

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/2016 R.G.Es.

PROMOSSA DA ..... NEI CONFRONTI DI .....



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
INTEGRATIVA**

Campobasso, 19 marzo 2018

Il C.T.U.

(geom. Giovanni DEL BALSO)



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/2016 R.G.Es. PROMOSSA DA  
.....NEI CONFRONTI DI .....

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Geom. Giovanni DEL BALSIO, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Campobasso al n. 510, ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Campobasso, con studio in Campobasso in via Albino n. 9,

**PREMESSO**

- che al sottoscritto è stata affidata dal G.E. dott.ssa Elena Quaranta la C.T.U. per l'esecuzione immobiliare n. 49/2016 promossa da .....nei confronti di ..... il giorno 17/02/2017 ;
- che il giorno del 05/07/2017 il sottoscritto nominato C.T.U. depositava al fascicolo la propria consulenza tecnica;
- che all'udienza del 19/07/2017 l'Avvocato della parte creditrice depositava osservazioni alla perizia tecnica e si disponeva la riconvocazione del C.T.U. per il giorno 06/10/2017 per chiarimenti;
- che il sottoscritto per impedimenti personali non si è presentato all'udienza stabilita e veniva riconvocato per il giorno 17/11/2017;
- che il nuovo giudice, Dott.ssa Rosa Napolitano, nell'udienza del 17/11/2017 conferiva incarico al sottoscritto per chiarimenti in merito alle osservazioni depositate dall'Avv. della parte creditrice a cui si faceva pieno riferimento e concedeva termine 90 giorni per il deposito peritale;
- che in data 20/02/2018 veniva inoltrata richiesta di proroga di giorni 30 la quale veniva concessa con data 20/03/2018 quale termine per il deposito della perizia;

ciò premesso,

il C.T.U. terminate le operazioni preliminari di verifiche e approfondimenti, presenta la propria

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'elaborato peritale redatto dal sottoscritto in data 14/06/2017 rimane valido ed efficace per la sua impostazione generale descrittiva e documentale dei beni inseriti nell'atto di pignoramento per crediti non esigiti.

Le osservazioni sollevate dall'Avv. della parte del creditore procedente mirano prevalentemente a chiarire alcuni aspetti quantitativi e qualitativi e quindi ad una rivisitazione della stima in funzione di aspetti giuridici già precedentemente assunti relativamente al fabbricato e ai terreni in riferimento alla consulenza di parte trasmessa e allegata al fascicolo.

### FABBRICATO

Il fabbricato di cui alla via Sant'Antonio Abate, snc, in Bojano, oggetto della perizia di stima e distinto catastalmente con i seguenti identificativi:

- **foglio 65 particella 49 sub. 4**, piano seminterrato, C/6 (autorimessa), di 44,00 mq., rendita € 52,27;
- **foglio 65 particella 49 sub. 5**, piano T-S1, C/1 (negozi), di 92 mq., rendita € 969,29;
- **foglio 65 particella 49 sub. 6**, piano 1, A/3 (abitazione), di vani 2,5, rendita € 127,82;
- **foglio 65 particella 49 sub. 7**, piano T, C/2 (deposito), di 104,00 mq., rendita € 134,28;
- **foglio 65 particella 49 sub. 9**, piano T, F/1 (area urbana), di 110,00 mq., senza rendita;
- **foglio 65 particella 49 sub. 8**, piano T, bene comune non censibile a tutti i sub (corte);

ha le seguenti superfici:

-Piano seminterrato :  $18,60 \times 6,00 = \text{mq. } 111,60$  x  $0,50 = \text{mq. } 55,80$  (garage)

-Piano terra :  $18,60 \times 6,00 = \text{mq. } 111,60$

$8,47 \times 8,40 = \text{mq. } 71,15$

$11,40 \times 5,00 = \text{mq. } 57,00$

$8,47 \times 4,04 = \text{mq. } 34,22$  x  $0,30 = \text{mq. } 10,27$  (portico)

-Primo piano  $11,40 \times 5,00 = \text{mq. } 57,00$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

$8,47 \times 8,40 = \text{mq. } 71,15 - (3,40 \times 2,40 + 8,45 \times 4,20) = \text{mq. } 27,50$  (calcolo rettificato)

