

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima Immobili



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Fallimentare

**FALLIMENTO:** n° 18/2021

**GIUDICE DELEGATO:** dott. GIUSEPPE RINI



**CURATORE:** avv. GUIDO CONTRADA



Oggetto Procedura - Nomina C.T.U. e conferimento mandato.

Ill.mo Giudice Delegato Dott. Giuseppe Rini della Sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Palermo, il 29 aprile 2021 convocava il sottoscritto Geom. Gianluca Cecchi, con studio tecnico in Termoli (CB), Via delle Dalie, 32, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Campobasso al n° 1252, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di fallimento n° 18/2021 nei confronti della \_\_\_\_\_ per provvedere alla stima

degli immobili acquisiti dalla curatela il cui elenco è così di seguito distinto:

➤ IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI TERMOLI (CB)

1. Unità immobiliare sita in via Mar Mediterraneo piano S1 censita al catasto fabbricati al Foglio 38 – p.lla 917- sub 54 categoria C/6 (autorimessa) – classe 3 – consistenza 39 mq
2. Unità immobiliare sita in via Mar Mediterraneo piano T censita al catasto fabbricati al Foglio 38 – p.lla 917 - sub 5 categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 2 - consistenza 4,5 vani
3. Terreno censito al catasto terreni al Foglio 38 – p.lla 917 – sub 3 – categoria F/1 (area urbana generata da demolizione di fabbricati urbani oppure da are cortilizie di fabbricati urbani)
4. Terreno censito al catasto terreni al Foglio 38 – p.lla 843 – qualità seminativo – classe 1 – consistenza 4 are 50 ca;
5. Terreno censito al catasto terreni al Foglio 38 – p.lla 846 – qualità pascolo – classe 2 – consistenza 15 ca;
6. Terreno censito al catasto terreni al Foglio 38 – p.lla 847 – qualità pascolo – classe 2 – consistenza 1 are 75 ca.

➤ IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SAN MARTINO IN PENSILIS (CB)

7. Unità immobiliare sita in C.da Laudadio piano S1 censita al catasto fabbricati al Foglio 21 – p.lla 343 - sub 4 categoria C/6 (autorimessa) – classe 2 - consistenza 35 mq;
8. Unità immobiliare sita in C.da Laudadio piano S1 censita al catasto fabbricati al Foglio 21 – p.lla 343 - sub 61 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 3 - consistenza 23 mq;
9. Unità immobiliare sita in C.da Laudadio piano S1 censita al catasto fabbricati al Foglio



- 21 – p.lla 343 - sub 62 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 3 - consistenza 27 mq;
10. Unità immobiliare sita in C.da Laudadio piano S1 censita al catasto fabbricati al Foglio 21 – p.lla 343 - sub 63 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 3 - consistenza 112 mq;
11. Unità immobiliare sita in C.da Laudadio piano S1 censita al catasto fabbricati al Foglio 21 – p.lla 343 - sub 64 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 3 - consistenza 25 mq;
12. Unità immobiliare sita in C.da Laudadio piano S1 censita al catasto fabbricati al Foglio 21 – p.lla 343 - sub 66 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 3 - consistenza 6 mq;
13. Unità immobiliare sita in C.da Laudadio piano S1 censita al catasto fabbricati al Foglio 21 – p.lla 343 - sub 67 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 3 - consistenza 15 mq;
14. Unità immobiliare sita in C.da Laudadio piano S1 censita al catasto fabbricati al Foglio 21 – p.lla 343 - sub 68 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 3 - consistenza 100 mq;
15. Unità immobiliare sita in via Tremiti piano 4 censita al catasto fabbricati al Foglio 21 – p.lla 343 - sub 54 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 1 - consistenza 52 mq;
16. Unità immobiliare sita in via Tremiti piano 4 censita al catasto fabbricati al Foglio 21 – p.lla 343 - sub 55 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 1 - consistenza 51 mq;
17. Unità immobiliare sita in via Tremiti piano 4 censito al catasto fabbricati al Foglio 21 – p.lla 343 - sub 56 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 1 - consistenza 100 mq;
18. Unità immobiliare sita in via Tremiti piano 4 censito al catasto fabbricati al Foglio 21 – p.lla 343 - sub 57 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 1 - consistenza 60 mq;
19. Unità immobiliare sita in via Tremiti piano 4 censito al catasto fabbricati al Foglio 21 – p.lla 343 - sub 58 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 1 - consistenza 43 mq;
20. Terreno censito al catasto terreni al Foglio 21 – p.lla 822 – qualità uliveto – classe 1 – consistenza 4 are 40 ca (ipoteca decreto ingiuntivo 13/02/18).



## 1. PREMESSA

Per l'espletamento dell'incarico affidato, il sottoscritto all'atto del sopralluogo, l'accesso ai locali è risultato disagiata se non impedito a causa di accessi serrati, condizione che ha reso sommariamente l'acquisizione degli elementi utili alle valutazioni e pertanto per alcuni parametri si è proceduto forzatamente per assimilazione.

