

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 3/19 RGE	
PROMOSSA DA	
...Omissis...	
CONTRO	
...Omissis...	

DATI DELL'ESPERTO STIMATORE

Generalità	Ing. MICHELE GIANICO
Indirizzo	VIA LA VALLE 3 86020 ROCCAVIVARA (CB)
Tel.	0874875153 3391288027
Fax	0874875153
Email	ingegnere_m@yahoo.it
Conferimento incarico	20/07/2020

PIGNORAMENTO

PIGNORAMENTI PRECEDENTI	
<input type="checkbox"/> SI	
<input checked="" type="checkbox"/> NO	
NOTA DI TRASCRIZIONE	Numero di Repertorio dell'atto: Presentazione N. 1 del 18/02/2019 Registro Generale N.1709 Registro Particolare N.1354 A favore di ...Omissis... Contro ...Omissis...
	1) per diritto di proprietà quota 1/1; 2) per diritto di Proprietà quota 1/1;



	3) per diritto di Proprietà quota 1/1;
PROCEDURA	RG Es 3/2019
ESECUTIVA	
ORIGINATA DAL	CREDITORE: ...Omissis...
PRECEDENTE	DEBITORE: ...Omissis...
PIGNORAMENTO	GIUDICE: Dott.ssa Simona DI RAUSO
	STATO DELLA PROCEDURA: redazione della CTU

IMMOBILE/I PIGNORATO/I

UNITA' N.19	
DIRITTO REALE PIGNORATO	Proprietà
QUOTA PIGNORATA	1/1

LOCALIZZAZIONE	Località varie dell'agro del Comune di Campolieto (CB)
CUSTODIA DEI BENI	Vista, esaminata e valutata la relazione del custode depositata il 20/07/2020 <u>in adempimento a quanto richiesto dal G.E.</u> , il sottoscritto, nel confermare quanto in essa esposto, ritiene che la presenza del custode risulta superflua, stante lo stato pregresso, attuale e futuro degli immobili non soggetti a rischi di alterazione, di danneggiamenti e di modifiche significative che possano comprometterne il valore per furti ed atti vandalici. Al riguardo, dai sopralluoghi, rilievi ed esame dello stato in cui si trovano sia i fabbricati che i terreni, i primi vetusti e labili acuti e danneggiati dal sisma del 2002, nei secondi non risulta alcuna coltura in corso oppure di raccolta di prodotti in atto che con il danneggiamento o la sottrazione di prodotti possa alterare il suo valore patrimoniale. <u>Unica vera criticità riscontrata, con la riduzione sensibile del patrimonio, è costituita dalla perdita del finanziamento di Euro 359.984,07 stante la nota dell'Azienda Regionale per la ricostruzione</u>



geotecnici nei quali non si è tenuto conto della componente di attrito per cautela: $C_u=0,75 \text{ Kg/cm}^2$ $g=1,88t/m^3$ per quanto riguarda le due verifiche a breve termine, mentre per le verifiche a lungo termine $f=23^\circ$ e $c'=0,18 \text{ Kg/cm}^2$; il coefficiente di Poisson risulta maggiore con la profondità, di prosieguo il suolo è smorzante e non amplificante rispetto all'onda sismica, quindi riduce la vulnerabilità, rispetto al resto del territorio comunale, dove è amplificante e nel quale si inverte la successione tra strati da meno a più consistenza, come pure i seguenti **Parametri Idrologici**: - permeabilità medio bassa $1 \times 10^{-5} \text{ cm/sec}$ $\langle K \rangle 1 \times 10^{-3} \text{ cm/sec}$; - assenza di rischio a liquefazione dinamica determinata: $3,5 \langle U_c \rangle 3,6$; - NSPT $\langle 30$ e $q_c \rangle 100 \text{ MPa}$, profondità di falda $> 15 \text{ m}$ da p.c.; Amax al piano campagna $< 0,10g$ in assenza di manufatti; **categoria di suolo di fondazione**: C; $V_{S30} = 335,98 \text{ m/sec}$; $St = 1$ aree da ritenersi pianeggianti; $a_g = 0,217g$ in fondazione; $S = 1,377$. Parametri che rendono suscettibili gli immobili alla installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da impianto eolico e da fotovoltaico: - Velocità del vento stimabile da 5 a 10 m/sec con una produzione di energia per unità di aria ortogonale da 0,06 a 0,5 KW/mq Altitudine dal livello del mare 900 m;- Accelerazione del flusso del vento, per le condizioni morfologiche del contesto territoriale locale dei versanti, ottimale;- esposizione ottimale alla luce del sole dal sorgere al tramonto e di prosieguo un ottimo rendimento per la produzione di energia elettrica da fotovoltaico; accessibilità e natura dei suoli conferiscono agli stessi un costo ridotto per le infrastrutture degli impianti. Effetti termici con forti variazioni locali conferiscono ed aiutano il movimento dell'aria. I parametri innanzi riportati sono stati estrapolati dall'esame degli elaborati grafici e descrittivi reperiti nella letteratura tecnica locale ed in particolare dalla zonizzazione e micro-zonizzazione sismica nazionale e della Regione Molise, nonché dall'esame degli elaborati progettuali del progetto di demolizione dei fabbricati eseguiti con la ricostruzione su una diversa area di proprietà di ...Omissis..., anch'essa oggetto di pignoramento. Il progetto di cui innanzi è composto di 49 elaborati, è stato approvato con delibera di G.R. n. 498/2014 e concesso un contributo in conto capitale di Euro 359.984,07 di cui alla successiva determina dirigenziale n.720 del 20 Novembre 2014 con l'allegato disciplinare sulle modalità di attuazione dell'intervento a gestione privata. Il progetto ottenne tutte le prescritte autorizzazioni e titoli edilizi per essere eseguito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Complesso immobiliare composto da due fabbricati di cui uno in uno stato fatiscente ed uno diruto, il primo adibito a stalla, a fienile ed abitazione il piano sottotetto e a rimessa attrezzi agricoli il piano terra sito in contrada Monte in tre piani inagibile per le precarie condizioni di stabilità a causa del sisma del 2002 e per vetustà per la condizione obsoleta degli infissi, serramenti ed impianti che risultano del tutto o quasi inesistenti. Il complesso di categoria F/2 è riportato in catasto al F.9 dalle particelle 325 sub 1 e 2. I due fabbricati con la corte di 1.470 m² quale bene comune non censibile, consentono la possibilità di avere un volume edilizio in una eventuale ristrutturazione di mc 2477 ed una densità edilizia fondiaria di 1,68 mc/mq in considerazione di quanto assentito dal R.E.C. e delle norme di attuazione del P. di F. vigenti che

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTI DELL'AREA

consentono un ampliamento in altezza e/o in pianta del 20%, nonché il cambio di destinazione d'uso degli ambienti interni da agricoli ad abitazione. Infatti l'Art. 14 N.T.A. recita **“ nel caso di fabbricati rurali preesistenti al 6/08/1967, con diverse destinazioni, costruiti su aree inferiori al lotto minimo, può autorizzarsi la ristrutturazione degli stessi fabbricati con un'unica destinazione(residenza o annessi) “.**

Terreno alla Contrada Lago foglio 9 particella **155** a confine con altri beni della parte esecutata, strada e eredi ...Omissis..., salvo altri, seminativo II di are 28.40 R.D. € 3,67 e R.A. € 6,60. Terreno stesso foglio e contrada particella **279** a confine con altri beni dell'esecutato, con ...Omissis..., e strada, salvo altri, seminativo II di ha 1.04.30 R.D. € 13,47 e R.A. 24,24 €. Terreno alla Contrada Lago confinante con altri beni dell'esecutato in più lati, ...Omissis..., e ...Omissis..., salvo altri censito in catasto terreni al foglio 9 dalla particella **283 AA** seminativo III di ha 1.73.00 R.D. € 12,51 e R.A. € 40,21; AB pascolo III di ha 1.99.70 R. D. € 5,16 e R.A. € 2,06 Terreno stesso foglio e contrada particella **39** della estensione catastale 1.02.70 in confine con ...Omissis..., altri beni della parte esecutata, strada comunale e ...Omissis..., seminativo II R.D. € 13,26 e R.A.

€ 23,87. Terreno stesso foglio e contrada particella **287** seminativo III esteso are 49.60 R.D. € 3,59 e R.A. € 11,53. Terreno stesso foglio e Contrada particella **194**, esteso are 20,00 seminativo III R.D. € 1,45 e R.A. € 4,65. Terreno allo stesso foglio e contrada della estensione catastale di are quaranta e centiare cinquanta confinante con Comunità Montana Fortore Molisano, strada e bosco comunale, salvo altri è censito in catasto terreni al foglio 9 dalla particella **261**, seminativo IV di are 43.50 R.D. € 1,80 e R.A. € 8,99. Terreno stesso foglio e contrada particella **56** a confine con altri beni dell'esecutato, ...Omissis..., e ...Omissis..., salvo altri, seminativo III di are 87.30 R.D. € 6,31 e R.A. € 20,29. Terreno stesso foglio e contrada con medesimi confinanti particella **59** seminativi III di are 44,00 R.D. € 3,18 e R.A. € 10,23. Terreno stessa contrada e foglio con il sovrastante fabbricato rurale composto da un unico vano terra, particella **66** F.R. di are 4.40 e particella **67** seminativo IV esteso ha 2.86.10 R.D. € 11,82 e R.A. € 59,10, in confine con altri beni del soggetto esecutato, con ...Omissis..., salvo altri, redditi modificati a seguito della modifica nelle porzioni AA e BB estese are 10.35 e ha 2.75.75 con i redditi R.D. 7,55 € e R.A. 4,99 €. Terreno stesso foglio, Contrada e confinanti particella **146 AA** seminativo III di are 21,00 R.D. € 1,52 e R.A. € 4,88, **146 AB** di estensione are 37.70 pascolo III R.D. € 0,97 e R.A. € 0,39. Terreno stesso fogli, Contrada e confinanti particella **84 AA** seminativo II di ha 2.81.91 R.D. € 36,40 e R.A. 65,52 e particella **84 AB** pascolo arborato I di are 1,29 R.D € 0,10 e R.A. €0,04.