$8,50 \times 6,00 = \text{mq. } 51,00 \times 0,40 = \text{mq. } 20,40$  (mansarda)

$2,30 \times 1, = \text{mq. } 2,30 \times 0,30 = \text{mq. } 0,69$  ( balconcino)

$3,40 \times 2,40 = \text{mq. } 8,16 \times 0,30 = \text{mq. } 2,45$  ( terrazzino )

$8,45 \times 4,20 = \text{mq. } 35,49 \times 0,30 = \text{mq. } 10,65$  (terrazzo)

SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE mq. 424,51 e in cifra tonda mq. **424,00**

- Piano Terra mq. 640,00 (corte)

Pertanto ne consegue una rettifica rispetto alla precedente determinazione per omessa detrazione di un valore come specificato al secondo punto di calcolo della superficie del piano primo.

Nel confrontare le misurazioni con le indicazioni fornite dal CTP si rileva da parte di quest'ultimo una omissione nella determinazione della superficie del piano terra ( mq. 239,75 contro mq. 160,00).

Quindi il conteggio complessivo delle superfici lorde dell'intero fabbricato è pari a mq. 424,00 con le superfici accessorie ragguagliate con coefficienti in uso corrente.

Non si è tenuto conto di un parametro incrementale che si sarebbe potuto applicare al piano terra in relazione alla sua destinazione d'uso ma lo si è considerato nella medialità dell'intero.

Le indicazioni dell'OMI forniscono per il 2017 dati confermativi e in alcuni casi in leggero rialzo. Nel caso in questione si rilevano valori per uso residenziale:

-per le zone periferiche tra €. 440,00 ed €. 650,00;

-per le zone extraurbane tra €. 400,00 ed €. 600,00;

-per le zone urbane tra €. 650,00 ed €. 950,00;

Per uso commerciale:

-per la zona urbana tra € 800,00 ed € 1.400,00;

Dalle indagini esperite in zona ne è scaturito che il valore medio adottato e pari ad € 580,00 per mq. di superficie lorda è stato ritenuto sufficientemente congruo. A conforto del valore menzionato sembra di trovare riscontro nella perizia di CTP nella quale vengono indicati valori differenziati a seconda la destinazione d'uso, ma riconducibili alla media dal sottoscritto determinata.

Si conclude che il valore dell'immobile è pari a :

mq. 424,00 x €/mq. 580,00 = € 245.920,00.

Anche tale valore complessivo prova riscontro nella perizia del CTP se:

- Alla voce piano seminterrato non si applica il coefficiente di ragguaglio e contemporaneamente un valore unitario inferiore;
- Alla voce del piano terra si aggiunge la superficie la superficie omessa, corrispondente a mq. 80,00 relativa alla parte centrale del fabbricato.

Ne consegue un valore pari a € 240.360,00, vicino al valore indicato dal sottoscritto.

Nell'ambito della causa n. 198/2003 veniva riconosciuta una decurtazione da operare sul valore dell'immobile in funzione di un adeguamento della situazione dei luoghi con la rappresentazione catastale. In pratica il cancello di ingresso al terreno e al fabbricato è collocato sul lato est del lotto sulla striscia di terreno distinta con la particella 371 la quale è di proprietà di Molise acque della Regione Molise. Anche tutta la striscia di terreno lungo l'intero lato est, inglobata di fatto del lotto oggetto di stima, coincide con la particella 371. Pertanto una definizione della effettiva proprietà della particella 49 comporta l'esecuzione di opere edili, riassunte dal CTU intervenuto a suo tempo nella procedura 198/2003, consistenti nello spostamento del cancello e la realizzazione di un nuovo muro lungo il lato est che delimiti la proprietà, nonché tutte le opere accessorie e il ripristino dei luoghi, per un costo stimato in € 21.390,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Naturalmente è necessario predisporre un progetto esecutivo e relativa stima dei costi per avere un importo preciso, ma, dall'esperienza professionale maturata, si ritiene congrua la valutazione di base effettuata dal precedente CTU, necessaria però di un adeguamento in funzione del tempo trascorso, e quindi di un modesto incremento dei prezzi unitari, dell'applicazione di normative in materia di smaltimento dei rifiuti e di adeguamento di parametri fiscali (IVA), per cui si stima quale importo complessivo pari a €. 25.000,00.