Oltre al sopralluogo, ha svolto indagini presso i diversi uffici competenti (Uffici Tecnici Comunali ed Uffici del Catasto) per reperire la documentazione necessaria all'espletamento del mandato.

I sopralluoghi e le indagini compiute sono state così articolate:

- 13/05/2021: inizio delle operazioni peritali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio NCEU di Campobasso per acquisire la documentazione tecnico - catastale degli immobili e delle particelle di terreno acquisiti dal fallimento;
- 22/11/2021: proseguimento delle operazioni peritali presso l'ufficio tecnico del comune di Termoli (CB) per la visione e le copie degli atti autorizzativi e Permessi di Costruire per verifica della legittimità urbanistica;
- 24/11/2021: proseguimento delle operazioni peritali presso l'ufficio tecnico del comune di Termoli (CB) per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni identificati nel NCT del comune di Termoli (CB);
- 24/11/2021: proseguimento delle operazioni peritali con sopralluogo e rilievi sulle unità immobiliari site in via Mar mediterraneo nel Comune di Termoli.

## 2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE CATASTALE, URBANISTICA, ECC..

### Documentazione Catastale

A seguito delle indagini presso l'Agenzia del Territorio Ufficio del Catasto di Campobasso, in relazione alle unità immobiliari in esame sono state richieste le



seguenti documentazioni che si allegano alla presente **[All. 1 - Documentazione Catastale]**:

- 1.1 - Estratto di mappa catastale del Fg. 38 particella 917, 843, 846 e 847 del Comune di Termoli;
- 1.2 - Estratto di mappa catastale del Fg. 21 particella 822 del Comune di San Martino in Pensilis;
- 1.3 - Visure catastali storiche per immobile al catasto fabbricati per gli immobili siti nel Comune di Termoli;
- 1.4 - Visure catastali storiche per immobile al catasto terreni per gli immobili siti nel Comune di Termoli;
- 1.5 - Visure planimetriche per immobile al catasto fabbricati per gli immobili siti nel Comune di Termoli;
- 1.6 - Visure catastali storiche unità immobiliari al catasto fabbricati per gli immobili siti nel Comune di San Martino in Pensilis;
- 1.7 - Visure catastali storiche unità immobiliari al catasto terreni per gli immobili siti nel Comune di San Martino in Pensilis;
- 1.8 - Visure planimetriche unità immobiliari al catasto fabbricati per gli immobili siti nel Comune di San Martino in Pensilis.

### **Documentazione Urbanistica**

Sono stati richiesti certificati di destinazione urbanistica in quanto nell'elenco immobili sono presenti terreni ricadenti nel Comune di Termoli e nel Comune di San Martino in Pensilis che si allegano alla presente **[All. 2 – Certificato di Destinazione urbanistica]**:

- 2.1 - C.D.U. Comune di Termoli
- 2.2 - C.D.U. Comune di San Martino in Pensilis



## Documentazione Varia

A seguito di indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Termoli, e del Comune di San Martino si allegano le copie dei seguenti provvedimenti [All. 3 - Titolo autorizzativo]:

3.1 - Permesso di costruire n° 86 del 18/07/2012 rilasciato dal Comune di Termoli;

3.2 - Concessione edilizia e successiva sanatoria rilasciate dal Comune di San martino in Pensilis

## 2 DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI TERMOLI

L'edificio in cui si trovano i cespiti, ha una sagoma a pianta riconducibile ad una forma rettangolare, sviluppato su sei livelli di cui uno interrato.

Nel piano interrato sono ubicati i garage, i locali per la riserva idrica, i locali per i contatori enel e acqua e i locali per la movimentazione dell'ascensore.

Le serrande dei singoli box auto sono munite di aperture necessarie all'areazione degli stessi.

La corsia di manovra ha una larghezza pari a 5,00 m in modo che possa essere fruita a doppio senso di marcia, le rampe di accesso al garage interrato hanno una larghezza pari o superiore a 4,50 m, nello specifico hanno una pendenza inferiore al 20% ed un raggio di curvatura esterno pari ad 8,25 ml.

All'interno del lotto sono ricavati dei parcheggi per gli ospiti. All'interno del lotto sono state ricavate anche le seguenti strutture:

Al piano terra, sono ricavati sei appartamenti, tutti formati da una cucina-soggiorno, un bagno, due camere da letto e spazi esterni destinati in parte a parcheggio delle vetture.

Al primo, secondo, terzo e quarto piano la divisione degli appartamenti ricalca la divisione del piano terra, con l'aggiunta di un balcone per le unità immobiliari poste sul fronte dell'edificio e di due per quelli posti nella parte laterale.



Il sottotetto è destinato a locali di sgombero e ingloba l'extracorsa ascensore. Tutti i percorsi di relazione sono accessibili a disabili e illuminati e areati da un pozzo di luce ricavato lateralmente alla scala e da tunnel solari posizionati sul soffitto degli stessi percorsi.

Le scale sono rivestite in pietra ed hanno una larghezza pari a 1,20 ml ed un rapporto pedata alzata pari a 30/16,5.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in cemento armato con fondazioni su travi rovesce.

