



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:

Avv. Katia Giovi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

VITO CASACCIA

CF: CSCVTI81H30L113B

con studio in LARINO (CB) VIALE GIULIO CESARE N.39

telefono: 0874824229

fax: 0874824229

email: casacciavito@libero.it

PEC: vito.casaccia@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ricovero animali** a SANT'ELIA A PIANISI Contrada Parco Mulini a Vento 1, della superficie commerciale di **351,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni. Edificato in muratura portante con tetto a doppia falda per la destinazione d'uso stalla, attualmente è utilizzato come deposito. La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre gli infissi sono in metallo. La concimaia esterna, presente è totalmente in disuso. Al suo interno ha conservato tuttavia le caratteristiche della stalla prevista dalla C.E. n.37 del 1989.

Non sono state realizzate due porte sul prospetto Sud ed è stata chiusa una porta sul prospetto Ovest, tutte previste in progetto.

Le controventature interne vanno risistemate, tirate e saldate secondo le buone norme del costruire.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,5 mt. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 195 (catasto terreni), qualità/classe FABB. RURALE, superficie 890, indirizzo catastale: Contrada Parco Mulini a Vento, snc (ex Contrada Colle Ciardi snc), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il lotto confina ad Ovest con la particella n.330, a Nord con la particella n. 223 e la particella n. 224, ad Est con la particella 209 (strada) e a Sud con la particella n. 300, tutte appartenenti al foglio n.53
PER L'IMMOBILE SONO STATE AVVIATE LE PROCEDURE PREVISTE DALL'ART. 1, COMMA 277, DELLA LEGGE DEL 24 DICEMBRE 2007, N. 244

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1989.

A.1 **altro terreno.**

B **ricovero animali** a SANT'ELIA A PIANISI Contrada Parco Mulini a Vento 1, della superficie commerciale di **1.577,43** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'azienda è composta da n.3 capannoni. Sono presenti delle volumetrie abusive. La corte allo stato attuale presenta una consistenza di 5152 mq. Le opere abusive occupano una superficie di 185 mq (relativamente al subalterno n.2). E' presente anche una unità collabente sub. 3, crollata e totalmente abusiva per una superficie di mq 410.

La consistenza della corte, al ripristino delle superfici abusive derivante dal corpo A avrebbe una consistenza di mq 5337. Questo è il valore che il sottoscritto perito terrà conto nella sua valutazione per il Copro "B" della presente perizia". La superficie derivante dagli abusi del fabbricato individuato nelle planimetrie allegata sarà descritto nel corpo "C" della presente relazione.

La superficie totale della corte è di 5747 mq a seguito del ripristino di tutte le opere abusive.

I fabbricati individuati al corpo B e C presentano discrete condizioni mentre il fabbricato al corpo A è in pessime condizioni e presenta per la totalità della sua superficie coperta una copertura in eternit che ai sensi delle normative vigenti va rimossa e sostituita con copertura a norma. si propone nella valutazione copertura della stessa tipologia dei capannoni esistenti nella particella 279, ovvero in lamiera. La corte si presenta in stato di abbandono ma sono apprezzabili le opere stradali previste e realizzate come da progetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,85 Corpo A -

5,45 Corpo B e C .Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 279 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.147,92 Euro, indirizzo catastale: Contrada Parco Mulino a Vento n.1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2022 Pratica n. CB0026700 in atti dal 25/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4355429.24/05/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 26700.1/2022)
Coerenze: Nord con le particelle n. 223 e 224, ad Ovest con la particella n.300 e n.195, a Sud con la p.lla n.300 e ad Est con la Particella n.209 (strada), tutte appartenenti al foglio n.53.
TRATTASI DELLA PARTICELLA EX 186 Nell'elaborato planimetrico del 24/05/2022 l'indicazione Nord è errata e ruotata di 180 gradi

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

C **ricovero animali** a SANT'ELIA A PIANISI Contrada Parco Mulini a Vento 1, della superficie commerciale di **410,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato crollato realizzato in forma abusiva senza alcun titolo. E' presente copertura in amianto.