Le somme valutate in €. 400,00 ed €. 3.500,00 non si ritengono applicabili in quanto esse erano stimate in funzione della striscia di terreno della larghezza di m.4,00 che doveva rimanere in comune tra il venditore ed il compratore, come concordato nel preliminare del 04/11/2002 e quindi un minor uso di godimento da parte del compratore; tale presupposto decade in questo contesto di vendita in cui non sono previste parti comuni ma riguarda l'intero immobile.

Riguardo al punto affermato nella precedente perizia in cui si evidenzia la presenza di una semplice scala a chiocciola per accedere all'abitazione del primo piano, nel caso si dovesse rendere indipendente tale unità per una probabile futura vendita, si ritiene indispensabile effettuare lavori edili che adeguino l'accesso per un comodo collegamento dal piano terra.

In particolare è necessario interessare una zona attuale ricadente nel locale commerciale, realizzando demolizioni di mura e la costruzione di nuove mura divisorie che creino un ambiente al piano terra dove inserire una scala a rampe semplici.

Nel ritenere ipotizzabile la costruzione di una scala in ferro che meglio si adeguerebbe alla circostanza, viene stimato un importo pari ad €. 7.000,00, che se anche non venisse effettivamente realizzata, rappresenta un decremento del valore complessivo.

Inoltre è stato anche evidenziata la non conformità degli immobili tra lo stato di fatto e la esatta rappresentazione planimetrica agli atti dell'ufficio del Territorio (catasto) e pertanto viene stimata una spesa pari ad €. 1.800,00 (somma comprensiva di oneri fiscali) per effettuare variazioni catastali con procedura DOCFA.

Pertanto il valore complessivo e definitivo del fabbricato si riassume come di seguito:

- Valutazione di base : €. 245.920,00

a detrarre:

-lavori di adeguamento ingresso e piazzale : €. 25.000,00

-lavori di adeguamento scala ingresso piano primo :€. 7.000,00

-competenze e spese per adeguamento catastale : €. 1.800,00

RESTA IL VALORE pari a €. 212.120,00

Area di pertinenza mq. 640 x €. 12,00 /mq = €. 7.680,00

VALORE COMPLESSIVO .....€. 219.800,00

Il valore dell'area di pertinenza è stato assunto in misura nettamente inferiore sia rispetto al valore attribuito al terreno adiacente, stabilito in €. 30,00 /mq., ma anche e soprattutto inferiore al valore di realizzazione delle opere su di essa esistenti; seppur non dettagliatamente specificato, a ciò si è pervenuti per compensare fattori decrementali dell'immobile che lo contraddistinguono rispetto al contesto in cui è inserito e per le sue oggettive condizioni (il CTU nel procedimento 198/2003 aveva attribuito un valore unitario pari a 100,00 €/mq.).

Nel caso si volesse intraprendere un percorso che porti ad una determinazione del valore con applicazione di prezzi medi distintamente tarati per tipologie d'uso a cui sono destinati i vari ambienti, già ampiamente specificati, avremmo:

-Locale ad uso attività commerciale:

piano seminterrato ( servizi ) : 4,00 x 3,60 = mq 14,40

piano terra : mq. 250,02

Totale mq. 264.42 x 650,00 €/mq = €. 171.873,00

Piano seminterrato ad uso pertinenziale: mq. 97,20 x €. 250,00 = €. 24.300,00

Piano primo ad uso residenziale : mq. 118,69 x €. 450,00 = €. 53.410,50

Piazzale : mq. 640,00 x €. 50,00 = €. 32.000,00

Per un valore complessivo pari ad €. 281.583,50-----

Il risultato di tale valutazione, con applicazione di prezzi unitari ampiamente contenuti, è nettamente superiore al valore attribuito alla stima di base pari a €. 245.920,00, ciò a dimostrazione della bontà di aver determinato un valore complessivo che rifletteva considerazioni intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile che, sebbene non specificatamente dettagliate, sono state acquisite nei parametri tecnico-professionali i quali confluiscono per la determinazione oggettiva del più probabile valore di mercato.