Terreno alla Contrada Merze delle Galline della estensione catastale di are undici e centiare venti confinante con ...Omissis..., è censito in catasto terreni al foglio 23 dalla particella **193**, vigneto II di are 7,10 R.D. € 2,75 e R.A. € 2,57. Stesso foglio e contrada particella **195** seminativo III di are 4,10 R.D.

€ 0,30 e R.A. € 0,95. Stesso foglio e contrada particella **172** in confine con ...Omissis..., vigneto II di are 9.10 R.D. € 3,52 R.A € 3,29. Terreno in contrada Vallone da Capo in confine con strada comunale connessa a strada nazionale, ...Omissis..., esteso ha

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



	<p>1.48.10 seminativo I foglio 10 particella 122 R.D. € 26,77 e R.A. € 38,24. Destinazioni colturali variate come in appresso: foglio 23 particella 193 pascolo II R.D. € 0,29 R.A. € 0,18 foglio 23 particella 195 pascolo II R.D. € 0,17 R.A. € 0,11 foglio 23 particella 172 pascolo II R.D. 0,38 R.A. € 0,23. Gli immobili di cui innanzi sono stati acquistati per un importo di € 156.450, per € 5.000,00 il fabbricato rurale individuato al F. 9 dalla particella 66 e 10.000.000 £ il terreno al F.10 dalla particella 122. I dati di cui sopra sono stati estrapolati dagli atti di acquisto visionati in data 13/11/ 2020 presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di pubblicità immobiliari non potendoli acquisire o visionare tramite SISTER in via informatica poiché non ancora digitalizzati. L’acquisizione avrebbe comportato l’accesso presso notai ed Archivio di Stato con perdite di tempo e non utile alla presente poiché i titoli risultano certificati da soggetti competenti ed acquisiti in modo certo. L’indagine per la conoscenza del valore di mercato, per immobili simili della zona compravenduti di recente, è stata estesa presso persone anziane probe dei luoghi, presso le aziende e gestori dei parchi fotovoltaici che nella zona risultano prosperi e numerosi, presso aziende installatrici di parchi fotovoltaici e tramite l’applicazione di matematica finanziaria poste alla base delle varie tipologie di stima per la determinazione dei valori degli immobili stimati. Si è inoltre indagato sul mercato edilizio in merito al costo delle costruzioni e delle aree edificabili in relazione alla varie densità edilizie consentite nei vari strumenti urbanistici. La conclusione dell’indagine operata è stata la quasi totale convergenza dei valori tra le varie metodologie di stima adottate in funzione degli usi a cui gli immobili, per le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono suscettibili. La stima analitica per capitalizzazione dei vari e diversi redditi netti percepiti, tramite il reddito catastale attualizzato per le colture praticate, adottato per i terreni quale valore da porre a base d’asta, è risultata quella maggiormente legittimata. Tale valore, comparato con gli altri metodi ed in particolare con quelli di acquisto, ha rappresentato e rappresenta il valore economico di univoca determinazione. Il significato di quanto precede è quello di attribuzione del giusto e congruo valore.</p>
---	---

<p>DATI CATASTALI ATTUALI</p> 	<p>Catasto terreni foglio 9, contrada S. Colomba, particella 283 modello 26 con destinazione colturale AA seminativo di classe 3 di ha 1 e 73 are, R.D. € 12,51 e R.A. € 40,21 e AB con destinazione colturale a pascolo di classe 3 di ha 1.99.70 RD € 5,16 e R.A. € 2,06. Stesso foglio e contrada particella 261 seminativo di classe 4 esteso are 43 e centiare 50 con R.D. € 1,80 e R.A. € 8,99. Stesso foglio e contrada particella 193 destinazione colturale a pascolo di classe 2 esteso are 7 e centiare 10 R.D. € 0,29 e R.A. 0,18. Stesso foglio e contrada particella 155 con destinazione colturale seminativo di classe 2 esteso are 28,40 con R.D. € 3,67 e R.A. € 6,60. Stesso foglio e contrada particella 39 destinato a seminativo di classe 2 esteso ha 1.02.70 con R.D. € 13,26 e R.A. € 23,87. Stesso foglio e contrada particella 287 destinato a seminativo di classe 3 con superficie di are 49.60 e R.D. € 3,59 con R.A. € 11,53. Stesso foglio e contrada particella 194 destinato a seminativo di classe 3 di superficie di are 20.00 con R.D. € 1,45 e R.A. € 4,65. Stesso foglio e contrada particella 56 con destinazione colturale a seminativo classe</p>
--	---



	<p>3 della superficie di are 87,30 R.D. € 6,31 e R.A. € 20,29. Stesso foglio e contrada particella 59 seminativo di classe 3 con superficie di are 44.00 R.D. €3,18 e R.A. € 10,23. Stesso foglio e contrada particella 279 destinato a seminativo di classe 2 esteso ha 1.04.30 R.D. € 13,47 e R.A. € 24,24. Stesso foglio e contrada particella 66 graffata al F.R. destinata a pascolo di classe 3 con superficie di are 4.40 R.D. € 0,11 e R.A. € 0,05. Stesso foglio e contrada particella 67 modello 26 destinata a seminativo di classe 4 la porzione AA con superficie di are 10,35 R. D. € 0,43 e R.A. € 2,14 e porzione AB destinata a pascolo di classe 3 con superficie di ha 2.75.75 R.D. € 7,12 e R.A. € 2,85. Stesso foglio e contrada particella 146 con modello 26 di porzione AA seminativo di classe 3 estesa are 21.00 R.D. € 1,52 e R.A. € 4,88, AB a pascolo di classe 3 estesa are 37.70 R.D. € 0,97 e R.A. € 0,39. Stesso foglio e contrada particella 84 con modello 26 di cui la porzione AA destinata a seminativo di classe 2 con superficie di ha 2.81.91 R.D. € 36,40 e R. A. € 65,52 porzione AB destinato a pascolo arborato di classe 1 estesa are 1.29 R.D. € 0,10 e R.A. € 0,04. Catasto Terreni foglio 10 contrada Fonte Coculo particella 122 con destinazione colturale a seminativo di classe 1 esteso ha 1.48.10 R.D. € 26,77 e R.A. € 38,24. Contrada Merze della Gallina foglio 23 particella 172 avente una destinazione colturale a pascolo di classe 2 di superficie pari ad are 9,10 R.D. € 0,38 e R.A. € 0,23. Stesso foglio e contrada particella 195 di are 4.10 avente destinazione colturale a pascolo di classe 2 R.D. € 0,17 e R.A. € 0,11. Stessa contrada e foglio particella 193 di are 7.10 destinata a pascolo di classe 2 con R.D. € 0,29 e R.A. € 0,18. Stessa Contrada e foglio particella 195 con destinazione colturale a pascolo di classe 2 esteso are 28,40 con R.D. 3,67 e R.A. 6,60. Fabbricato: Contrada Monte n.34 Foglio 9 particella 325 sub 1 e 2 reso inagibile dall'evento sismico dell'anno 2002 di categoria unità collabenti con area a beni comuni non censibili e/o enti urbani e promiscui di are 14,70.</p>
--	--

<p>CONFINI</p>	<p>F.9 particelle 283,145,84,66 e 67 costituenti parte lotto n. 3 in confine da un lato con Strada del Lago, dal lato opposto con proprietà di Rosa Giovanni nato a Campobasso il 7/12/1973, nonché con la proprietà di ...Omissis..., F.9 particella 261 facente parte del lotto 3 confina con la particella 50 e 52 intestato alla Comunità Montana del Fortore molisana di Riccia, nonché con la particella 51 intestata a ...Omissis..., con ...Omissis..., particella 208, ...Omissis..., particella 352, ...Omissis..., e ...Omissis..., particella 340. Gli immobili individuati in catasto al F. 23, particelle 195,193 e 172 costituenti il lotto 4, siti in Contrada Merze delle Galline confinano con la particella 192 intestata a ...Omissis..., in qualità di usufruttuario ed a ...Omissis..., nonché a ...Omissis..., e con particella 194 intestata a ...Omissis..., ed a ...Omissis..., a usufruttuaria parziale, ...Omissis..., ...Omissis..., particella 170, ...Omissis...,</p>
-----------------------	---



	<p>24/02/1943 a Cercemaggiore particelle 759 e 758 . Gli Immobili individuati in catasto al F.9 dalle particelle 279, 155 costituenti il lotto numero 2 destinate ad area di sedime per la costruzione di un nuovo fabbricato assistito dal contributo di euro 500.000,00 da parte della Regione Molise per la ricostruzione post sisma del 2002, in confine con strada Nazionale, con particella 249 intestata a ...Omissis..., con la strada vicinale del Lago e con particella 154 intestata a ...Omissis..., Gli immobili individuati in catasto al F.9 dalle particelle 325 sub 1 e 239,194 a 287 costituenti il lotto n.1 confinano con la proprietà di ...Omissis..., a Campobasso, il fabbricato con l'area desinata a bene comune non censibile, nonché con altro bene particella 39 di proprietà dello esecutato, mentre le particelle 287, con altri beni dell'esecutato particella 288 da un lato e dall'altro con la particella 39 dell'esecutato e con ...Omissis..., mentre le particelle 39 e 194 con Strada Monte con particella 309 intestata a ...Omissis..., L'immobile individuato al F. 9 dalle particelle 56,59, costituenti parte del lotto n.3 confinano con 52 e 63,57,53 intestate alla Comunità Montana Fortore Molisano Riccia, a ...Omissis..., a ...Omissis..., L'immobile individuato al F.10 dalla particella 122 costituente il lotto n.5 Catasto Terreno in contrada Vallone da Capo particella 122 con destinazione culturale a seminativo di classe 1 esteso ha 1.48.10 R.D. € 26,77 e R.A. € 38,24 confina con strada comunale fonte, con particella 134 intestata a ...Omissis..., con particella 360 intestata a ...Omissis..., ed a ...Omissis..., Usufruttuaria, nonché la particella 135 intestata a ...Omissis..., a ...Omissis..., e a ...Omissis...,</p>
--	---