Nella stima viene considerato con la qualita di terreno in quanto crollato e realizzato senza nessun titolo abilitativo pertanto si prevede il ripristino dello stato dei luoghi con bonifica dell'amianto e demolizione del fabbricato, quindi associato all'area di corte esistente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 279 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Parco Mulino a Vento n.1, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2022 Pratica n. CB0026700 in atti dal 25/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4355429.24/05/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 26700.1/2022)
Coerenze: Confina interamente sui quattro lati con il Sub. 2
TRATTASI AREA DI CORTE EX PARTICELLA N.186

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.338,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	80,85 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 230.120,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 230.120,45
Data della valutazione:	31/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **volontaria** attiva, stipulata il 11/07/2000 a firma di Notaio ai nn. Rep. 27644 di repertorio, iscritta il 12/07/2000 a Campobasso ai nn. R.G. 8096- R.Part. 939, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico.

Importo ipoteca: 400000000 lire.

Importo capitale: 600000000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a riferito alle particella del foglio n.53 , nn. 186 e 195

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2003 a firma di Notaio ai nn. Rep. 71968 di repertorio, iscritta il 28/05/2003 a Campobasso ai nn. R.G. 5395 - R.Part. 610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: 20 anni.

1. Annotazione n. 17 del 10/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/03/2008 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. Rep. 100376/27 di repertorio, iscritta il 11/03/2008 a Campobasso ai nn. R.G. 2851 - R.Part. 572, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 dPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 .

Importo ipoteca: 484389,74.

Importo capitale: 282194,87.

La formalità è riferita solamente a particella n.186 del foglio 53

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/08/2009 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Mondovì ai nn. Rep. 609/2009 di repertorio, iscritta il 24/06/2010 a Campobasso ai nn. R.G. 7568 - R.Part. 1541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario - Decreto ingiuntivo Tribunale di Mondovì.

Importo ipoteca: 12000.

Importo capitale: 9050,82.

1. Annotazione n. 77 del 21/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 79 del 21/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/07/2000 a firma di Notaio ai nn. Rep. 27644 di repertorio, iscritta il 24/06/2020 a Campobasso ai nn. R.G. 4352 - R.Part. 508, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 309874,14.

Importo capitale: 206582,76.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE alla n.8096/939 del 12/07/2000 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo dell'11/07/2000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/06/2005 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Larino ai nn. Rep. 189 di repertorio, trascritta il 14/07/2005 a Campobasso ai nn. R.G. 7477 - R.Part. 5400, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Larino - Verbale di Pignoramento Immobili.

Annotazione trascrizione n.12396/1351 del 23/11/2005 - Inefficacia parziale del 04/10/2005 emesso da Tribunale di Larino (CB) n.Rep. 4314 per gli immobili siti in Sant'Elia a Pianisi censiti al foglio n.48 particella n.566 sub. 1 graffata sub.2

pignoramento, stipulata il 18/01/2022 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Larino ai nn. Rep.4 di repertorio, trascritta il 08/02/2022 a Campobasso ai nn. R.G. 1344 - R.Part. 1129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Larino - Verbale di Pignoramento Immobili

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 *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 24/12/1985), con atto stipulato il 24/12/1985 a firma di Notaio ai nn. Rep. 17462 di repertorio, trascritto il 03/01/1986 a Campobasso ai nn. R.G. 12 - r.part. 211.

Il titolo è riferito solamente a Riferito alla particella n.186 da cui è derivata la particella n.195

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Frazionamento (fino al 30/05/1980), con atto stipulato il 30/05/1980 ai nn. Pratica n.12185 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Particella 186 foglio n.186 generata dalla n.53. .

Proprietario nato il 18/06/1904

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 30/05/1980 fino al 12/06/1984), con atto stipulato il 30/05/1980 a firma di Notaio ai nn. Rep. 13996 di repertorio, registrato il 04/06/1980 a Campobasso ai nn. 2355.

- Debitore. Voltura in atti dal 30/11/1986 n. 12185

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 12/06/1984 fino al 24/12/1985), con atto stipulato il 12/06/1984 a firma di Notaio ai nn. Rep. 16603 di repertorio, registrato il 22/06/1984 a UR Campobasso ai nn. 2516.