In via secondaria si può anche ipotizzare di determinare il valore dell'unità a destinazione commerciale sulla quale grava un contratto di locazione con canone annuo pari ad €. 5.400,00; adottando la formula di capitalizzazione del reddito complessivo detratto di spese varie (manutenzione, oneri fiscali) quantificate in una percentuale del 20 %, si perverrebbe al seguente risultato, con saggio di capitalizzazione applicato nel contesto regionale:

$V = R_n / S.C. = 5.400,00 - 20 \% / 2\% = \text{€} . 216.000,00$  valore rispondente, anzi di gran lunga superiore, al valore all'unità commerciale con impiego di prezzi medi correnti di mercato.

Sotto l'aspetto urbanistico il fabbricato ha avuto nel corso delle sue fasi edificatorie titoli edilizi che lo hanno legittimato nella sua edificazione. Dalle risultanze delle perizie di parte prodotte in passato e dalla CTU inserite nel procedimento 198/2003 viene stabilito che il fabbricato trovasi ad una distanza media di circa m. 1,50 dal limitrofo terreno contraddistinto con la particella 48 del foglio 65. Tale constatazione ha trovato riscontro conseguentemente all'aggiornamento della mappa catastale con l'inserimento del fabbricato ampliato. Il primo progetto approvato dal comune di Bojano prevedeva l'ampliamento lungo il confine ovest in prosecuzione dell'esistente fabbricato rurale il quale era rappresentato in mappa con il lato ovest sul confine con la particella 48. Pertanto si ritiene che non ci sia stata una vera e propria traslazione in corso di esecuzione in quanto esso è stato eseguito conformemente alla previsione progettuale, ovvero in linea con il



fabbricato esistente, assunto questo come entità certa e materializzata a differenza di un confine non definito. Si ritiene di poter attribuire la buona fede del progettista il quale sulla scorta di una rappresentazione planimetrica in mappa catastale del fabbricato esistente sul confine, abbia predisposto il progetto inserendo l'ampliamento in linea e a confine. Solo in fase di aggiornamento catastale è emersa una diversa rappresentazione grafica del fabbricato.

Pertanto l'edificazione viene ritenuta conforme alla concessione edilizia rilasciata, avendo realizzato l'ampliamento in allineamento con il fabbricato esistente, legittimamente conforme al titolo edilizio. A questo punto, al di là se l'ampliamento sia stato realizzato sul confine o a distanza di circa m. 1,50, si perviene a dedurre che il titolo edilizio non doveva essere rilasciato in quanto era prevista l'edificazione lungo il confine anziché a m. 5,00, come previsti dallo strumento urbanistico, e di conseguenza il rilascio ha consentito l'esecuzione del fabbricato in ampliamento conformemente alla concessione edilizia.

Da parte del confinante non vi è stata alcuna azione sollevata per la costruzione a distanza inferiore a quella minima prescritta dal regolamento edilizio e quindi si reputa maturato il ventennio per il diritto al mantenimento della cosa per intervenuto usucapione.

Il codice civile (art. 873 e seguenti) prevede che le costruzioni su fondi finitimi, se non unite o in aderenza, devono essere tenute a distanza non minore di m. 3,00 o a distanza diversa se stabilito dai regolamenti locali e quindi nel caso specifico non inferiore a m. 5,00. L'art. 875 del c.c. prevede che anche nel caso non si sia costruito a confine ma ad una distanza inferiore a m. 1,50, ovvero a distanza minore della metà di quella stabilita dal regolamento locale, e nel caso specifico la distanza corrisponde a m. 2,50, il vicino può chiedere la comunione del muro pagando oltre alla metà del muro il valore del suo da occupare.

Pertanto, considerato che la costruzione sia stata accertata trovarsi ad una distanza media di m. 1,50, salvo precisi approfondimenti, ovvero inferiore ad una distanza di m. 2,50 previsti,

trovasi applicazione la norma del codice civile, osservandosi anche l'assenza di luci e vedute su tutto il prospetto est del fabbricato.

Nel ritenere valida la concessione edilizia rilasciata che ha consentito la costruzione a confine, anche in tal siffatta ipotesi la giurisprudenza non esclude la tutela per il vicino al diritto della riduzione in pristino o al risarcimento del danno, esercitabile nel corso del ventennio successivo alla definitiva maturazione e completamento delle fasi lavorative.