CRONISTORIA DATI CATASTALI ANTERIORI AL PIGNORAMENTO

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
Anno 1999 a 2020	...Omissis...piena proprietà	Coincidenti

CONFORMITA' TRA LA SITUAZIONE ATTUALE DEL BENE E LA DESCRIZIONE CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

NON Sussiste conformità oggettiva e/o soggettiva

Eventuali difformità oggettive e/o soggettive rilevate

Si sono rilevate la seguenti difformità oggettive e soggettive nel Certificato Notarile attestante la piena proprietà, nella presente procedura di esecuzione, in capo a ...Omissis...: in tale atto alle pagine 1 e 2 sono state indicate le particelle 259 del foglio 9, 1933 del foglio 23 e 59 foglio 9 la

prima intestata e di proprietà di altro soggetto (vedi visura storica allegata dalla quale risulta intestata e in proprietà 1/1 a ...Omissis... nato a Campobasso il 4/06/1981) e la seconda inesistente nel catasto terreno del Comune di Campolieto (vedi esito della visura allegato) la terza non riportata (nell'elenco ma riportata nella descrizione); le prime due risultano in contrasto con i beni immobili ipotecati riportati nell'atto di concessione del finanziamento (della banca procedente Repertorio n.1208 raccolta n.950 deposita nel fascicolo di causa) e nell'atto di pignoramento. Si è rilevata inoltre la difformità colturale delle seguenti particelle individuate al foglio 23: particelle 172, 193 da vigneto a pascolo e particella 195 da seminativo a pascolo.

Eventuali aggiornamenti catastali autorizzati dal GE

Non sussistono aggiornamenti catastali autorizzati dal GE

EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI	<p>Unica pertinenza al fabbricato è costituito dalla particella 325 sub1 costituita da area di mq 1.470,00 di sedime dei fabbricati con la relativa corte costituente area edificata ed edificabile con due fabbricati uno diruto e l'altro di remota costruzione ante 1942 - 1967 e di prosieguo preesistenti al 6/08/1967, con diverse destinazioni, su area inferiore al lotto minimo di mq 2.000,00, con la conseguenza che, nel rispetto delle norme igienico/sanitarie, sono consentite le variazioni delle diverse destinazioni d'uso in un' unica destinazione tra cui quella residenziale con i relativi annessi, nonché ampliamento in altezza e/o in pianta pari al 20%. A tale riguardo l'area costituisce area edificabile a tutti gli effetti con il relativo valore stimabile attraverso una combinazione tecnica ed economica per essere destinata ad un autonomo uso che comporta, tramite un'analisi del valore, ad una stima del valore complementare e di trasformazione derivante e conseguente dai parametri edilizi ed urbanistici consentiti.</p>
EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI	<p>Parti comuni inesistenti</p>
DESTINAZIONE URBANISTICA (per i terreni)	<p>Agricola</p>
NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001	<p>Non risultano condoni</p>
VINCOLI ED ONERI	<p>Vincoli urbanistici e storico-artistici: Inesistenti come risulta dal vigente R.E.C. ed annesso P. di F.</p>



Vincolo archeologico: Inesistente
Come risulta dall'esame degli elaborati grafici, descrittivi e documentale del territorio.
Vincolo protezione bellezze naturali: Inesistente
Come risulta dall'esame degli elaborati grafici, descrittivi e documentale del territorio.
Altri vincoli o oneri (censi o livelli, usi civici ecc.)
Inesistenti come risulta
Oneri condominiali o altro: Nessuno
Si attesta la inesistenza di condomini

STATO DI OCCUPAZIONE	Libero: Occupazione del proprietario esecutato
-----------------------------	--

IL DIRITTO PIGNORATO APPARTIENE AL DEBITORE?	
<input checked="" type="checkbox"/> SI	
<input type="checkbox"/> NO	
TITOLARITA' DEL DIRITTO PIGNORATO	
Titolo di acquisto della proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> Compravendita
In capo al debitore esecutato	<input type="checkbox"/> Donazione
	<input type="checkbox"/> Successione
	<input type="checkbox"/> Usucapione ventennale
	Altro:
Data del Titolo di acquisto	26/11/2010,06/11/1990 e 22/08/2008
Dati della trascrizione	<p>1) Presentazione del 1/10/2010 Registro Generale N.13414 Registro Particolare N.9170 A favore di ...Omissis...contro ...Omissis...per diritto di intera proprietà;</p> <p>2) Presentazione del 14/11/1990 Registro Generale 11607 e Registro particolare 9841 a favore di ...Omissis...contro ...Omissis...per diritto intera proprietà</p> <p>3) Presentazione del 22/09/2008 Registro Generale 11684 e registro particolare 8616 a ...Omissis...contro ...Omissis...per diritto di intera proprietà.</p>

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	
Stato civile del debitore	<input checked="" type="checkbox"/> celibe/nubile
<input type="checkbox"/> Coniugato	Generalità coniuge



Regime patrimoniale del debitore coniugato	<input type="checkbox"/> separazione dei beni <input type="checkbox"/> comunione legale
--	--

Il bene ricade in comunione legale? **X NO**

X SI	data notifica pignoramento o atto di avviso ex art. 599	19/01/2019
	creditore iscritto contro il coniuge	Assenza
	formalità	Nessuna
	notifica avviso ex art. 498 cpc ai creditori	Inesistenza

COMPROPRIETARI: Inesistenti

Nome	Assente
Residenza/Sede	Assente
Quota	Assente

I BENI SONO SEPARABILI IN NATURA?

- SI**
 NO

CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

DOCUMENTI PRODOTTI DAL CREDITORE	X estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni per il periodo dal 01/01/1999 al 30/09/2020
	<input type="checkbox"/> estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficiale dello stato civile del Comune di Campolieto
	<input type="checkbox"/> certificato di stato libero del debitore
	X ALTRI DOCUMENTI: Repertorio n.1208 raccolta 950 atto di concessione del finanziamento, di concessione di ipoteca con la descrizione degli immobili, capitolato delle condizioni Generali di finanziamento ipotecario, documento di sintesi, tabella spese ed altre condizioni economiche con il piano di ammortamento, visure delle note di trascrizione sugli immobili ipotecati; Atti aggiuntivi al contratto di mutuo ipotecario, altri atti e atto aggiuntivo di rinegoziazione



**CERTIFICATO
NOTARILE**

Certificato del Notaio Maria PANTALONE BALICE attestante:

a) la titolarità del diritto pignorato in capo all'executato in forza di atto di compravendita per notaio Maria CENICCOLA di RICCIA del 26/11/2010 repertorio1207 trascritto in data l'1/12/2010 ai nn 13414 R.G. e 9170 R.P.;

b) le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate con riguardo ai beni oggetto del presente procedimento:

b1) nei confronti di ...Omissis...;

b2) a decorrere dal18/02/1999 al 18/02/2019

LA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E' COMPLETA?

SI

NO

**TITOLI TRASLATIVI NEL VENTENNIO
DAL18/02/1999 AL 18/02/2019**

- 1 **Trascrizione del 01/12/2010** n.ri 13414 RG e 9170 particolare in virtù di atto di compravendita del 26/11/2010 Rep.1207 per Notaio Maria CENICCOLA di Riccia col quale il debitore acquistava l'intera proprietà delle unità immobiliari da ...Omissis...nato a Cercemaggiore il 2/10/1933.La compravendita comprende l'intera proprietà dei beni costituita dalle unità immobiliari ubicate in agro del Comune di Campolieto (CB) alla contrada Lago distinti al **Catasto Terreni** al foglio 9 dalla particella 283 di ettari 3.72.70, particella 284 di are 18.90, particella 155 di are 28.40, particella 39 di ettari 1.02.70, particella 287 di are 49.60, particella 288 di are 3.10, particella 194 di are 20.00, particella 261 di are 43.50, al foglio 23 particella 193 di are 7.10, particella 195 di are 4.10, particella 172 di are 9,10 - **Catasto Fabbricati** ed alla Contrada Monte n.34 al foglio 9 particella 325 sub 1 corte e sub 2 graffata fabbricato Rurale reso inagibile dal sisma 2002. Meglio descritto di seguito.
- Trascrizione del 14/11/1990** n.ri 11607 registro generale e 9841 particolare in virtù dell'atto di compravendita del 6/11/1990 Rep.10414 notaio Michelangelo De Socio di Campobasso tramite il quale il debitore acquistava la piena proprietà dell'unità immobiliare in contrada Vallone da Capo in Campolieto (CB), meglio individuato in catasto al F. 10 dalla particella 122 consistente in terreno agricolo con destinazione culturale seminativo di classe 1 esteso ha 1.48.10 con R.D.26,77€ e R.A. 38,24€,pervenuta dal Sig. ...Omissis....
- Trascrizione del 22/09/2008** n.ri 11684 registro generale e 8616 particolare in virtù di atto di compravendita il debitore acquistava l'intera proprietà delle unità immobiliari ubicate in Campolieto (CB) e meglio individuate al catasto terreno al F. 9 dalla particelle 66 F.R. con relativa corte di are 4,40, particella 67 di ha 2.86.10 costituita da terreno agricolo a seminativo di classe 4 di ha R.D. € 11,82 e R.A. € 59,10 modificati a seguito della modifica nelle porzioni AA e BB estese in are 10.35 e ha 2.75.75 con i relativi redditi R.D. 7,55 € e R.A. 4,99 €; foglio 23 particella 172 di are 9.10, con destinazione culturale a vigneto di classe 2 R.D. 3,52 € e R.A. 3,29 €. Intera e piena proprietà pervenuta a ...Omissis...nato a Campolieto (CB) il 13/12/1965 per atto di compravendita notaio Riccardo Ricciardi di C Campobasso del 22/08/2008 rep. 128536