Voltura in atti dal 30/11/1986 n. 12285

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alla concessione n.37 del 04/10/1989 è presente un atto notorio del 17/07/1989, con il quale il padre del sig. dichiara di impegnare a favore del proprio figlio nato a

il la superficie di mq 33210 derivante dalla particella n.61 del foglio n.53 di 2.27.10 HA e dalla particella 22 del foglio 47 di HA 1.05.00 per la ristrutturazione e l'ampliamento dell'azienda agricola sita in agro di Sant'Elia a Pianisi alla Contrada Paorco Mulisno a Vento, pertanto è stata verificata la superficie dei capannoni in base a questa superficie aggiuntiva alle particella n.186 e 195 del foglio 53.

Non sono stati versati contributi per opere di urbanizzazione e del costo di costruzione in base all'art. 9 comma 1 della Legge n.10 del 28/01/1977 - Contributi non dovuti in zona agricola, ora abrogato dall'art. 136 del d.PR 380/2001.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di lavori edili **N. 37**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento di una azienda agricola, presentata il 21/08/1989, rilasciata il 04/10/1989, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia **N. 15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un locale da adibire a sala mungitura, presentata il 09/08/1993, rilasciata il 04/10/1993 con il n. prot. 1928 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona "E" agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Distanza minima dai confini mt. 6,00; lotto minimo 1500 mq; densità fondiaria per 0,50 mc/mq. Per annessi agricoli è consentito realizzare edifici con densità fondiaria di 0,10 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1- sulla particella n.186 gravano n.3 capannoni i quali sono stati accastati con attribuzione di rendita presunta il 23/11/2011 Pratica CB0242343, ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010. E' stata presentata una variazione nel giorno 24/05/2022 con pratica n.CB0026700 in atti dal 25/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.4355429.24/05/2022 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 26700.1/2022) con classamento e rendita proposti ai sensi del d.m. 701/94. La particella n.186, ha cambiato identificativo ma non superficie ed ha assunto la particella al Catasto Fabbricati n.279.

2- La particella n.195, derivante dalla n.186 del f.53, ha conservato l'identificativo originale tuttavia, essendo censita ai terreni ed essendo presente un fabbricato rurale, è presente la seguente annotazione: avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono stati realizzati sia degli ampliamenti (normativa di riferimento: Legge 28/02/1985 e T.U. Edilizia d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino delle volumetrie non autorizzate L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Da computo metrico allegato e diviso per corpi

Questa situazione è riferita solamente a Descrizione più dettagliata nelle schede allegate



Stato autorizzato



Stato realizzato con indicazione delle superfici realizzate in assenza di titolo abilitativo

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazioni prospettiche

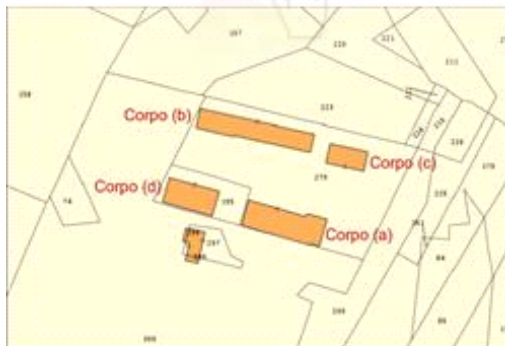
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per modifiche di prospetto. Rientra nell'allegato A del DPR 31/2017 per cui non è prevista autorizzazione paesaggistica

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

Costi di regolarizzazione:

- Art. 37 del d.P.R. n.380/2001 - SCIA in sanatoria per intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica: €516,00

Questa situazione è riferita solamente a CORPO B e C DELLA PARTICELLA N.279 sub. 2 E AL CORPO A IN RIFERIMENTO ALLA SUP. AUTORIZZATA