Il testo unico dell'edilizia, DPR 380/2001, all'art. 31 enuncia gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. Non ricorrendo nè la prima e né la seconda ipotesi, si tratta di stabilire se la variazione essenziale, ovvero una diversa localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, lett. C) art. 32, sia da ritenere effettivamente verificata, o se sia da definire l'ipotetico spostamento avvenuto solo in conseguenza di una determinazione (tra l'altro in modo unilaterale) del confine oggetto dell'ampliamento sotto l'aspetto catastale.

La violazione doveva essere accertata e ingiunta al proprietario dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio tecnico per la rimozione o la demolizione nei termini di validità della concessione.

La sentenza 290/15 della corte d'appello ha sancito il principio con il quale ha stabilito che le norme sulle distanze di cui all'art. 873 c.c. sono derogabili mediante convenzioni tra privati, le norme degli strumenti urbanistici locali, che impongono di mantenere le distanze tra fabbricati e di questi dai confini, non sono invece derogabili perché dirette, più che alla tutela di interessi privati, a quelle di interessi generali, pubblici in materia urbanistica, e come tali inderogabili.

Orbene, a questo punto è l'Amministrazione comunale che con il rilascio della concessione edilizia ha di fatto ritenuto realizzabile l'ampliamento a confine, e dunque non va a configurarsi una difformità rispetto al progetto. Se si deve applicare il principio di tutela degli interessi generali pubblici si deve annullare la concessione edilizia, ma tale circostanza è

attuabile dalla Regione entro dieci anni, come previsto dal comma 1 dell'art. 39 del DPR 380/2001.



In conclusione:

- Valutare se la concessione edilizia n. 36/86 e seguenti siano da annullare in quanto hanno autorizzato l'ampliamento lungo il confine in allineamento di un fabbricato rurale preesistente;
- Valutare se la localizzazione dell'ampliamento sia da ritenere variazione essenziale conseguente ad un aggiornamento catastale con una rappresentazione grafica differente da quella di impianto catastale del fabbricato rurale;
- Valutare se sia da ritenere conforme al progetto autorizzato poiché è stata rispettata la predisposizione di realizzare il fabbricato in allineamento con il vecchio fabbricato rurale.

Solo dopo aver stabilito come si conforma il fabbricato rispetto alle norme urbanistiche si potrà procedere a un ulteriore approfondimento della stima, che al momento viene ritenuta valida per la somma precedentemente espressa e pari ad €. 219.800,00.

A maggior precisazione e nel caso si dovesse procedere per determinare la distanza effettiva dal confine, sarà necessario e propedeutico effettuare le operazioni di confinamento in contraddittorio con la parte proprietaria del terreno finitimo.

#### AREE EDIFICABILI.

L'Amministrazione del comune di Bojano ha adottato per l'imposizione fiscale IMU i seguenti valori:

- Per le zone BA2 €. 51,30 / mq;
- Per le zone S2 €. 18,00 al mq;
- Per le zone CE2 €. 26,00 al mq.



Tali valori sono indicativi e generici per un territorio comunale, vasto o meno vasto che sia, adottati dalle amministrazioni locali per poter consentire al cittadino di conformarsi a tali



indicazioni con la finalità di evitare eventuali contenziosi, ma compito del tecnico estimatore è rapportare e individuare le peculiarità del singolo bene correlato a una serie di fattori.

Se raffrontiamo i valori sopra richiamati con quelli attribuiti dal sottoscritto nella precedente CTU, è stato ritenuto di dover attribuire un valore superiore alle zone S2 e CE2 ed un valore inferiore alla zona BA2.

Inferiore alla zona BA2 e pari ad €. 30,00 al mq. per il terreno relativo alla particella 334 del foglio 50 in quanto le sue caratteristiche non consentono quasi con scontata certezza possa avere uno sviluppo edificatorio, considerata anche la proprietà non esclusiva del bene ma in quota di diritto pari a 1/3 e indivisa, come ampiamente già descritto nella CTU.