I solai di piano e di copertura sono costituiti da travetti in calcestruzzo cementizio armato precompresso, pignatte, monconi e getto in calcestruzzo cementizio.

La copertura è stata realizzata a tetto circolare protetto da una copertura con pannelli metallici.

Le tamponature esterne sono state realizzate con una doppia fodera in laterizio, delle quali quella esterna di cm.13 e quella interna di cm. 8.

All'interno della fodera esterna è stato predisposto l'intonaco grezzo ed un pannello di polistirene dello spessore di cm 3.

I divisori tra unità immobiliari sono stati realizzati con doppio forato dello spessore di cm 12 con interposto un pannello di polistirene da cm 3.

Le tramezzature interne sono in mattoni forati dello spessore di cm 8. Gli intonaci esterni ed interni sono stati realizzati con malta cementizia.

Il rivestimento esterno è stato realizzato in parte con intonaco pietrificante tipo "terranova", composto di sabbie silicee e quarzose, leganti idraulici speciali additivi colorati con pigmenti inorganici, in parte con rivestimenti in gres ceramico.

Il comicione e le solette dei balconi sono trattati con pittura al quarzo.

Le scale, con ossatura in c.a., hanno i gradini rivestiti di pietra di Trani mentre le soglie e i davanzali sono in pietra di Trani. I pavimenti sono in ceramica.



Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con avvolgibili in PVC.

Le ringhiere dei balconi sono in ferro zincato tinteggiate con vernice satinata colore grigio antracite.

Lo scarico delle acque nere è regolarmente allacciato alla rete fognante comunale, e l'impianto di rete idrica è allacciato alla rete idrica comunale.

La recinzione esterna è realizzata con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera.



### 3 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Gli immobili ricadono all'interno di una fascia definita dall'OMI come "D2/Periferica" in C.da Difesa Grande – Marinelle del Comune di Termoli, a ridosso della S.S. 16, arteria stradale di importante collegamento nell'ambito del territorio comunale e per i comuni limitrofi. La zona, tendenzialmente pianeggiante, è caratterizzata da un tessuto edilizio formatosi per successive aggregazioni nel rispetto della viabilità urbana. Si trovano molteplici attività commerciali, artigianali e servizi di interesse collettivo.

Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso prevalente degli immobili è quella direzionale, commerciale e residenziale, mentre la tipologia prevalente delle abitazione è del tipo "civile".

### 4 DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE

Gli immobili distinti in catasto come sopra, sono compresi nel Piano Regolatore Generale vigente, dalla tabella delle norme tav. b2 integrata dalle norme della variante al P.R.G. approvata con deliberazioni consiglio regionale n. 164 in data 8/03/95 e n. 131 in 30/04/96, nella zona F7 "zone direzionali rare per la sub area metropolitana".

Gli stessi ricadono nel Piano di lottizzazione - zona direzionale della



, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del





18/06/2001 e successiva delibera di Consiglio Regionale n. 7 del 28/01/2002 e nel P.T.P.A.A.V. n° 1, alle cui norme occorre fare riferimento ai fini della edificazione.



## 5 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Non è stato possibile riferire allo stato di fatto al momento del sopralluogo, la descrizione degli immobili, in quanto come già accennato in premessa, l'accesso ai locali è risultato disagiata se non impedito a causa di accessi serrati, quindi si è avuta cura di rilevare dagli atti in possesso, l'effettiva consistenza dei beni, gli attuali identificativi catastali, le caratteristiche della zona, nonché la regolarità urbanistica, le eventuali difformità catastali, ed eventuali oneri o vincoli che gravano sul bene.

### 5.1 AUTORIMESSA DI CUI AL FG. 38 P.LLA 917 SUB 54

L'immobile con destinazione autorimessa è situato a Termoli in via Mar Mediterraneo, al piano interrato, con accesso carrabile da rampa condominiale, e accesso pedonale direttamente dal corpo scala condominiale, confina a nord con altre autorimesse identificate con il sub 53 e 72, ad est con il sub 2 corsia di manovra ed altra autorimessa sub 55, ad ovest con altra autorimessa sub 71, e a sud con altra autorimessa sub 77.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Termoli al foglio 38 – p.lla 917- sub 54 categoria C/6 (autorimessa) – classe 3 – consistenza 39 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita catastale € 201,42.

L'immobile è dotato di accesso carrabile dalla corsia di manovra, ha una superficie utile di circa 39,00 mq, mentre la superficie commerciale è pari a 46,00 mq.

Per la distribuzione interna si rimanda alla planimetria allegata.

### DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'immobile essendo di recente costruzione si ipotizza che sia dotato di impianto idrico ed elettrico, come il resto dei box presenti.