Stato di fatto con indicazione corpi di fabbrica



Stato autorizzato con C.E. n.37 del 04/10/1989 e C.E. n.15 del 04/10/1993

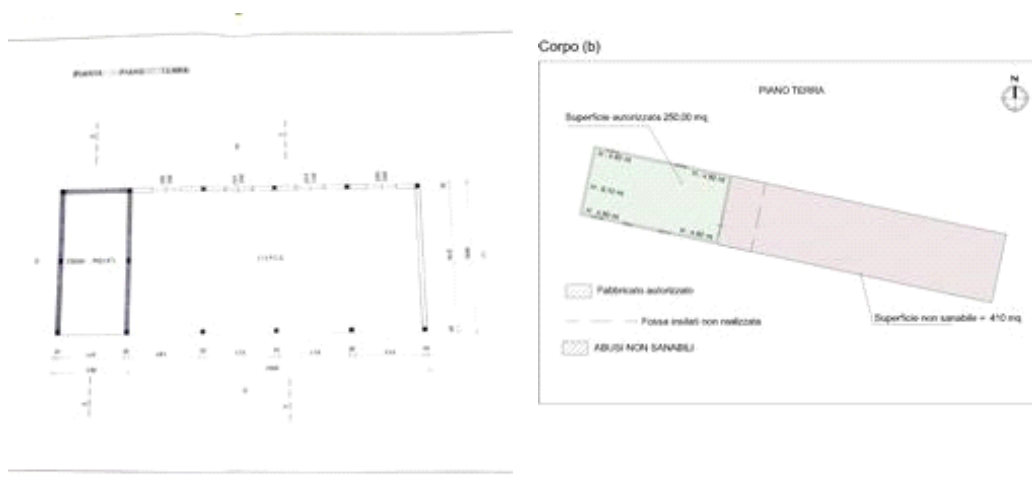
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Superfici e quindi volumetrie non previste dalle C.E. autorizzate (normativa di riferimento: Legge 28/02/1985 e T.U. Edilizia d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a particella 279 sub. 2 corpo di fabbrica B.

Attualmente la porzione non sanabile è accatasta come unità collabente in quanto è crollata



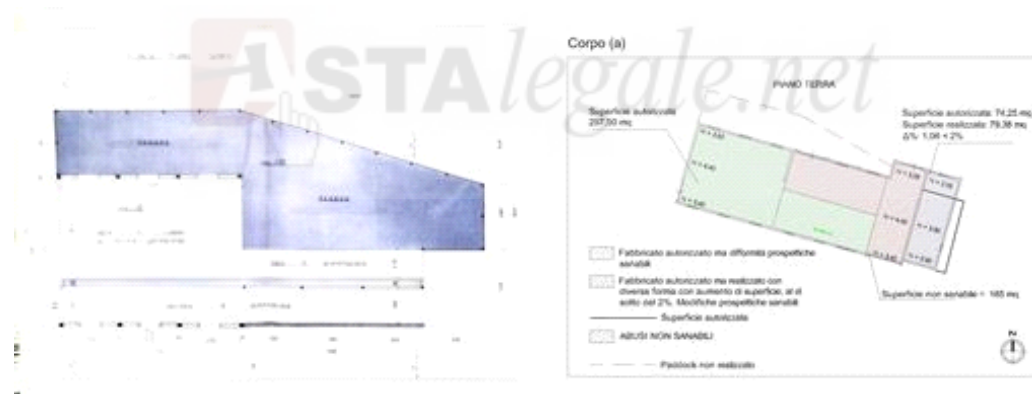
Stato approvato

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di superficie e quindi di volumetria non autorizzata (normativa di riferimento: Legge 28/02/1985 e T.U. Edilizia d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione delle volumetrie delle superfici non autorizzate

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a particella 279 sub. 2 corpo a



Stato autorizzato

Stato rilevato

CRITICITÀ: BASSA

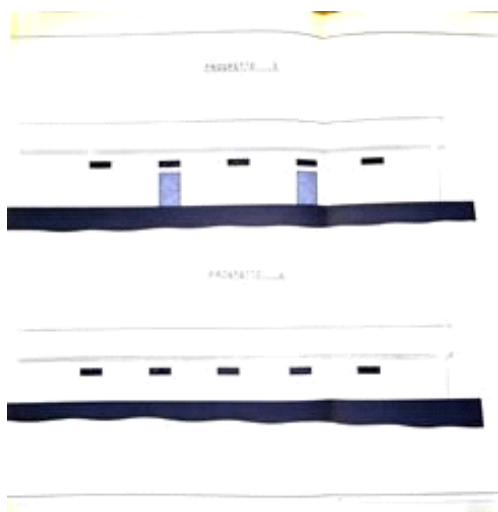
Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazioni prospettiche (normativa di riferimento: Legge 28/02/1985 e T.U. Edilizia d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Art. 37 del d.P.R. n.380/2001 - SCIA in sanatoria per intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica: €516,00