Per la zona S2, in cui ricadono le particelle 427 e 426 del foglio 65, si è ritenuto attribuire un valore ugualmente pari ad €. 30,00 al mq in quanto le sue caratteristiche consentono di realizzare un alto indice volumetrico pari a 3 mc/mq e proprio per la sua collocazione planimetrica rispetto al fabbricato esistente e alla viabilità è stato ritenuto necessario unirlo nel costituito lotto di vendita del fabbricato. Avendo già in precedenza delucidato in merito al valore unitario dell'area circostante il fabbricato, non si può ritenere che il terreno di cui alle particelle 427 e 426 debba essere pari al valore di €. 12/00 al mq. in quanto questa stimata come area pertinenziale, ma risulta inferiore ad €. 50,00 nella previsione di stima effettuata per distinte destinazioni dell'immobile.

Ciò nonostante, i presupposti per una progettazione di nuovi volumi sull'intera estensione con la previsione di una viabilità che consente di rendere anche autonoma la nuova volumetria da quella esistente ricorrono ampiamente e giustificano il valore unitario attribuito.

Se si fosse dovuto applicare un criterio logico e commisurato al valore attribuito alla zona BA2, in cui è pressoché certa una sua inedificabilità, il valore da attribuire alla zona S2 sarebbe dovuto essere superiore per le sue potenzialità edificatorie; ma in virtù delle sue caratteristiche oggettive viene contenuto il valore in €. 30,00 al mq. di superficie.

Per la zona CE2, in cui ricade la particella 587 del foglio 63, si è ritenuto giustificato e congruo attribuire un valore superiore in quanto esso presenta tutte le caratteristiche favorevoli per essere definito potenzialmente valido per un investimento edificatorio.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bojano si attesta che la suddetta particella 587 ricade per il 75 % in zona CE2 (nuova residenziale a media densità) e per il 25 % in zona P (viabilità e parcheggi).

La precedente perizia non ha tenuto oculatamente conto di tale differenziazione di destinazione e quindi è opportuno adeguare la stima complessiva applicando i prezzi in modo distinto per le due diverse zone da cui risulta:

-area edificabile : mq. 2970 x 0,75 = mq. 2227 x €. 50,00 = €. 111.350,00

-area per viabilità : mq. 2970 x 0,25 = mq. 743 x €. 26,00 = €. 19.318,00

Valore totale €. 130.668,00

Il prezzo per l'area destinata a viabilità è pari al prezzo deliberato dal Comune di Bojano per imposizione fiscale IMU, che si ritiene valido e minimo applicabile in caso di esproprio delle aree destinate dal piano regolatore generale a viabilità. Risulta doveroso precisare tra l'altro che il piano regolatore di Bojano è stato definitivamente approvato dalla Regione Molise con delibera di consiglio n. 348 del 17/09/2002 e pertanto il vincolo risulta decaduto, con le tutte le conseguenze che la normativa prevede per reiterare il vincolo o la riclassificazione delle aree.

Nel valutare la perizia di parte allegata alle osservazioni dell'Avv. di parte creditrice, essa non viene ritenuta impostata in modo ponderato in rapporto alle effettive e distinte potenzialità dei tre siti in questione. In particolare egli conferma e condivide il valore attribuito alla zona BA2, pratica un prezzo inferiore alla zona S2 con modesta vocazione edificatoria ed equivale il prezzo della zona CE2 con elevata attitudine edificatoria.

Altra considerazione sviluppata, in fase di attribuzione dei valori e non sufficientemente dettagliata, è la possibilità di poter effettuare un progetto di divisione del terreno in lotti,

riscontrato che la zona urbanistica consente di edificare su un lotto minimo di mq. 750,00; nel caso specifico si otterrebbero tre lotti di superficie superiore al minimo con un costo unitario di €. 43.556,00. L'indice volumetrico applicabile consentirebbe, in modo semplificativo, la possibilità di realizzare su ciascun lotto circa 950,00 mc. , oltre a volumi pertinenziali, che equivalgono a circa 3 unità abitative rientranti nella tipologia di alloggi di superficie tra 95,00 e 110,00 mq.; quindi viene ricondotta alla possibilità di realizzare un appartamento con un investimento iniziale pari a circa 16.500,00 €. per l'acquisto del suolo.

Infine viene eseguito un percorso che equivale alla ricerca del valore di trasformazione del terreno partendo dal valore del costo di realizzazione, disciplinato dalla normativa nazionale a partire dalla ex legge 392/78 , regolamentato con decreti dei lavori pubblici e demandato alle regioni con la legge 457/78 la definizione di stabilire il costo massimo ammissibile in materia di edilizia residenziale pubblica.