## FINITURE

Rispetto alla totalità delle altre autorimesse, quella oggetto della presente relazione, presenta diverse difformità, ovvero:

- l'accesso dovrebbe avere una basculante in metallo ma lo stesso è stato arretrato creando una parete con apertura per alloggiare una porta ed una luce (finestra alta), ed all'attualità chiusa con un pannello in legno e puntello in metallo;
- dalla planimetria di progetto depositata in comune si nota che dal corpo scala si accede ad un locale cantina, quest'ultimo privo di comunicazione con il garage, dalla planimetria catastale nello stesso non esiste un accesso dal corpo scala, ma il locale cantina è di dimensioni ridotte e l'autorimessa occupa gran parte della superficie;
- dalla planimetria catastale risulta un'apertura sul solaio, per alloggiamento scala a chiocciola per creare comunicazione con l'immobile al piano terra destinato ad abitazione, mentre la stessa non è presente sulle planimetrie depositate in comune.

Le pareti ed i soffitti sono trattati con intonaco rustico direttamente tinteggiato.

La pavimentazione potrebbe essere in cemento industriale come il resto delle autorimesse e della corsia di manovra.

In generale, tutto l'immobile (pareti, soffitti, pavimentazioni, infissi interni ed esterni, impianti, etc.), si presenta in buono stato di manutenzione e non necessita di opere di manutenzione.

### 5.2 APPARTAMENTO DI CUI AL FG. 38 P.LLA 917 SUB 5

L'immobile con destinazione appartamento, è situato a Termoli in via Mar Mediterraneo, al piano terra, entrando nell'atrio condominiale girando a sinistra, con accesso mediante porta di fronte a destra, e confina con altri appartamenti, il sub 15 ad ovest, il sub 7 ad est, mentre la corte di pertinenza dell'immobile oggetto della presente, è identificata con il sub 6, e confina a nord con il sub 1 ad est con il sub 2 entrambe aree condominiali e ad ovest con il sub 16 corte di pertinenza dell'appartamento sub 15.

Inoltre la corte di pertinenza è dotata di accesso sia carrabile che pedonale.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Termoli al foglio n. 38, particella 917, sub 5 e 6, categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 2 - consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 65 mq (superficie totale escluse le aree scoperte 58 mq), rendita catastale € 418,33.

L'appartamento attualmente è composto da:

VANO	SUPERFICIE
Cucina - soggiorno	21,03 mq
letto	9,90 mq
letto	10,54 mq
bagno	3,36 mq
<b>TOTALE</b>	<b>44,83</b>

In definitiva, la superficie coperta al netto dei muri perimetrali, dei tramezzi e dei balconi, ammonta a circa 45 mq.

Per la distribuzione interna si rimanda alla planimetria allegata.

#### DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico, televisivo e di riscaldamento.

Per quanto concerne la produzione di acqua calda sanitaria, nel terrazzo, è presente una caldaia presumibilmente a condensazione del tipo da esterno incassata.

Il locale wc è composto da lavabo, bidet, vaso igienico e doccia.

L'impianto elettrico dovrebbe essere a norma per la recente realizzazione del fabbricato.

#### FINITURE

L'immobile presenta la stessa difformità riscontrata nell'autorimessa, cioè dalla planimetria catastale risulta un'apertura sul solaio, per alloggiamento scala a chiocciola per creare comunicazione con il piano interrato, mentre la stessa non è presente sulle planimetrie



depositate in comune.

La porta di ingresso è del tipo blindata, gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono realizzati con struttura in alluminio a taglio termico ed avvolgibili in PVC.

Si presume che nell'appartamento di recente costruzione, i vani siano suddivisi mediante porte in legno tamburate, i pavimenti siano in gres con pareti e soffitti tinteggiati, mentre le pareti del servizio igienico e del soggiorno-cucina, siano parzialmente piastrellate il tutto come da regolamento edilizio.

In generale, l'intero fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione e non necessita di nessuna opera di manutenzione.

### 5.3 TERRENO DI CUI AL FG. 38 P.LLA 917 SUB 3

Il terreno di cui al fg 38 p.lla 917 sub 3 è situato a nord del fabbricato condominiale a confine con la rampa di accesso ai garages, e confina ad est con la p.lla 508, ad ovest con la p.lla 843 a nord con la p.lla 610, ha una forma regolare e pianeggiante ed è raggiungibile da strada interna di P.R.G., si presenta allo stato attuale non edificato, incolto, con presenza di sporadica di vegetazione.

L'unità immobiliare ricade in area di P.R.G. "F7" – zone direzionali rare per la sub area metropolitana ed è censito in catasto come categoria F/1, area urbana generata da demolizione di fabbricati urbani oppure da are cortilizie di fabbricati urbani.

Per area urbana deve intendersi, oltre quella risultante dalle demolizioni totali o parziali di unità immobiliari, anche l'area derivata da distacco da "corti comuni", da "aree costituenti beni comuni non censibili" o da "pertinenze scoperte esclusive".

Come si evince dall'elaborato planimetrico allegato il sub 3 è un'area urbana di 482,00 mq ed è censita al catasto dei fabbricati, non esiste come mappale al catasto dei terreni in quanto parte di un fabbricato urbano, quindi è un subalterno di un mappale, e non produce reddito.

L'unità immobiliare è identificata con un subalterno di una particella urbana, ragion per cui l'area stessa viene rappresentata unicamente nell'elaborato planimetrico.