Stato autorizzato - Prospetto Sud



Prospetto Sud

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a riferito ai subb. della particella n.279 - ex n.186

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella sulla quale grave un capannone è censita ancora al catasto terreni in qualità di fabbricato rurale. Deve essere censito all'urbano e presentata richiesta di ruralità se in possesso dei requisiti. (normativa di riferimento: legge del 24 dicembre 2007, n. 244.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione fabbricato rurale, rilievo e modello DocFa e Pregeo e pagamento di sanzione in ravvedimento operoso: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a particella n.195

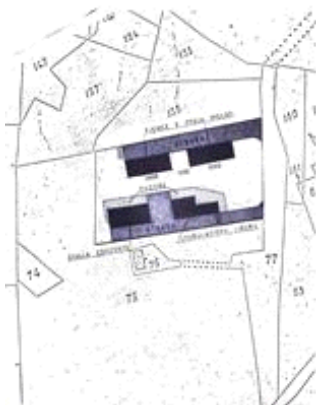
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

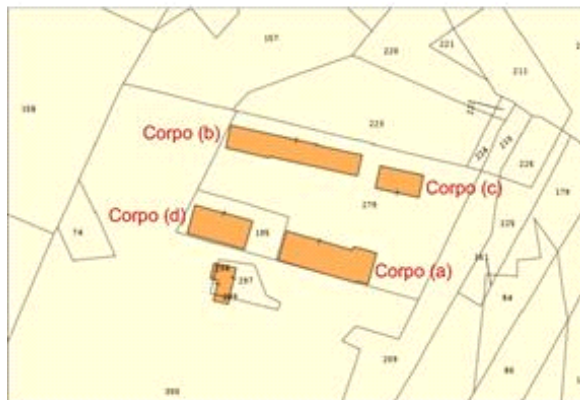
Sono state rilevate le seguenti difformità: Fabbricati edifica con sagoma spostata rispetto ai progetto (normativa di riferimento: Piano di fabbricazione Comune di Sant'Elia a Pianisi)

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

Questa situazione è riferita solamente a particella 279 sub. 2 corpo b



stato approvato



stato accertato

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'ELIA A PIANISI CONTRADA PARCO MULINI A VENTO 1

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO A

ricovero animali a SANT'ELIA A PIANISI Contrada Parco Mulini a Vento 1, della superficie commerciale di **351,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni. Edificato in muratura portante con tetto a doppia falda per la destinazione d'uso stalla, attualmente è utilizzato come deposito. La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre gli infissi sono in metallo. La concimaia esterna, presente è totalmente in disuso. Al suo interno ha conservato tuttavia le caratteristiche della stalla prevista dalla C.E. n.37 del 1989.

Non sono state realizzate due porte sul prospetto Sud ed è stata chiusa una porta sul prospetto Ovest, tutte previste in progetto.

Le controventature interne vanno risistemate, tirate e saldate secondo le buone norme del costruire.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,5 mt. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe FABB. RURALE, superficie 890, indirizzo catastale: Contrada Parco Mulini a Vento, snc (ex Contrada Colle Ciardi snc), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il lotto confina ad Ovest con la particella n.330, a Nord con la particella n. 223 e la particella n. 224, ad Est con la particella 209 (strada) e a Sud con la particella n. 300, tutte appartenenti al foglio n.53

PER L'IMMOBILE SONO STATE AVVIATE LE PROCEDURE PREVISTE DALL'ART. 1, COMMA 277, DELLA LEGGE DEL 24 DICEMBRE 2007, N. 244

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1989.