2	Trascrizione del 01/12/2010 n.ri 13414 RG e 9170 particolare in virtù di atto di compravendita del 26/11/2010 per Notaio Maria CENICCOLA di Riccia col quale il menzionato debitore acquistava dal Signor ...Omissis...l'immobile in oggetto all'epoca identificato con i seguenti dati: il fabbricato F.9 particella 325 sub 2 il terreno di mq 1470 fg. 9 particella graffata alla 325 sub1 qualificato area di enti urbani e promiscui costituente un bene comune non censibile (corte del fabbricato) sul quale, come sopra precisato risulta insistere il fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto da demolire e ricostruire in altro sito costituente il lotto 2 in catasto F.9 particelle 279 di ettari 1.04.30 e 155 di are 28.40 per effetto del danno subito a causa del sisma dell'anno 2002, su una superficie totale di mq 13.270, ed una densità edilizia fondiaria pari a 0,16 mc/mq
---	--

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI PER IL MEDESIMO PERIODO



DAL 18/02/1999 AL 18/02/2019

1	Iscrizione del 26/11/2010 n.ri 1208/950 di ipoteca volontaria per euro 300.000,00 contro il debitore a favore del creditore procedente accesa a garanzia di un mutuo fondiario / ipotecario euro 150.000,00 da restituire in anni 20 concesso al debitore in virtù di atto del 26/11/2010 per Notaio Maria CENICCOLA di RICCIA iscrizione annotata di: erogazione il 01/12/2010 ai n.ri 13416/2598
2	Iscrizione del: Inesistenza
3	Iscrizione del: Inesistenza
4	Iscrizione del: Inesistenza

ALTRE FORMALITA' PER IL MEDESIMO PERIODO

DAL 18/02/1999 AL 18/02/2019

(Domande giudiziarie, sequestri, ecc.)

1	INESISTENZA
---	-------------

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

GRAVANTI SULLA QUOTA DEI COMPROPRIETARI

1	INESISTENZA
---	-------------

FORMAZIONE DEI LOTTI DA PARTE DELL'ESPERTO

Premesse alla stima del valore degli immobili ed alla formazione dei 5 lotti: La stima degli immobili è stata eseguita per capitalizzazione del reddito agricolo netto percepibile dalle colture praticate in atto e risultanti dalla documentazione catastale,



per le colture speciali praticabile in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, la stima del valore complementare quale opifici di centrali eoliche e fotovoltaiche data la presenza negli immobili adiacenti nella zona con il loro proliferare, la stima per comparazione degli immobili compravenduti per usi agricoli, per usi ad opifici e per uso edificatorio riportati e non riportati negli atti di compravendita. Il valore rapportato al mq dei terreni è risultato pari e variabile da 2,5 €/mq riportato negli atti di acquisto come terreni agricoli a 6,8 €/mq (diritto di superficie e/o fitti pari ad euro da 3.000 a 4.000 annui/ha) negli atti di acquisto per opifici a circa 10,00 € (6,80 €/mq + 3,20 €/mq valore complementare edilizio) valore come terreni edificabile e/o come cessione di cubatura. Infatti dagli atti di acquisto degli stessi terreni eseguiti risulta il valore di 156.450 €, 30.450 €, 5.000 € il 50% del F.R. F.9 particella 66 e 10.000.000 £ rispettivamente nelle trascrizioni 13414/2010, 11607/1990 e 11684/2008. Negli atti di concessione dei diritti di superficie e/o di fitto 3000 € a 4.000 € ha/annui comporta un costo che va da 5,2 a 6,98 €/mq. La misura dell'attendibilità parte dal valore sperimentale rilevato nel mercato locale e nazionale del costo di locazione o di cessione del diritto di superficie per la vita economica delle centrali eoliche o fotovoltaiche dai quali deriva che il valore più probabile è 6,2 €/m² tra i valori di oscillazione dei costi a m² dei terreni che rappresenta l'incertezza, mentre 6,2 €/m² rappresenta la probabilità. Il valore che dalle analisi tecniche economiche estrapolata dalla letteratura tecnica delle centrali il costo dell'area risulta pari al 3,8% del costo totale chiavi in mano di un palo /ha risulta di € 1.800.000 che moltiplicato x 0,038 = 68.400 €; ovvero ad €/m² 6,84. Dalle note disequaglianze di Bell si ottiene che il valore ricade all'interno dello spazio dell'incertezza, quindi, la previsione deve ritenersi esatta. Identico discorso deve ritenersi valido per l'uso edificatorio ed agricolo che comporta il valore complementare edificatorio del costo del m³ di fabbrica pari a € 32,00 e quindi dalla densità edilizia nella zona E e G danno un valore di mercato pari a 10.000 mq x 0,1 m³/m² = 1000 mc di fabbrica. Per ogni m³ occorrono 10 m² di terreno e quindi un costo di 3,2 €/m². Il costo dei vari lotti che seguono derivano dai calcoli di cui innanzi. Il valore di stima con il cosiddetto metodo della trasformazione è stata applicata al modello matematico-economico le relazioni che seguono:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr})/q^n;$$

V_{tr} = valore di trasformazione; V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione; K_{tr} = costi della trasformazione; q^n = coefficiente di posticipazione o fattore di attualizzazione.

$V_a = (R/r) - (K_c + C_c + S_t + Q_f + S_g + P) / (1+r')^n$ i parametri $r' > r$ perché r è il tasso di capitalizzazione e r' è il saggio di sconto applicato nel processo trasformativo (nel secondo il rischio è maggiore).

R/r = valore di mercato calcolato tramite la capitalizzazione dei redditi netti; K_c = costo di costruzione

C_c = contributo di costruzione; S_t = spese tecniche; O_f = oneri finanziari; S_g = spese generali; P = ai profitti al lordo di tasse ed imposte.

LOTTO n. 1



Piena ed esclusiva proprietà su fabbricato rurale reso inagibile dal sisma dell'anno 2002 con annesso terreno ubicato in agro del Comune di Campolieto (CB) alla Contrada Monte n.34. E' composto da fabbricato rurale di antica o remota costruzione destinato ad abitazione, stalla, rimessa e fienile costituito da piano terra, primo piano e secondo piano sottotetto, nonché da altro fabbricato diruto composto da solo piano terra, su un'area della superficie di mq 1470 destinata a corte (Beni di Enti Urbani e promiscui ovvero a bene comune non censibile); confina per tre lati con terreni dello stesso proprietario, nonché con area di corte dei fabbricati di proprietà di Varanese Vincenzo nato a Campobasso il 16/02/1969 ed è riportato nel CNEU al F.9 dalla particella 325 sub 1 e 2 alla partita 1 categoria F.I terreni NCT al foglio 9 particella 39, destinato a seminativo di classe 2 esteso ha 1.02.70 con R.D. € 13,26 e R.A. € 23,87, particella 194 seminativo di classe 3 di are 20,00 con R.D. 1,45 € e R.A. € 4,65, particella 287 seminativo di classe 3 di are 49,60 con R.D. 3,59 € e R.A. € 11,53. Il lotto con i relativi fabbricati, nel contesto aziendale, rappresenta il centro aziendale agricolo con vocazione residenziale. Il fabbricato, con gli annessi per il ricovero di animali ed attrezzi, con la corte, risulta tipico nella realtà molisana rurale e presenta un certo interesse al recupero delle antiche funzioni e ad essere adibito a forme di agriturismo o altro, sia per il volume edilizio assentito e consentito dai parametri edilizi/urbanistici vigenti, sia per le condizioni climatiche e microclimatiche, sia per ubicazione trovandosi alle immediate vicinanze con il capoluogo di Regione, sia per la comoda accessibilità per la viabilità esistente e per il numero delle u. i. pari a 4, che rende conveniente la ristrutturazione dello stesso con gli accessori. Dall'esame del progetto di demolizione e ricostruzione scaturisce una spesa per la riparazione con il miglioramento sismico di € 548.158,63 con la concessione di un contributo di € 376.173,68 da parte dell'Agenzia Regionale della Protezione Civile. Il proprietario al riguardo optava per la ricostruzione volontaria stante l'invariabilità del contributo concedibile. Allo stato attuale dei fatti e delle circostanze, non essendo stata eseguita la demolizione il cui costo ammontava a € 14.690,03, nella vendita risulta conveniente il recupero funzionale del fabbricato con gli annessi con la ricostruzione di quello diruto, nonché il recupero dei materiali da costruzione di risulta degli elementi costruttivi non recuperabili e da demolire. A tale riguardo la stima viene operata tramite il valore di trasformazione del fabbricato esistente con la relativa area di corte di mq. 1470 con una potenzialità edilizia rappresentata dal volume edilizio ammissibile pari a mc 2.476,80 delle 4 unità immobiliari variabili nella destinazione d'uso. Per il terreno accorpato la stima viene operata tramite la capitalizzazione del reddito netto agricolo rivalutato per le colture attualmente praticate: $1,25 \times 90 \times 40,05 \text{ €} / 0,058 = 77.683,19 \text{ €}$, confrontato con il valore delle altre tipologie di stima specificati nei lotti che seguono che convergono nella comparazione; a tale riguardo è stato adottato il valore di stima che segue essendo il minimo tra quelli comparati.