La regione Molise , con delibera di Giunta Regionale n. 462 del 01/10/2014, ha deliberato l'aggiornamento al giugno 2014, del costo di realizzazione per l'edilizia residenziale pubblica, stabilendo:

-costo di realizzazione dell'opera : €. 838,74 ;

-differenziale di costo : €. 125,81 ( massimo 15 % per oneri assicurativi,piano di qualità,programma di manutenzione e confort ambientale);

Totale costo pari a €. 964,55.

A tale costo vanno aggiunti gli oneri complementari nella percentuale massima ammissibile pari al 51 % , in cui è tabellato che per comuni con popolazione superiore a 5000 abitanti, l'incidenza per acquisizione area e urbanizzazione si ha una incidenza pari al 18% conseguendo un valore pari ad €. 173,62.

Dagli aggiornamenti delle variazioni dei prezzi al consumo ufficiali ISTAT la rivalutazione riferita al mese di dicembre 2017 su base di giugno 2014 è pari al 1,1 % e pertanto si hanno

i seguenti valori:

-costo di realizzazione dell'opera : €. 845,45 (costo base);

-differenziale di costo : €. 126,77 ( massimo 15 % per oneri assicurativi, piano di qualità, programma di manutenzione e confort ambientale);

Costo complessivo pari a €. 972,22 dal quale scaturisce un costo per l'area e le urbanizzazioni pari ad €. 175,00.

Viene rilevato dal comune di Bojano che l'incidenza delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione per gli interventi di nuove costruzioni è pari a circa €. 55,00 al mq. per ottenere per differenza l'importo finale di €. 120,45 di incidenza per acquisizione area.

Considerato che la volumetria conseguibile è pari a mc. 2851,20, alla quale viene applicata un'altezza convenzionale pari a m. 3,00, ne scaturisce una superficie complessiva realizzabile pari a mq. 950,40, a cui va aggiunta una percentuale pari al 10 % per superfici accessorie per ottenere una superficie complessiva pari a mq. 1045,44.

Pertanto si avrà una incidenza complessiva di costo per acquisizione suolo pari ad €. 125.452,80 il quale proporzionato alla estensione del terreno edificabile conferisce un prezzo unitario pari a 56,33 €. /mq., valore superiore a quello considerato per la stima nel quale si è tenuto conto anche della contrattura economica di cui anche il settore edilizio risente dell'effetto.

L'incarico conferito nell'udienza del 17/02/2017 prevedeva l'accertamento del valore (anche attraverso stima sommaria) dei beni oggetto della procedura espropriativa e pertanto si è proceduto attraverso indagini nella zona e attraverso indicazioni OMI, di cui si allega prospetto ultimo disponibile, a stabilire il più probabile valore di mercato, riferiti al periodo attuale senza riferimenti a particolari situazioni.

#### **VALORE DEI BENI PIGNORATI AGGIORNATO**

A) La piena proprietà dell'intero fabbricato ubicato in località Sant'Antonio Abate snc. , in catasto:



- foglio 65 particella 49 sub. 4, pianto seminterrato, C/6 (autorimessa), di 44,00 mq.,  
rendita € 52,27;

- foglio 65 particella 49 sub. 5, piano T-S1, C/1 (negozi), di 92 mq., rendita € 969,29;

- foglio 65 particella 49 sub. 6, piano 1, A/3 (abitazione), di vani 2,5, rendita € 127,82;

- foglio 65 particella 49 sub. 7, piano T, C/2 (deposito), di 104,00 mq., rendita € 134,28;

- foglio 65 particella 49 sub. 9, piano T, F/1 (area urbana), di 110,00 mq., senza rendita;

- foglio 65 particella 49 sub. 8, piano T, bene comune non censibile a tutti i sub (corte );

Il prezzo preso a base di calcolo tiene conto delle condizioni di esecuzione di lavorazioni per il completamento del piano primo e della sua migliore accessibilità, della sistemazione esterna in conseguenza di una rideterminazione dei confini di proprietà, nonché lavori di manutenzione straordinaria esterna al fabbricato e pertanto il valore è :

fabbricato : mq. 424,00 = ..... € 212.120,00

corte : mq. 640,00 x 12,00 €/mq = ..... € 7.680,00

**Valore complessivo .....€ 219.800,00**

B) Piena proprietà dell'intero terreno ubicato in località Sant'Antonio Abate, della estensione complessiva di mq. 2276, in catasto:

- foglio 65 particella 427 di are 2 e ca 10, seminativo 1, R.D.€ 0,98 e R.A.€ 0,87;

- foglio 65 particella 426 di are 20 e ca 66, seminativo 1, R.D.€ 9,60 e R.A.€ 8,54;

valore terreno : mq. 2276 x 30,00 €/mq = € 68.280,00 ed in c.t. ....€ 68.200,00

C) Piena proprietà del terreno ubicato in località Terre Longhe, della estensione di mq. 2970,00, in catasto:

- foglio 63 particella 587 di are 29 e ca 70, seminativo 1, R.D.€ 13,80 e R.A.€ 12,27;

valore : mq. 2.970,00 = 130.668,00 ed in c.t ..... € 130.500,00



D) Quota pari a 1/3 della piena proprietà del terreno indiviso ubicato in via Calderari, della estensione complessiva di mq. 610,00, in catasto:

- foglio 50 all. A particella 334 di are 6 e ca 10, seminativo 1, R.D.€. 2,84 e R.A.€. 2,52;

valore : mq. 610,00 / 3 x €/mq 30,00 = 6.100,00 ed in c.t .....€. **6.100,00**

**VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI : €. 424.600,00**



### **FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA**

In relazione alla ubicazione e allo stato dei beni oggetto di stima si è ritenuto costituire i seguenti lotti

**LOTTO A)** costituito da intero fabbricato e terreno circostante in via Sant'Antonio Abate snc. in agro di Bojano:

piena proprietà per intero delle seguenti particelle di cui :

- in catasto fabbricati:

- foglio 65 particella 49 sub. 4, piano seminterrato, C/6 (autorimessa), di 44,00 mq., rendita €. 52,27;

- foglio 65 particella 49 sub. 5, piano T-S1, C/1 (negoziato), di 92 mq. , rendita €. 969,29;

- foglio 65 particella 49 sub. 6, piano 1, A/3 (abitazione), di vani 2,5, rendita €. 127,82;

- foglio 65 particella 49 sub. 7, piano T, C/2 (deposito), di 104,00 mq., rendita €. 134,28;

- foglio 65 particella 49 sub. 9, piano T, F/1 (area urbana), di 110,00 mq., senza rendita;

- foglio 65 particella 49 sub. 8, piano T, bene comune non censibile a tutti i sub (corte );

- in catasto terreni:

- foglio 65 particella 427 di are 2 e ca 10, seminativo 1, R.D.€. 0,98 e R.A.€. 0,87;

- foglio 65 particella 426 di are 20 e ca 66, seminativo 1, R.D.€. 9,60 e R.A.€. 8,54;



valore stimato : ..... €. 288.000,00



**LOTTO B)** costituito da un terreno edificabile in località Terre Longhe in agro di Bojano:  
piena proprietà per intero delle seguenti particelle in catasto terreni:

- **foglio 63 particella 587 di are 29 e ca 70**, seminativo 1, R.D.€. 13,80 e R.A.€. 12,27;



valore stimato ..... €. 130.500,00

**LOTTO C)** costituito da terreno in via Calderari in agro di Bojano :

quota pari a 1/3 della piena proprietà indivisa della seguente particella in catasto terreni:

- **foglio 50 all. A particella 334 di are 6 e ca 10**, seminativo 1, R.D.€. 2,84 e R.A.€. 2,52;

valore stimato : ..... €. 6.100,00

**INVIO COPIA AL CREDITORE PROCEDENTE E ALLA PARTE ESECUTATA.**

Copia della presente relazione viene inviata all'Avv. Liberatore Lucia, quale legale rappresentante di..... e all'Avv. ...., quale legale rappresentante di ....., a mezzo di posta elettronica certificata con elaborato in formato Pdf.

**DEPOSITO NEL REGISTRO INFORMATICO.**

Si deposita la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio nel registro informatico SIECIC.

In allegato alla presente viene inserito nel fascicolo procedurale tabella valori OMI e schema formazione lotti.

Campobasso, 19 marzo 2018



Il C.T.U.

(geom. Giovanni DEL BALSIO)