Vista interna



Prospetto Principale

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 Campobasso, Foggia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della 
media

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

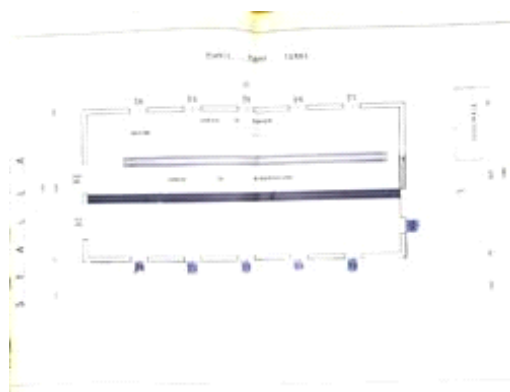
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie esterna lorda	351,00	x	100 %	=	351,00
Totale:	351,00				351,00



Planimetria stato rilevato

ACCESSORI:

altro terreno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno di pertinenza esclusiva del fabbricato rurale	539,00	x	15 %	=	80,85
Totale:	539,00				80,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il quesito assegnato stabilisce chiaramente *l'aspetto economico* da prendere in considerazione per la stima del bene in oggetto, ovvero *“ il più probabile valore di mercato “*.

Il più probabile valore di mercato si può ricercare mediante:

1. *stima ad impressione o a vista;*
2. *stima storica;*
3. *stima per confronto diretta o comparativa;*
4. *capitalizzazione del reddito (o stima analitica).*

Nel caso di cui trattasi, la stima storica e per capitalizzazione dei redditi non sono applicabili perché non ricorrono le circostanze all'uopo necessarie e cioè, per quanto concerne la stima storica, l'immobile oggetto di stima sia stato realmente nel passato più volte oggetto di compravendita e che tali passati valori di compravendita siano recenti, o per lo meno relativamente recenti, e corrispondenti al prezzo pagati nell'acquisto.

Per quanto concerne invece alla stima analitica, il reddito da capitalizzare sia quello medio annuo e continuativo, che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se fosse locato o dato in locazione, supposto in condizioni ordinarie e a muri vuoti (*senza mobilia e arredamenti*) tuttavia la ricerca del saggio di capitalizzazione nell'attuale periodo di crisi economica non è agevole e quasi mai corrisponde al rapporto tra $\sum R$ e $\sum V$.

Ne consegue che il procedimento di stima più rispondente è quello per confronto diretto o comparativa ed ad impressione di tipo mediata, ovvero basandosi non solo sull'esperienza diretta, ma anche su informazioni assunte in loco.

Da indagini eseguite in loco è emerso che il valore della stessa tipologia degli immobili in esame, oltre che dal parametro tecnico superficie, *espressa in mq.*, e dalle condizioni intrinseche, è fortemente influenzato dalle condizioni estrinseche quali salubrità della zona, dai collegamenti e dalla vicinanza dei servizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	351,00	x	210,00	=	73.710,00
Valore superficie accessori:	80,85	x	210,00	=	16.978,50
					90.688,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 90.688,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 90.688,50

BENI IN SANT'ELIA A PIANISI CONTRADA PARCO MULINI A VENTO 1

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO B

ricovero animali a SANT'ELIA A PIANISI Contrada Parco Mulini a Vento 1, della superficie commerciale di **1.577,43** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'azienda è composta da n.3 capannoni. Sono presenti delle volumetrie abusive. La corte allo stato attuale presenta una consistenza di 5152 mq. Le opere abusive occupano una superficie di 185 mq (relativamente al subalterno n.2). E' presente anche una unità collabente sub. 3, crollata e totalmente abusiva per una superficie di mq 410.

La consistenza della corte, al ripristino delle superfici abusive derivante dal corpo A avrebbe una consistenza di mq 5337. Questo è il valore che il sottoscritto perito terrà conto nella sua valutazione per il Copro "B" della presente perizia". La superficie derivante dagli abusi del fabbricato individuato nelle planimetrie allegate sarà descritto nel corpo "C" della presente relazione.

La superficie totale della corte è di 5747 mq a seguito del ripristino di tutte le opere abusive.

I fabbricati individuati al corpo B e C presentano discrete condizioni mentre il fabbricato al corpo A è in pessime condizioni e presenta per la totalità della sua superficie coperta una copertura in eternit che ai sensi delle normative vigenti va rimossa e sostituita con copertura a norma. si propone nella valutazione copertura della stessa tipologia dei capannoni esistenti nella particella 279, ovvero in lameria. La corte si presenta in stato di abbandono ma sono apprezzabili le opere stradali previste e realizzate come da progetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,85 Corpo A - 5,45 Corpo B e C .Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 279 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.147,92 Euro, indirizzo catastale: Contrada Parco Mulino a Vento n.1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2022 Pratica n. CB0026700 in atti dal 25/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4355429.24/05/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 26700.1/2022)

Coerenze: Nord con le particelle n. 223 e 224, ad Ovest con la particella n.300 e n.195, a Sud con la p.lla n.300 e ad Est con la Particella n.209 (strada), tutte appartenenti al foglio n.53.