Superficie Area accorpata 17.230,00 mq;
 Valore Stimato Area accorpata 77.683,19
 Valore unitario area accorpata 4,508 €/mq
 Area 17.230,00 mq x 4,508 €/mq =77.683,20 €;
 L'area di mq 1.470,00 con un indice di fabbricabilità fondiario di mc/mq = 1,68 con i due sovrastanti fabbricati inagibili, con una volumetria ampliata di mc 2.476,80 x



30,00 €/m³ omnicomprendivo della parte di fabbricato non demolibile, dei materiali di risulta riutilizzabili e del progetto esecutivo cantierabile =74.304,00€ ;

PREZZO-BASE: euro 151.987,20.

Tabella riepilogativa delle spese previste con il contributo spettante e gli accolti per la riparazione dei danni e miglioramento sismico del fabbricato esistente.

Unità immobiliare	Contributo lordo concesso				Spesa lorda prevista			Accolti
	Strutture e parti comuni		Finiture	Totale	Strutture	Finiture	Totale	
	Strutture	Trasferito						
1	232.484,92	14.597,08	60.068,94	307.150,94	362.851,68	60.068,94	422.920,62	115.769,68
2	36.921,49	2.486,53	0,00	39.408,02	61.809,73	0,00	61.809,73	22.401,71
3	27.063,08	2.551,64	0,00	29.614,72	63.428,28	0,00	63.428,28	33.813,56
Totali	296.469,49	19.635,25	60.068,94	376.173,68	488.089,69	60.068,94	548.158,63	171.984,95

Il convincimento del valore di stima adottato è derivato dalla convergenza e comparazione con quelli ottenuti con gli altri metodi di stima ed in particolare dal costo a mq attualizzato con gli indici Istat riportato negli atti di acquisto degli stessi variabili da 2,5 €/mq a 6,8 €/mq in assenza del progetto esecutivo che può essere utilizzato per altre tipologie di finanziamento. Il valore dell'area a mq posto a base d'asta risulta inferiore al valore probabilistico il cui indice di attendibilità risulta circa pari all'unità.

LOTTO n. 2

Piena ed esclusiva proprietà su terreno ubicato nel Comune di Campolieto (CB) in contrada Morgia e/o Lago Santa Colomba F.9 particella 155, seminativo di classe 2 di are 28,40 con R.D. € 3,67 e R.A. € 6,60, particella 279, seminativo di classe 2 di ha 1.04.30 R. D. € 13,47 e R.A. € 24,24 della superficie totale di mq. 13.270 destinato a area di sedime del ricostruendo fabbricato con densità edilizia fondiario di mc/mq 0,16. La stima viene operata per il costruendo fabbricato a sito e cemento assumendo il costo del fabbricato depurato della quota di accollo e del costo della demolizione del vetusto fabbricato maggiorato del costo dell'area che commercialmente incide per il 20% sul costo del fabbricato derivato dal computo metrico estimativo e riassunto nel quadro economico di spesa del progetto approvato di cui alla relazione tecnica allegato 1 con successiva rimodulazione secondo le indicazioni della Regione Molise comportante la spesa lorda 495.428,11€ – 135.444,04€ – 14.690,03€ = valore del costruendo fabbricato (ove il contributo in scadenza non venga revocato):

.....345.294,04 € ;
 Valore dell'area di mq 10.430,00 x 9,50 €/mq =99.085,62 € ;
 Valore area accorpata 2.840,00 mq x 9,50 €/mq=26.980,00 € ;
 Spese tecniche generali comprensivi di IVA ed ogni altri onere.....70.299,38 €.

PREZZO-BASE: euro 541.659,04.

PES 29 mutato in PES 25 di classe A: Il Quadro economico riepilogativo di spesa di progetto veniva rimodulato alla luce del contributo concesso dalla Regione Molise come di seguito, i cui importi sono in euro:

Lavori a misura struttura e parti comune	313.928,80
Lavori a misura finiture e impianti interni	54.527,56
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	18.024,30
Lavori a base d'asta	368.456,36
IVA sui lavori 10%	38.648,07
Spese tecniche e generali comprensivi di iva ed altro ogni onere	70.299,38
Totale progetto	495.428,11
Accollo ai proprietari	135.444,04
Restano	359.984,07
Economie	0,00
Ammesse a contributo	359.984,07

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dagli atti risultano pagate parte delle spese tecniche ammontanti ad € 20.712 (vedi il mandato di pagamento allegato emesso a seguito di fattura rilasciata dal progettista al proprietario con la relativa quietanza). Il convincimento dell'esattezza del valore di stima adottato è derivato dalla convergenza e comparazione con quelli ottenuti con gli altri metodi di stima ed in particolare dal costo a mq attualizzato con gli indici Istat riportato negli atti di acquisto degli stessi che varia in assenza del progetto esecutivo che può essere utilizzato per altre tipologie di finanziamento. Il valore posto a base d'asta ha un indice di attendibilità pari o superiore al 70% ottenuto mediante il valore probabilistico di 7,10 €/mq. Con quello posto a base d'asta.

LOTTO n. 3

Piena ed esclusiva proprietà su terreno ubicato nel Comune di Campolieto (CB alla contrada Lago e/o Morgia Santa Colomba in catasto individuato al F.9 dalla particella 283 AA seminativo di classe 3 di ha 1.73.00 R.D. € 12,51 e R.A. € 40,21 e AB pascolo di classe 3 di ha 1.99.70 R.D. 5,16 e R.A. € 2,06, particella 261 seminativo di classe 4 di are 43.50 con R.D.€ 1,80 e R.A. 8,99, particella 56 seminativo di classe 3 di are 87.30 R.D. € 6,31 e R.A. € 20,39, particella 59 seminativo di classe 3 di are 44.00 R.D. € 3,18 e R.A. € 10,23, particella 67 seminativo di classe 4 di ha 2.86.10 R.D. € 11,82 e R.A. € 59,10 particella 66 corte con sovrastante fabbricato rurale di are 4,40, particella 146 estesa complessivamente di ha 3.41.90 in contrada Lago in confine con strada FRATTONE, ...Omissis..., e strada statale Sannitica con differente coltura la porzione AA sem.3 di are 21,00 R.D. 1,52 € e R.A. 4.88 € e porzione AB a pascolo 3 di are 37.70 R.D 0,97 € e R.A. 0,39 € particella 84 sem.2 di ha 2.83.20 con R.D. 36,50 € e R. A. 65,56. Lotto esteso **mq.117.990** in parte in zona E agricola ed in parte a zona G turistica (particelle 261,56 e 59). Il lotto si presta ad essere utilizzato per una pluralità di funzioni e quindi ad essere stimato (a seguito di un'analisi del valore che

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it



porta ad una stima monetaria dei valori) attraverso stime del tipo complementare e comparativo in virtù delle varie e molteplici combinazioni tecniche economiche connesse con i vari e diversi usi sostenibili e compatibili con i luoghi. Il più probabile ed attendibile valore, in considerazione del prospero mercato dell'eolico e fotovoltaico, in combinazione con il residenziale ed agriturismo presente nelle aree adiacenti, viene determinato in ragione della redditività delle diverse attività tramite le note formule di matematica finanziaria come in appresso $Rc = Vx r'$ ove V rappresenta il costo dell'investimento per la trasformazione ed r' il tasso di fruttuosità, mentre Rc la rendita catastale e/o fondiaria vedi circolare n.14/07 della direzione centrale cartografia e pubblicità immobiliare avente ad oggetto circolare 4 e 16 maggio 2006 – chiarimenti in materia di dichiarazione di immobili ricompresi nella categoria D/1 centrali eoliche e per estensione al fotovoltaico. L'applicazione comporta $Rc = 12.600.000x0,02 = 252.000$ € di rendita catastale annua, un utile, considerato il costo del KWh di 30 centesimi, pari a $0,3x 7x1.000.000KWh/annui$ per palo = 2.100.000 €/anno con il costo dell'area derivante da questionari comparativi di interventi realizzati pari al 3,8% del costo di un palo per ettaro $1.800.000 € x 0,038 = 68.400$ €/ha. Viene operata la stima per capitalizzazione del reddito netto agricolo percepibile ottenuto dalla rendita agraria catastale rivalutata con i coefficienti moltiplicatori $1,25x90 x 211,81 € = 23.828.625€$ che capitalizzato con il tasso 5,8% che tiene conto, essendo derivato, di parametri che stabiliscono la relazione tra la natura del bene (terreno agricolo) con la particolare crisi economica, il valore stimato risulta pari a $23.828,625/0,058= 410.838,362$ €. Dal confronto tra 478.800 € e 410.838,362 € si sceglie il secondo ritenuto più cautelativo.

Area estesa mq.117.990,00;

Costo stimato €/mq 3,48;

PREZZO-BASE: euro 410.838,362

Il convincimento che il valore di stima adottato sia quello esatto è derivato dalla convergenza e comparazione con quelli ottenuti con gli altri metodi di stima ed in particolare dal costo a mq attualizzato con gli indici Istat riportato nei titoli di acquisto degli stessi pari a 2,54 €/mq in assenza del F.R. di cui alla particella 66 del foglio 9 del costo al 2008 di € 5.000,00 la quota di $\frac{1}{2}$ e di prosieguo ad un valore che differisce di poco con quello posto a base d'asta con indice di attendibilità pari al 73%.