Inoltre dagli atti depositati in comune si apprende che sulla stessa, doveva essere realizzato un campo da tennis e circa n. 10 posti auto sempre come superficie a parcheggio a servizio del fabbricato.

#### 5.4 TERRENO DI CUI AL FG. 38 P.LLA 843

Il terreno di cui al fg 38 p.lla 843 è situato a ovest del fabbricato condominiale, e confina ad est con la p.lla 917, ad ovest con la p.lla 888 e 506, a nord con la p.lla 510, ed a sud con la p.lla 846, ha una forma regolare e pianeggiante con manto stradale bituminoso.

L'unità immobiliare ricade in area di P.R.G. "F7" – zone direzionali rare per la sub area metropolitana.

Come si evince dall'estratto di mappa allegato, anche se catastalmente risulta un terreno seminativo, di fatto costituisce la strada di accesso ai due condomini presenti nella zona, e dal certificato di destinazione d'uso risulta come viabilità di P.R.G., inoltre dagli atti depositati in comune si apprende che sulla stessa, è stata realizzata la rete idrica, quella per le acque nere e quella per le acque bianche.

#### 5.5 TERRENO DI CUI AL FG. 38 P.LLA 846

Il terreno di cui al fg 38 p.lla 846 è situato a sud del fabbricato condominiale, e confina ad est con la p.lla 847, ad ovest con la p.lla 515, a nord con la p.lla 843, ed a sud con la p.lla 513, ha una forma regolare e pianeggiante, si presenta allo stato attuale non edificato, incolto, con presenza di sporadica di vegetazione.

L'unità immobiliare ricade in area di P.R.G. "F7" – zone direzionali rare per la sub area metropolitana.



Come si evince dal Piano di Lottizzazione, anche se catastalmente risulta un terreno a pascolo, di fatto costituisce il collegamento tra la p.lla 846 (già viabilità di P.R.G.) e la strada di lottizzazione, inoltre dagli atti depositati in comune si apprende che sulla stessa, è stata realizzata la rete idrica, quella per le acque nere e quella per le acque bianche.

#### 5.6 TERRENO DI CUI AL FG. 38 P.LLA 847

Il terreno di cui al fg 38 p.lla 847 è situato a sud del fabbricato condominiale, e confina ad est con la p.lla 517, ad ovest con la p.lla 846, a nord con la p.lla 917, ed a sud con la p.lla 513, ha una forma regolare e pianeggiante, si presenta allo stato attuale non edificato, incolto, con presenza di sporadica di vegetazione.

L'unità immobiliare ricade in area di P.R.G. "F7" – zone direzionali rare per la sub area metropolitana.

## 6 DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI NEL COMUNE DI TERMOLI

### 6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico - comparativa.

Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare il bene oggetto di valutazione.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione, e con

caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento.



### Criterio di stima sintetico-comparativo

Come riportato al paragrafo precedente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- all'interno del territorio di Termoli;
- nella zona omogenea di Termoli – O.M.I D2/Periferica/DIFESA GRANDE - MARINELLE;
- con riferimento ad immobili con destinazione abitazione civile;
- con riferimento ad immobili con destinazione autorimessa.

Sono stati, inoltre, presi a riferimento anche i dati ricavati dai listini, in particolare quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Campobasso - 1° semestre 2021.



#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: TERMOLI

Fascia/zona: Periferica/DIFESA GRANDE - MARINELLE

Codice zona: D2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3.2	4.6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1100	L	2.6	3.9	L
Box	Normale	550	820	L	2.7	4	L
Ville e Villini	Normale	1000	1500	L	3	4.5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



L'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, è una banca dati della Agenzia delle Entrate



che registra i valori di compravendita e locazione. I dati sono espressi in valore €/mq e sono aggiornati ogni sei mesi. La banca dati riporta i valori minimi e massimi sia per la compravendita che per la locazione. I valori tengono in considerazione i seguenti parametri:

- il Comune in cui è ubicato l'immobile
- la zona OMI omogenea di riferimento
- la destinazione dell'immobile (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva)
- la tipologia dell'immobile (abitazioni, ville, box, ufficio, locale commerciale, ..)
- lo stato conservativo (fatiscente, normale, buono, ottimo, ..)

Si riportano di seguito i dati di mercato ottenuti.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile VM si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale SC dell'immobile moltiplicandola per il valore unitario VU determinato da apposito studio.

La superficie commerciale SC degli immobili è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

a) della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente).

Le pertinenze, sono state ricondotte ad una "Superficie Virtuale", mediante l'utilizzo di appositi coefficienti di ragguglio.

La superficie lorda commerciale è stata ricavata sulla base degli elaborati grafici ottenuti dall'ufficio tecnico comunale e dalle planimetrie catastali, applicando la metodologia di





calcolo sopra descritta, in quanto come già accennato in premessa, non si è potuto accedere agli immobili, e si sono ricavate le seguenti superfici:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente	Sup. corretta mq
abitazione	58,00	100%	58,00
balconi	12,84+5,32	30%	5,45
corte di pertinenza	90,74	30%	27,23
		<b>totale</b>	<b>90,68</b>

Ne consegue che:

- appartamento con balconi e corte di pertinenza - sup. netta 90,68 mq - sup. commerciale corretta a 90,50 mq
- garage - sup. netta 39,00 mq - sup. commerciale 46,00 mq

## 6.2 VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, che la dotazione impiantistica e qualità dei materiali impiegati, moltiplicando il valore di mercato unitario per la consistenza in precedenza determinata si ottiene il più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto, come già asserito in precedenza, ha desunto valori medi del prezzo a mq **V<sub>m</sub>**, per unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle in questione.