TRATTASI DELLA PARTICELLA EX 186 Nell'elaborato planimetrico del 24/05/2022 l'indicazione Nord è errata e ruotata di 180 gradi

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.



Corpo A



Corpo C

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 Campobasso, Foggia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

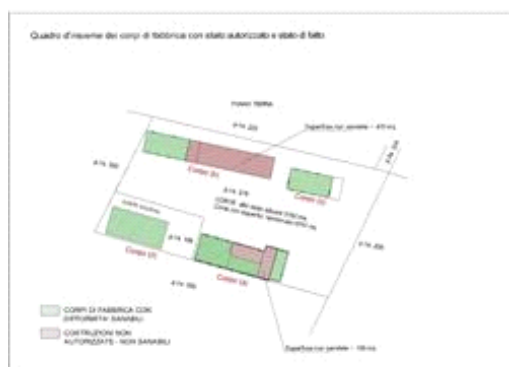
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Corpo A - fabbricato stabulazione libera	297,50	x 100 %	= 297,50

Corpo C - superficie realizzata	200,00	x	100 %	=	200,00
Corpo B - superficie realizzata	200,00	x	100 %	=	200,00
Corpo A sala mungitura superficie realizzata	79,38	x	100 %	=	79,38
Corte	5.337,00	x	15 %	=	800,55
Totale:	6.113,88				1.577,43



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il quesito assegnato stabilisce chiaramente *l'aspetto economico* da prendere in considerazione per la stima del bene in oggetto, ovvero *“ il più probabile valore di mercato “*.

Il più probabile valore di mercato si può ricercare mediante:

1. *stima ad impressione o a vista;*
2. *stima storica;*
3. *stima per confronto diretta o comparativa;*
4. *capitalizzazione del reddito (o stima analitica).*

Nel caso di cui trattasi, la stima storica e per capitalizzazione dei redditi non sono applicabili perché non ricorrono le circostanze all'uopo necessarie e cioè, per quanto concerne la stima storica, l'immobile oggetto di stima sia stato realmente nel passato più volte oggetto di compravendita e che tali passati valori di compravendita siano recenti, o per lo meno relativamente recenti, e corrispondenti al prezzo pagati nell'acquisto.

Per quanto concerne invece alla stima analitica, il reddito da capitalizzare sia quello medio annuo e continuativo, che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se fosse locato o dato in locazione, supposto in condizioni ordinarie e a muri vuoti (*senza mobilia e arredamenti*) tuttavia la ricerca del saggio di capitalizzazione nell'attuale periodo di crisi economica non è agevole e quasi mai corrisponde al rapporto tra $\sum R$ e $\sum V$.

Ne consegue che il procedimento di stima più rispondente è quello per confronto diretto o comparativa ed ad impressione di tipo mediata, ovvero basandosi non solo sull'esperienza diretta, ma anche su informazioni assunte in loco.

Da indagini eseguite in loco è emerso che il valore di appartamenti e cantine della stessa tipologia

degli immobili in esame, oltre che dal parametro tecnico superficie, *espressa in mq.*, e dalle condizioni intrinseche, è fortemente influenzato dalle condizioni estrinseche quali salubrità della zona, dai collegamenti e dalla vicinanza dei servizi.

Pertanto, il **più probabile valore di mercato** viene determinato dalla semplice operazione di calcolo tra valore unitario a mq. e superficie rilevata, considerando anche le superfici a seguito delle opere di demolizione e ripristino delle aree occupate da fabbricati non autorizzati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.577,43 x 150,00 = **236.614,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimozione delle coperture di lastre di eternit e ripristino copertura - Sub. 2 corpo A	-37.387,73
Demolizione superficie non autorizzate del corpo A sub. 2 compresi oneri discarica	-14.615,37

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 184.611,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 184.611,40**

BENI IN SANT'ELIA A PIANISI CONTRADA PARCO MULINI A VENTO 1

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO C

ricovero animali a SANT'ELIA A PIANISI Contrada Parco Mulini a Vento 1, della superficie commerciale di **410,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

