.375,00



In conclusione il totale dei lotti da porre in vendita si riduce dai 23 lotti originari ad un numero di 9.

Inoltre, per una descrizione esaustiva degli immobili e dei terreni che compongono i lotti si rimanda alla perizia originaria depositata nel marzo 2017.

Assegnando la presente consulenza nelle mani dell'Ecc.mo Sig. Giudice ed avendo espletato il mandato conferitomi, con scrupolo ed obiettività, rimango a disposizione per qualsivoglia chiarimento.

Campobasso, li 15/02/2019

Il C.T.U.

Arch. Luca Corbo