### 6.2.1 AUTORIMESSA DI CUI AL FG. 38 P.LLA 917 SUB 54

Per i **locali box auto** si considerano valori compresi tra **550,00€euro/mq** e **820,00€euro/mq**.

Pertanto si ritiene di individuare il seguente valore a corpo per l'unità immobiliare in esame come **prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 46,00 mq x 550,00€euro/mq = 25300,00€**

Si è utilizzato un valore minimo in quanto, le difformità riscontrate nell'autorimessa dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.) in SANATORIA, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01, la cui sanzione prevista in questi casi è di € 1.000,00.

I costi previsti sono quindi di massima i seguenti:

- presentazione della C.I.L.A. a firma di tecnico abilitato: € 1.000,00
- presentazione atti di aggiornamento catastali a firma di tecnico abilitato € 850,00 (oltre a C.P. ed IVA nei termini di legge);
- pagamento della sanzione al Comune: € 1.000,00
- pagamento dei diritti di segreteria comunale: € 10,00.

Per un totale prudenziale di circa. € 3.000,00 (oltre a C.P. ed IVA nei termini di legge)

#### 6.2.2 ABITAZIONE DI CUI AL FG. 38 P.LLA 917 SUB 5

Per le **abitazioni civili** si considerano valori compresi tra **1000,00€euro/mq** e **1500,00€euro/mq**

Pertanto si ritiene di individuare il seguente valore a corpo per l'unità immobiliare in esame come **prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 90,50 mq x 1500,00€euro/mq = 135750,00€**

La difformità riscontrata all'interno dell'abitazione dovrà essere regolarizzata mediante la presentazione di COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.) in SANATORIA, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01, la cui sanzione prevista in questi casi è di € 1.000,00.

I costi previsti sono quindi di massima i seguenti:

- presentazione della C.I.L.A. a firma di tecnico abilitato: € 1.000,00
- presentazione atti di aggiornamento catastali a firma di tecnico abilitato € 850,00 (oltre a C.P. ed IVA nei termini di legge);



- pagamento della sanzione al Comune: € 1.000,00
- pagamento dei diritti di segreteria comunale: € 10,00.

Per un totale prudenziale di circa. € 3.000,00 (oltre a C.P. ed IVA nei termini di legge)



## **7 DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI NEL COMUNE DI TERMOLI**



### **7.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

Per piccole aree edificabili si intendono i terreni che per dimensione, forma o per altri impedimenti non possono essere edificati. Tali aree sono dette reliquati (o relitti).

Il criterio per la stima dei reliquati viene individuato in funzione delle possibili e ordinarie interazioni con aree adiacenti già edificate. Si possono così effettuare le seguenti ipotesi:

1. il reliquato consente l'ampliamento di un fabbricato adiacente;
2. il reliquato non consente l'ampliamento di un fabbricato adiacente, ma ne aumenta la comodità;
3. non esistono fabbricati adiacenti che consentano ampliamenti o maggiori comodi.

Nel 1° caso grazie al reliquato si potranno realizzare nuove unità immobiliari o per ampliare unità immobiliari esistenti. Il valore della piccola area sarà determinato in base all'aspetto economico del valore di trasformazione, cioè pari alla differenza tra il valore del fabbricato che si potrà edificare e il costo per la sua edificazione.

Nel 2° caso i maggiori comodi che un reliquato può apportare a un'area adiacente, senza aumentarne la volumetria, possono essere di vario genere. Il caso più comune è probabilmente sì semplice incremento del verde privato, che potrebbe consentire di coltivare un orto, di realizzare una piscina e così via.



In questo caso il criterio di stima potrà essere il più probabile valore complementare, cioè il valore del reliquato sarà pari al valore del fabbricato adiacente con il reliquato meno il valore dello stesso fabbricato senza il reliquato.

Nel 3° caso se il reliquato non consente alcun ampliamento e non accresce in alcun modo il valore di un fabbricato adiacente la stima non potrà che essere effettuata in base ai V.A.M., Valori agricoli medi.

I Valori Agricoli Medi sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).



I VAM pubblicati sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Provinciali Espropri.