LOTTO n. 4

Piena ed esclusiva proprietà su terreno ubicato nel Comune di Campolieto (CB in contrada Merze delle Galline F.23 particella 172 in confine con ...Omissis..., vigneto di classe 2 di are 9,10 R.D. € 3,52 e R.A. € 3,29 attualmente a pascolo R.D. € 0,38 e R.A. €0,23, in confine con ...Omissis... particella 195 seminativo di classe 3 di are 4,10 R.D. € 0,30 e R.A. 0,95 da seminativo a pascolo R.D. € 0,17 e R.A. € 0,11, particella 193 vigneto di classe 2 di are 7,10 R.D. € 2,75 e R.A. € 2,57 da vigneto a pascolo R.D. € 0,29 e R.A. €0,18. La stima viene effettuata sui redditi agrari pregressi mediante la capitalizzazione del reddito netto percepibile attualizzato mediante i coefficienti di



attualizzazione $1,25 \times 90 \times$ reddito agrario $6,81 \text{ €} = 766,125 \text{€}$; Valore stimato $766.125 \text{ €} / 0,058 = 13.209,05 \text{€} - 4.580,05 \text{€}$ spese per il ripristino delle colture = $8.619,00 \text{ €}$ al riguardo è stato adottato un tasso di capitalizzazione pari al 5,8% a causa della crisi economica e sociale in atto anziché il 2% universalmente accettato per i beni agricoli. Superficie totale lotto mq 2.030,00;
Costo unitario €/mq 4,25;

PREZZO-BASE: euro 8.619,00

Il convincimento che il valore di stima adottato sia quello esatto è derivato dalla convergenza con i valori comparati ottenuti con gli altri metodi di stima, ivi compreso il costo a mq attualizzato con gli indici Istat riportato negli atti di acquisto degli stessi variabili da 2,5 €/mq a 6,3 €/mq che risulta il più attendibile e probabile valore che si possa ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

LOTTO n. 5

Piena ed esclusiva proprietà su terreno ubicato nel Comune di Campolieto (CB) in contrada Vallone da Capo Foglio 10 particella 122 seminativo di classe 1 di ha 1.48.10 R.D. € 26,77 e R.A. € 38,24 in confine con strada comunale Fonte, ...Omissis.... La stima viene effettuata mediante la capitalizzazione del reddito agrario netto rivalutato mediante i coefficienti di attualizzazione $1,25 \times 90 \times$ reddito agrario $38,24 \text{ €} / 0,058 = 4.302 \text{ €} / 0,058 \text{ €} = 74.172,41$

€. Al riguardo si precisa che è stato adottato e scelto un tasso di capitalizzazione del 5,8% a causa della crisi economica in atto e di prosieguo la ridotta tendenza all'investimento.

Superficie totale 14.810,00 mq;
Costo unitario €/mq 5,008;

PREZZO-BASE: euro 74.172,41.

Il convincimento che il valore di stima adottato è derivato dalla convergenza con la comparazione con quelli ottenuti con gli altri metodi di stima. In altre parole i metodi di stima per i diversi usi consentiti comportano valori all'incirca coincidenti e pertanto risulta essere il più probabile ed attendibile valore da porre a base d'asta per una libera contrattazione di compravendita.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; giusta relazione peritale del CTU depositata in atti dalla quale risulta esservi permesso a costruire n. 11/2015 del 29/05/2015 cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi, terreni e fabbricati ricadono in zona classificata agricola nella zonizzazione funzionale del P. di F. annesso al R.E.C. vigente.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atti di compravendita che seguono:

Trascrizione del 01/12/2010 n.ri 13414 RG e 9170 particolare in virtù di atto di compravendita del 26/11/2010 Rep.1207 per Notaio Maria CENICCOLA di Riccia

col quale il debitore acquistava l'intera proprietà delle unità immobiliari da ...Omissis...nato a Cercemaggiore il 2/10/1933.La compravendita comprende l'intera proprietà dei beni costituita dalle unità immobiliari ubicate in agro del Comune di Campolieto (CB) alla Contrada Lago distinti al **Catasto Terreni** al foglio 9 dalla particella 283 di ettari 3.72.70, particella 284 di are 18.90, particella 155 di are 28.40, particella 39 di ettari 1.02.70, particella 287 di are 49.60, particella 288 di are 3.10, particella 194 di are 20.00, particella 261 di are 43.50, al foglio 23 particella 193 di are 7.10, particella 195 di are 4.10, **Catasto Fabbricati** ed alla Contrada Monte n.34 al foglio 9 particella 325 sub 1 corte e sub 2 graffata fabbricato Rurale reso inagibile dal sisma 2002. Meglio descritto di seguito.

Trascrizione del 14/11/1990 n.ri 11607 registro generale e 9841 particolare in virtù dell'atto di compravendita del 6/11/1990 Rep.10414 notaio Michelangelo De Socio di Campobasso tramite il quale il debitore acquistava la piena proprietà dell'unità immobiliare in contrada Vallone da Capo in Campolieto (CB), meglio individuato in catasto al F. 10 dalla particella 122 consistente in terreno agricolo con destinazione colturale seminativo di classe 1 esteso ha 1.48.10 con R.D.26,77€ e R.A. 38,24€,pervenuta dal Sig. ...Omissis...nato il 17/ 01/ 1918 a Campolieto (CB).

Trascrizione del 22/09/2008 n.ri 11684 registro generale e 8616 particolare in virtù di atto di compravendita il debitore acquistava l'intera proprietà delle unità immobiliari ubicate in Campolieto (CB) e meglio individuate al catasto terreno al F. 9 dalla particelle 66 F.R. con relativa corte di are 4,40, particella 67 di ha 2.86.10 costituita da terreno agricolo a seminativo di classe 4 di ha R.D. € 11,82 e R.A. € 59,10; foglio 23 particella 172 di are 9.10, con destinazione colturale a vigneto di classe 2 R.D. 3,52 € e R.A. 3,29 €. Intera e piena proprietà pervenuta a ...Omissis... per atto di compravendita notaio Riccardo Ricciardi di Campobasso del 22/08/2008 rep. 128536

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali	Inesistenti
Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	Inesistenti (Trattasi di demolizione e ricostruzione di fabbricato di remota costruzione e comunque prima del 1967 anno di adozione della strumentazione urbanistica del Comune di Campolieto (CB), nonché i parametri edilizi ed urbanistici risultano soddisfatti dalla capacità edificatoria della particella su cui dovrà essere eretto il nuovo fabbricato.



Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	Inesistenti
Altri pesi o limitazioni d'uso	Inesistenti

ALTRE INFORMAZIONI UTILI ALL'ACQUIRENTE

1	<p><u>CONSIDERAZIONI IMMOBILI LOTTO N.1:</u></p> <p>Il lotto è caratterizzato dal fabbricato di remota costruzione e comunque ante 1942 destinato il pian terra a stalla, il primo piano a fienile, il secondo piano (sottotetto) ad abitazione con la relativa corte di mq. 1470,00 con altro fabbricato diruto di una superficie rispettivamente di circa 16 m x 16 mt = 256 mq e mq 48 per una volumetria totale di circa 2064 mc ampliabile del 20%, che comporta una volumetria di 2.476,80 mc, giusto quanto previsto nelle norme di attuazione e così come riportato nella certificazione di destinazione urbanistica che consente inoltre la possibilità, nella ristrutturazione degli stessi, di variazione della destinazione d'uso tutto a residenziale con locali annessi in quanto costruiti antecedenti al 6/08/1967. Elementi questi che ai fini della combinazione tecnica economica gli conferiscono un valore complementare per vari utilizzi stante la comoda accessibilità tramite un brevissimo tratto alla viabilità nazionale, regionale, provinciale e comunale e la vicinanza al capoluogo di Regione Campobasso di soli Km 10. Il lotto inoltre si caratterizza per la corte di superficie di mq 1.166,00 al netto della superficie di fabbricati in confine con le altre aree particella 39, 194 e 297 della superficie totale di mq 17.230,00 destinabili ad un uso complementare al fabbricato con la relativa pertinenza o accessorio, area annessa all'abitazione utilizzabile a vari usi, tra cui la produzione di energia ad uso proprio e da cedere tramite il cosiddetto scambio sul posto, ovvero ad altri usi, tra cui parco-giardino per svago e soggiorno annesso e connesso al fabbricato da ristrutturare.</p>
----------	--

ALTRE INFORMAZIONI UTILI ALL'ACQUIRENTE

2	<p><u>CONSIDERAZIONI IMMOBILI LOTTO N.2:</u></p>
----------	---



Il lotto è interessato dalla costruzione del fabbricato sulla particella 279 individuata al F.9 con la particella adiacente e confinante n. 155 la cui stima a costo di costruzione derivante dal valore del costruendo fabbricato assistito da contributo in conto capitale e dal valore dell'area pari dal 10 al 20% del valore del fabbricato quale valore commerciale in uso che nel caso di specie è stato posto pari al 20% quale valore ritenuto congruo, dal valore della progettazione esecutiva cantierabile con tutti gli adempimenti e le autorizzazioni posta pari al 15% del costo complessivo del fabbricato. Segue elenco degli elaborati costituente il progetto esecutivo cantierabile per aver ottenuto tutte le autorizzazioni e titoli abilitativi alla edificazione, ivi compreso il contributo in c.c. dalla Regione Molise. Agli atti della perizia risultano acquisiti quanto in appresso che rappresentano i due progetti uno di riparazione dei danni e di miglioramento sismico e l'altro di costruzione di un nuovo fabbricato su un'area diversa del primo.