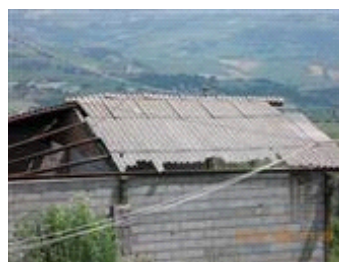
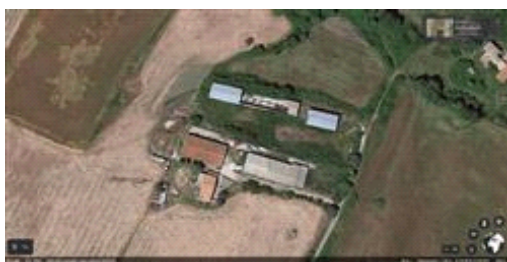
Trattasi di fabbricato crollato realizzato in forma abusiva senza alcun titolo. E' presente copertura in amianto.

Nella stima viene considerato con la qualità di terreno in quanto crollato e realizzato senza nessun titolo abilitativo pertanto si prevede il ripristino dello stato dei luoghi con bonifica dell'amianto e demolizione del fabbricato, quindi associato all'area di corte esistente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 279 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada Parco Mulino a Vento n.1, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2022 Pratica n. CB0026700 in atti dal 25/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4355429.24/05/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 26700.1/2022)
Coerenze: Confina interamente sui quattro lati con il Sub. 2
TRATTASI AREA DI CORTE EX PARTICELLA N.186

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 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 (i più importanti centri limitrofi sono Campobasso, Foggia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

pessimo

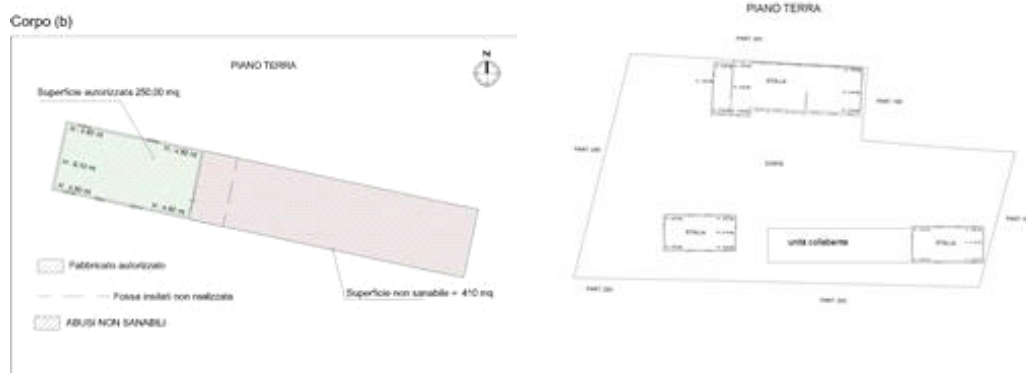
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area scoperta dopo il ripristino	410,00	x	100 %	=	410,00
Totale:	410,00				410,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tiene conto del prezzo medio di un area di corte con opere di urbanizzazione realizzate ma non mantenute e si decurta il valore di demolizione di abbattimento e di bonifica da amianto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 410,00 x 30,00 = **12.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Bonifica da amianto	-10.438,60
Demolizione, oneri discarica e ripristino area	-43.008,85

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. -41.147,45**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. -41.147,45**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il più probabile valore di mercato viene determinato dalla semplice operazione di calcolo tra valore unitario a mq. e superficie lorda commerciale, con riferimento alla superficie autorizzata e decurtando il valore per il ripristino degli abusi non sanabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Sant'Elia a Pianisi, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Quotazioni immobiliari anno 2020 II semestre - zona compresa tra autostrada e ferrovia

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	ricovero animali	351,00	80,85	90.688,50	90.688,50
B	ricovero animali	1.577,43	0,00	184.611,40	184.611,40
C	ricovero animali	410,00	0,00	-41.147,45	-41.147,45
				234.152,45 €	234.152,45 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.032,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 230.120,45**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 230.120,45**

data 31/08/2022

il tecnico incaricato
VITO CASACCIA