Ufficio del territorio di CAMPOBASSO

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2018



Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del -

n.19 del 16/03/2018

		REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE 7 Comuni di: CAMPOMARINO, GUGLIONESI, MAFALDA, MONTECILFONE, MONTENERO DI BISACCIA, PETACCIATO, PORTOCANNONE, SAN GIACOMO SCHIAVONI, SAN MARTINO IN PENSILIS, TAVENNA, TERMOLI			REGIONE AGRARIA N°:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ARBORICOLTURA PREGIATA DA LEGNO	17291,00							
BOSCO CEDUO	5745,00	SI						
BOSCO MISTO	9065,00	SI						
CANNETO	19536,00	SI						
FRUTTETO	21644,00	SI						
INCOLTO PRODUTTIVO	4407,00	SI						
ORTO IRRIGUO	34923,00	SI	SI					
PASCOLO	6512,00	SI						
PASCOLO ARBORATO	5745,00	SI						
PASCOLO CESPUGLIATO	4852,00	SI						
PIOPPETO	23686,00	SI						
PRATO	16210,00							
QUERCETO	14876,00	SI						
SEMINATIVO	18132,00	SI						
SEMINATIVO ARBORATO	19983,00	SI						
SEMINATIVO IRRIGUO	25793,00	SI						
ULIVETO	27902,00	SI						
ULIVETO VIGNETO	24963,00	SI						
VIGNETO	22919,00	SI						
VIGNETO A CAPANNETO	34157,00	SI						

## 7.2 VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Per i calcoli planovolumetrici del fabbricato denominato lotto "D", è stata utilizzata *in toto* la particella originaria ex 845 e 847, con un estensione rispettivamente di 2240,00 mq e 172 mq, ne consegue che il volume realizzabile in base alle norme di P.r.g. era Sup.  $(2240+172) \times I_f 3,00 = 7236$  mc, ma il volume realmente edificato è pari a 6011,58 mc, quindi attualmente c'è un residuo potenziale edificatorio di mc  $7236 - 6011,58 = 1224,42$  mc.

Questo potenziale edificatorio non è possibile sfruttarlo sulle uniche due particelle che non sono destinate alla viabilità di P.R.G., la p.lla 917 sub 3 e la p.lla 847, in quanto sulle



stesse non possono essere rispettati i distacchi minimi dai confini di cui alle norme di P.R.G. di mt. 8,75.

### 7.2.1 TERRENO DI CUI AL FG. 38 P.LLA 917 SUB 3

Il terreno di cui alla p.lla 917 sub 3 del foglio 38 con un'estensione di 482,00 mq, deriva dalla originaria p.lla 845, e come già accennato in premessa, è censito in catasto come categoria F/1 - area urbana generata da demolizione di fabbricati urbani oppure da are cortilizie di fabbricati urbani.

Come già dichiarato, il terreno facendo parte della lottizzazione, sicuramente rientrava nel calcolo planovolumetrico per la realizzazione del fabbricato denominato lotto "D", inoltre dalla tavola depositata in comune, allegata al progetto esecutivo, si evince che sullo stesso doveva essere realizzato un campo da tennis e circa n. 10 parcheggi a servizio del fabbricato principale.

Il potenziale edificatorio residuo di cui sopra, non sarà possibile sfruttarlo sulla p.lla 917 sub 3 in quanto sulla stessa non possono essere rispettati i distacchi minimi dai confini di cui alle norme di P.R.G.

Ergo sul terreno non si potranno realizzare nuove unità immobiliari, ne ampliare unità immobiliari esistenti, ne ampliare il fabbricato adiacente.

Per valutare il terreno, non è possibile utilizzare il criterio di stima della comparazione con i prezzi di mercato, in quanto, vi è un'oggettiva difficoltà a definire un "prezzo medio di mercato", pertanto sarà utilizzato il metodo dei Vam, Valori agricoli medi.

L'ultimo aggiornamento dei Vam pubblicato dall'Agenzia delle Entrate è datato 18/02/2019, e per il terreno in oggetto, la cui qualità è "seminativo", considera un valore di 18.132,00 €/Ha ne consegue un valore al mq di  $18.132,00/10.000 \text{ mq} = 1,81 \text{ €/mq}$ .

Pertanto si ritiene di individuare il seguente valore a corpo per l'unità immobiliare in esame come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: **482,00 mq x 1,81 €/mq = 872,42 €**

### 7.2.2 TERRENO DI CUI AL FG. 38 P.LLA 843

Come già descritto in precedenza, e come da certificato di destinazione d'uso, la particella 843 risulta come viabilità di P.R.G., quindi un terreno su cui non può essere edificato, ma ceduto gratuitamente al comune.

Quindi sul terreno non si potranno realizzare nuove unità immobiliari, né ampliare unità immobiliari esistenti, né ampliare il fabbricato adiacente.

Per valutare il terreno, non è possibile utilizzare il criterio di stima della comparazione con i prezzi di mercato, in quanto, vi è un'oggettiva difficoltà a definire un "prezzo medio di mercato", pertanto sarà utilizzato il metodo dei Vam, Valori agricoli medi.

L'ultimo aggiornamento dei Vam pubblicato dall'Agenzia delle Entrate è datato 18/02/2019, e per il terreno in oggetto, la cui qualità è "seminativo", considera un valore di 18.132,00 €/Ha ne consegue un valore al mq di  $18.132,00 / 10.000 \text{ mq} = 1,81 \text{ €/mq}$ .