Tav. 1	Relazione tecnica generale
Tav. 2	Stralcio aerofotogrammetrico
Tav. 3	Stralcio catastale
Tav. 4 ^a	Stato di fatto – Piante prospetti e sezioni – Superfici e volumi
Tav. 4b	Stato di fatto – Tabella superfici
Tav. 5	Stato di fatto – Quadro fessurativo e dimostrazione del danno
Tav. 6	Stato di fatto – Documentazione fotografica d'insieme
Tav. 7	Stato di fatto – Tipologie costruttive e materiali
Tav. 8	Stato di fatto – Riferimenti catastali e unità immobiliari funzionali
Tav. 9	Stato di fatto – Maschi murari
Tav. 10	Relazione sugli interventi strutturali e di calcolo
Tav. 11	Relazione geotecnica e sulle fondazioni
Tav. 12	Relazioni materiali
Tav. 13	Carpenteria ed interventi strutturali
Tav. 14	Particolari costruttivi strutturali
Tav. 15	Computo metrico estimativo
Tav. 16	Elenco prezzi ed analisi prezzi
Tav. 17	Costi per la sicurezza
Tav. 18	Scheda P.E.R. - Scheda di accompagnamento al progetto
Tav. 19	Stato di progetto – Relazione tecnica generale
Tav. 20	Stato di progetto – Stralcio aerofotogrammetrico
Tav. 21	Stato di progetto – Stralcio catastale
Tav. 22a	Stato di progetto – Piante prospetti e sezioni – Superfici e volumi
Tav. 22b	Stato di progetto – Tabella superfici
Tav. 23	Stato di progetto – Documentazione fotografica
Tav. 24a/b	Stato di progetto – Relazione di calcolo – Piano di manutenzione
Tav. 25	Stato di progetto – Relazione geotecnica e sulle fondazioni
Tav. 26	Stato di progetto – Relazione materiali



Tav. 27	Stato di progetto - Carpenterie
Tav. 28	Stato di progetto – Tabella pilastri
Tav. 29	Stato di progetto – Armatura pilastri
Tav. 30	Stato di progetto – Armatura travi fondazioni
Tav.31	Stato di progetto – Armatura travi piano terra
Tav.32	Stato di progetto – Armatura travi piano primo
Tav. 33	Stato di progetto – Armatura travi copertura
Tav.34	Stato di progetto – Armatura scala
Tav. 35	Stato di progetto – Armatura pareti
Tav. 36	Stato di progetto - Telai
Tav. 37	Stato di progetto – Particolari costruttivi strutturali
Tav. 38	Stato di progetto – Computo metrico estimativo
Tav. 39	Stato di progetto – Elenco prezzi ed analisi prezzi
Tav. 40	Stato di progetto – Capitolato speciale d'appalto
Tav. 41	Stato di progetto – Piano di sicurezza e coordinamento
Tav. 42	Stato di progetto – Analisi e valutazione rischi
Tav. 43	Stato di progetto – Costi per la sicurezza
Tav. 44	Stato di progetto - Cronoprogramma
Tav. 45	Stato di progetto – Fascicolo della manutenzione
Tav. 46	Stato di progetto – Competenze professionali
Tav. 47	Stato di progetto – Verifica dispersioni e prestazione energetica
Tav. 48	Stato di progetto – Scheda P.E.R. - Scheda di accompagnamento al progetto
49	Relazione geologica

ALTRE INFORMAZIONI UTILI ALL'ACQUIRENTE

3

CONSIDERAZIONI IMMOBILI LOTTO N.3:

I beni immobili sono suscettibili di altro uso più redditizio tra cui la installazione di pali eolici e/o pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, nonché per la cessione di cubature per la potenzialità edilizia assentita dal REC con annesso P. di F. vigente stante la vicinanza con Campobasso e le caratteristiche fisico/ambientali e di stabilità dei luoghi, nonché i collegamenti viari esistenti. Infatti gli immobili costituenti il lotto n.3, composto da aree con destinazioni agricole e turistiche, risultano sfruttabili ai fini agrituristici con annesso impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica per usi propri aziendali e per la vendita a terzi con il cosiddetto scambio sul posto. E' stato stimato tramite la capitalizzazione del reddito netto ottenuto dalla rendita catastale attualizzata con i coefficienti moltiplicatori in vigore ed in uso nei software dell'Agenzia delle Entrate ed adottando un tasso del 5,8 % in luogo dal 4 al 5% per la destinazione colturale a seminativo e pascolo, per tenere conto del particolare periodo di disagio sociale con la relativa crisi economica, circostanza che ha indotto a non tenere conto della suscettibilità alla trasformazione dei vari beni del lotto in relazione alla vicinanza al centro urbano di Campobasso, la comoda accessibilità ai vari centri per la presenza della viabilità ad ogni

livello, il clima ed il microclima che regna nei luoghi con la relativa stabilità esistente negli stessi per la ridotta vulnerabilità sismica.

ALTRE INFORMAZIONI UTILI ALL'ACQUIRENTE

4

CONSIDERAZIONI IMMOBILI LOTTO N.4:

I beni immobili facenti parte del lotto in catasto individuati al F.23 dalle particelle 172, 193 e 195 della estensione complessiva di mq 2.030 risultano caratterizzati dalla ridotta accessibilità costituita dalla mancanza di strade comode per gli automezzi, accessibile solo in modo pedonale e con mezzi agricoli con una ridotta estensione. Da tali considerazioni, nonché dalla ridotta domanda attuale a causa della crisi economica/sociale in atto, il valore di stima è stato derivato attraverso la capitalizzazione del reddito netto delle colture praticate e praticabili, anziché al procedimento di stima del valore di trasformazione che avrebbe comportato un maggior costo di acquisto. Resta di fatto che il lotto, costituito da beni di ridotte dimensioni e frazionate, risultano comunque utilizzabili ai fini edilizi per la cessione della volumetria che, unitamente alla produttività agricola per specie di colture tipiche del luogo per clima e microclima che regna nei luoghi, comunque conferiscono agli immobili del lotto un interesse per i diversi usi, tra cui la installazione di pali eolici o pannelli fotovoltaici come negli immobili adiacenti con la percezione del relativo reddito di circa il 3,8 % del costo dei pali, come da questionari e varie analisi dei costi degli interventi realizzati. Il maggior costo unitario deriva dalle particolari e speciali colture agricole praticabili con la relativa fertilità ed una maggiore commerciabilità per le ridotte dimensioni e costo.

ALTRE INFORMAZIONI UTILI ALL'ACQUIRENTE

5

CONSIDERAZIONI IMMOBILI LOTTO N.5 :

Il bene immobile del lotto in catasto individuato al F.10 dalla particella 122 della estensione complessiva di mq 14.810 risulta caratterizzato da una ridotta accessibilità a causa della presenza della sola viabilità di tipo comunale accessibile solo con mezzi agricoli ed in modo pedonale. Da tale circostanza è derivata una stima per capitalizzazione del reddito agricolo netto derivante dalle colture praticate e con un tasso di capitalizzazione del 5,8% maggiore di quello adottato per le colture praticate, per clima, microclima ed esposizione ai raggi del sole, nonché per la potenziale trasformazione e complementarietà dei vari e diversi usi a cui il lotto risulta essere suscettibile, anche in relazione all'estensione per una agricoltura specializzata o per altri usi tra cui parco fotovoltaico, eolico ed edificatorio. Il valore di stima per l'acquisto risulta irrisorio rispetto ai redditi potenziali ricavabili mediante la trasformazione del bene.



La conclusione che si trae dalle considerazioni che precedono è la convenienza economica di acquisto dei beni stimati per il diverso uso a cui sono suscettibili, derivati da un'analisi del valore stimata con le diverse tipologie di stime ovvero, da quella complementare, alla quella di trasformazione, a quella per capitalizzazione del reddito netto percepibile a quella per comparazione tra i valori stimati e valore di immobili simili ed equivalenti delle compravendite. A tale riguardo è risultata una rendita fondiaria per ettaro dei terreni pari a € 36.000,00 con un tasso di capitalizzazione pari al 2%, un rendimento (tasso di rendimento contabile) del 6%, con un rientro del capitale investito in 6 anni e per una vita economica del capitale investito di 10 anni con reddito/annuo di 120.000 € depurato della quota capitale di 180.000 €/anno e con un ricavo di 300.000 €/annuo.

ALTRE INFORMAZIONI UTILI ALL'ACQUIRENTE

ALTRE INFORMAZIONI UTILI ALL'ACQUIRENTE

6 METODI DI STIMA APPLICABILI ALLE CATEGORIE CATASTALI DEI GRUPPI D ED E RELATIVI AGLI IMPIANTI EOLICI E FOTOVOLTAICI ED ATTIVITA' TURISTICHE DI RISTORO E RICETTIVE:

Le tematiche tecniche-giuridiche ed economiche, concernenti le modalità di individuazione delle distinte unità, che di norma caratterizzano i componenti immobiliari D ed E, e di attribuzione alle stesse di specifiche e pertinenti categorie catastali con la disciplina estimativa di determinazione della rendita, attiene a due modalità operative, ovvero sulla base del valore venale per U.I.U. nel caso in cui nella località non è in uso il sistema degli affitti o con il sistema degli affitti mediante l'applicazione del saggio di interesse. A completamento nel loro complesso degli impianti fotovoltaici ed eolici, oltre ai generatori di energia vanno considerate le installazioni dei cavi di connessione alla rete, i trasformatori, le installazioni elettriche, gli elementi portanti dei pannelli con le piazzole ove risiedono i singoli aereo-generatori con la relativa viabilità di collegamento alla rete stradale a vario livello. La determinazione della categoria con la rendita degli immobili all'uopo destinati o destinabili nei gruppi D ed E, risulta effettuabile con il metodo diretto, ricercando per ogni singola unità la rendita media ordinaria che si ricava, al netto delle spese e delle perdite ed al lordo soltanto delle imposte sui fabbricati, delle relative sovrainposte di ogni specie. Per tali categorie di immobili dal valore venale si ricava la rendita netta immobiliare tramite il saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitale tramite la relazione $R = V \times (r/1-a)$ ove a rappresenta l'aliquota complessiva delle imposte e contributi vari gravanti sugli immobili da stimare. La rendita è calcolabile ancora più semplicemente tramite il tasso di fruttuosità, che nel caso di beni immobili costituiti da centrale eolica o fotovoltaica rientranti nella categoria catastale D/1 opifici, in cui non si hanno consolidati elementi di giudizio in tema di redditività certa dei capitali fondiari investiti, la prassi attuale universalmente accettata prevede l'applicazione della relazione $R = V \times r'$ dove r' individua il tasso di fruttuosità, che viene assunta pari al 2%, che risulta ricavata e verificata dalla esperienza e da casi ove risultano note tutte le variabili. Ricavo con metodo indiretto del saggio di fruttuosità per un palo fotovoltaico il cui costo è di 1.800.000 €, Produzione annua di energia 1.000.000 di KWh, ricavi = $0,30 \text{ €/KWh} \times 1.000.000 = 300.000 \text{ €/anno}$; ammortamento in anni 10, quota capitale annuo di accantonamento = 180.000 €/anno , Iva su ricavi $22\% \times 300.000 \text{ €} = 66.000 \text{ €}$, reddito annuo $300.000 \text{ €} - 180.000 \text{ €} - 66.000 \text{ €} = 36.000 \text{ €}$; $r' = R/V = 36.000/1.800.000 = 0,02$ il saggio di fruttuosità adottato risulta esatto.

PROCEDIMENTO DI STIMA E TASSO DI CAPITALIZZAZIONE:

Descrizione del processo di valutazione per la stima (Immobili D ed E)

Il processo di stima eseguito è quello della comparazione del più probabile valore da attribuire alle singole unità immobiliari costituenti i singoli lotti derivante da una libera contrattazione di compravendita. A tale riguardo si è proceduto a comparare i valori di stima ottenuti con il metodo analitico della capitalizzazione del reddito netto detraibile dai beni eseguiti, con i valori medi di mercato di cui alla mappa delle quotazioni medie regionali. Dal reddito netto annuo C_{annuo} , che si è ipotizzato costante ed illimitato nel tempo, dal saggio di capitalizzazione ottenuto tramite l'analisi del valore del mercato immobiliare cui appartengono gli immobili oggetto di stima con il metodo indiretto riconducibile alla metodologia procedimentale di costruzione del saggio per aggiunte e detrazioni dal saggio medio, è stato utilizzato il coefficiente $GRM = 1/r$ (Gross Rent Multiplier), che corrisponde al tempo di rientro dell'investimento. Il coefficiente di che trattasi, moltiplicatore del reddito, trasformatore del flusso annuo in capitale prende in considerazione i comodi e gli scomodi in forma lineare. In riferimento al mercato locale immobiliare dei beni oggetto di stima, il saggio medio lordo di capitalizzazione è stato desunto sia dal saggio estratto dalla letteratura tecnica dei luoghi per tipologia di immobile ed attività (colturale nel caso dei terreni agricoli), produttive negli altri casi, con stime del valore di trasformazione scaturenti da un'analisi del valore che ha comportato il metodo di stima più appropriato confrontato con il saggio di capitalizzazione derivante dai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ritenuto il più attendibile ed universalmente accettato per immobili E e D ed è risultato pari a 5,2%. Considerato che il Comune Campolieto è un centro urbano di piccole dimensioni nelle vicinanze di Campobasso capoluogo di Regione, con una dinamica di mercato poco vivace, si ritiene congruo un intervallo di oscillazione del saggio non superiore a 1,5 punti percentuale. Da ciò sono adottabili i seguenti parametri: $r_{\text{min}} 5,2\% - 1,5\% = 3,7\%$ e $r_{\text{max}} = 5,2\% + 1,5\% = 6,7\%$; che corrispondono a coefficienti: $GRM_{\text{max}} = 1/r_{\text{min}} = 27,00$; e $GRM_{\text{min}} = 1/r_{\text{max}} = 1/6,7\% = 14,9$; $GRM_{\text{med}} = (GRM_{\text{max}} + GRM_{\text{min}})/2 = 20,95$. Il semi-intervallo tra gli estremi di oscillazione individua i limiti di massimo e di minimo di correzione del saggio in relazione alla specificità degli immobili e valuta il loro peso massimo in qualità di aggiunte e detrazioni in relazione alla fascia di oscillazione del GRM.

TABELLA AGGIUNTE E DETRAZIONI

Ambito	N°	Caratteristiche	Aggiunte	D
Contesto di zona	1	Ubicazione di dettaglio	0,30	
	2	Disponibilità di parcheggi	0,50	
Edificio	3	Numero e razionalità degli accessi	0,20	
	4	Qualità impiantistica e servizi comuni	0,30	
Unità immobiliare	5	Consistenza	1,00	
	6	Datazione e stato di manutenzione	0,45	
	7	Costi condominiali	1,50	
	8	Sfitto ed inesigibilità	1,80	
		Somma	6,05	

TABELLA AGGIUNTIVA DETRAZIONI EFFETTIVE

Ambito	N°	Caratteristiche	Aggiunte
Contesto di zona	1	Ubicazione di dettaglio	0,20
	2	Disponibilità di parcheggio	0,50
Edificio	3	Numero e razionalità degli accessi	0,10
	4	Qualità impiantistica e servizi in comune	0,30
	5	Consistenza	

Unità immobiliari	6	Datazione e stato di manutenzione			-0,45
	7	Costi condominiali			-1,50
	8	Sfitto e inesigibilità			-1,80
		Somma	1,		-4,75

GRM = GRM_{medio} + Aggiunte - Detrazioni = 20,95+1,10-4,75 = 17,30 consegue il saggio di capitalizzazione $r = 1/GRM = 1:17,3 = 5,8 \%$, che tiene conto del particolare periodo di disagio sociale e della derivate crisi dell'economia.

VALORE DETERMINATO

Seguendo il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi netti, il più probabile valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita viene come appresso determinato, facendo riferimento al canone unitario medio regionale di locazione terreni e fabbricati (D/1-centrali eoliche vedi circolare 14/2007 prot.91294 Direzione Centrale Cartografia, Carasro e Pubblicità Immobiliare) analogico comparativo pari e comprensivo della produttività aziendale nel caso di un palo eolico comporta una rendita fondiaria e catastale $1.800.000 \times 0,02 =$ di euro 36.000 annui ed un utile paria a 1.000.000 KWh/annui $\times 0,3 \text{ €/KWh} = 300.000 \text{ €/annuo}$. Il di incidenza dell'area pari al 3,8% $1.800.000 \times 0,038 = 68.400 \text{ €}$ valore così determinato diviso per la superficie totale occupata dal palo con i relativi accessori corrisponde ad un costo unitario di 6,84 €/mq. Il valore così ottenuto, comparato alle rivelazioni O.M.I oggetto di pubblicazione di mercato risulta leggermente inferiore, quindi congrua con il mercato per tale tipologia di terreno con sovrastante palo. Resta comunque che il metodo di stima per comparazione è quello fondamentale di tutte le stime che, nel caso di specie, è risultato applicabile con il costo degli immobili estratto dagli atti di compravendita e che ha comportato il valore degli immobili unitari di €/mq pari a 5,8 x 1,102 indice Istat = 6,391 €/mq. Prezzo di acquisto 156.450 €/26.947 mq = 5,8 di cui all'atto di acquisto per notaio CENICCOLA del 26/11/2010 dove si nota la quasi totale coincidenza con il costo unitario di 6,84 per l'analisi condotta per il palo eolico e/o con uso a fotovoltaico, coincidente inoltre al costo del diritto di superficie pari da 3000 a 4000 € per ettaro che, capitalizzato con il tasso del 5,8%, comporta un costo per ettaro da 51.724 a 68.965 €/ha, valori tutti della stessa grandezza e quindi affidabili, congrui e rispondenti allo scopo. Lo scopo della perizia è stato raggiunto essendo quello della determinazione del valore economico da soddisfare alla pratica esigenza della congruità della vendita in un'asta pubblica. Nota la ragione pratica per la quale la stima è stata richiesta, il CTU deve risolvere il quesito tramite il valore del più probabile valore di mercato, il valore mediante la capitalizzazione, il costo di acquisto, il valore di trasformazione, il valore di surroga e il valore complementare. La stima risulta quella del procedimento logico attraverso cui si perviene al valore del bene da stimare in dipendenza ad un particolare aspetto economico rapportato al contesto socio-economico al tempo della stima. Segue la mappa:



RAPPORTO IMMOBILIARE 2013
 Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

OSSERVATORIO
 DEL MERCATO
 IMMOBILIARE

ASSILEA

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2012 - uffici



22

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Roccavivara li 30/11/2020

IL CTU

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Ing. Michele GIANICO



Allega alla presente:

- Allegato 1 (da 1 a 4) certificato di destinazione urbanistica, stato civile e visure;
- Allegato 2 (7 e 8) verbali, titoli edilizi ed autorizzazioni e foglio informativo;
- Allegato 3 documentazione sul finanziamento;
- Allegato 4 Documentazione fotografica 1° sopralluogo, la data riportata sulle foto non coincide con quella di esecuzione delle stesse poiché la macchina fotografica non venne aggiornata, la data reale è il 28/07/2020 di cui al verbale di sopralluogo;
- Allegato 5 Documentazione fotografica secondo sopralluogo;
- Allegato 6 ricevute della corrispondenza;
- Allegato 7 mappa catastale con lotti;
- Allegato 7' A3 mappa catastale di insieme e lotti;
- Allegato 8 (da 6 a 12) spese documentate e visure;
- Allegato 9 Tav. 1 Relazione tecnica generale;
- Allegato 10 Tav. 4a piante, prospetti e sezioni fabbricato esistente;
- Allegato 11 Tav. 4b Stato di fatto Tabella superfici;
- Allegato 12 Tav. da 11 a 17 con computo metrico fabbricato esistente;
- Allegato 13 Tav. da 19 a 22 b progetto dimensionale nuovo fabbricato;
- Allegato 14 Tav. 22 b nuovo fabbricato superfici;
- Allegato 15 Tav. 38 Computo Metrico nuovo fabbricato;
- Allegato 16 Tav. competenze professionali di progetto 46;
- Allegato 17 notula delle competenze tecniche CTU;
- Allegato 18 istanza di liquidazione esperto CTU;
- Allegato 19 Foglio informativo con gli identificativi catastali in formato word;
- Allegato 20 Nota informativa al Giudice.