Pertanto si ritiene di individuare il seguente valore a corpo per l'unità immobiliare in esame come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: **450,00 mq x 1,81 € /mq = 814,50 €**

### 7.2.3 TERRENO DI CUI AL FG. 38 P.LLA 846

Come già descritto in precedenza, dal Piano di Lottizzazione si evince che, anche se catastalmente risulta un terreno a pascolo, di fatto costituisce il collegamento tra la p.lla 846 (già viabilità di P.R.G.) e la strada di lottizzazione, quindi un terreno su cui non può essere edificato, ma ceduto gratuitamente al comune.

Sul terreno non si potranno realizzare nuove unità immobiliari, né ampliare unità immobiliari esistenti, né ampliare il fabbricato adiacente.

Per valutare il terreno, non è possibile utilizzare il criterio di stima della comparazione con i prezzi di mercato, in quanto, vi è un'oggettiva difficoltà a definire un "prezzo medio di mercato", pertanto sarà utilizzato il metodo dei Vam, Valori agricoli medi.

L'ultimo aggiornamento dei Vam pubblicato dall'Agenzia delle Entrate è datato 18/02/2019, e per il terreno in oggetto, la cui qualità è "pascolo", considera un valore di 6.512,00€/Ha ne consegue un valore al mq  $6.512,00/10.000 \text{ mq} = 0,65 \text{ €/mq}$ .

Pertanto si ritiene di individuare il seguente valore a corpo per l'unità immobiliare in esame come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: **15,00 mq x 0,65 € /mq = 9,75 €**

#### 7.2.4 TERRENO FG. 38 P.LLA 847

Come già dichiarato, il terreno di cui alla p.lla 847 facendo parte della lottizzazione, sicuramente rientrava nel calcolo planovolumetrico per la realizzazione del fabbricato denominato lotto "D", inoltre il potenziale edificatorio residuo di cui sopra, non sarà possibile sfruttarlo sulla p.lla 847 in quanto sulla stessa non possono essere rispettati i distacchi minimi dai confini di cui alle norme di P.R.G.

Quindi sul terreno non si potranno realizzare nuove unità immobiliari, né ampliare unità immobiliari esistenti, né ampliare il fabbricato adiacente.

Per valutare il terreno, non è possibile utilizzare il criterio di stima della comparazione con i prezzi di mercato, in quanto, vi è un'oggettiva difficoltà a definire un "prezzo medio di mercato", pertanto sarà utilizzato il metodo dei Vam, Valori agricoli medi.

L'ultimo aggiornamento dei Vam pubblicato dall'Agenzia delle Entrate è datato 18/02/2019, e per il terreno in oggetto, la cui qualità è "pascolo", considera un valore di 6.512,00€/Ha ne consegue un valore al mq  $6.512,00/10.000 \text{ mq} = 0,65 \text{ €/mq}$ .

Pertanto si ritiene di individuare il seguente valore a corpo per l'unità immobiliare in esame come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: **175,00 mq x 0,65 € /mq = 113,75 €**

#### 8 DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI SAN MARTINO IN

##### PENSILIS

L'edificio in cui si trovano i cespiti, è composto da tre corpi di fabbrica denominati nn. 3, 4



e 5, gli stessi sono stati realizzati all'interno di un piano di lottizzazione con parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale nel 09/04/1976, il consiglio Comunale il 02/06/1976 ha approvato il piano di lottizzazione e successiva approvazione da parte della giunta Regionale del Molise con delibera del 29/10/1976. Il Comune in data 24/02/1977, rilasciava le concessioni edilizie in base agli elaborati grafici approvati dalla Commissione Edile.

In data 08/02/1983 la Commissione Edile ha espresso parere favorevole al progetto di variante relativo ai lotti 3, 4 e 5 per aumenti volumetrici (volumi maggiori di quelli previsti dagli elaborati tecnici ma inferiori al volume realizzabile e assentibile), variazioni di prospetto e variazioni di destinazioni d'uso, alla cui approvazione progettuale non è seguita la relativa concessione da parte dell'amministrazione comunale ma è stato regolarmente autorizzata dall'Assessorato Regionale Urbanistica della Regione Molise il 04/10/1983. Le unità immobiliari sono state realizzate entro la fine del 1978.

Tutte le difformità riscontrate agli edifici nn. 3, 4 e 5 sono state sanate con i modelli 47/85. I fabbricati formano un corpo unico con la realizzazione di una superficie non residenziale al piano seminterrato adibito a garage e magazzini,

Le singole autorimesse e magazzini sono muniti di serrande metalliche.

Le corsie di manovra hanno una larghezza pari a 3,70 m, le rampe di accesso al garage interrato hanno una larghezza pari o superiore a 4,00m, inoltre hanno una pendenza inferiore al 20%.

Gli edifici si sviluppano per cinque piani fuori terra, e sono così distinti: il piano terra è destinato a locali commerciali, primo, secondo e terzo piano hanno destinazione residenziale, il quarto ed ultimo piano sottotetto è destinato a locali di deposito.

Le scale rivestite in pietra hanno una larghezza pari a 1,20m ed un rapporto pedata alzata pari a 30/16,5.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in cemento armato con fondazioni su



travi rovesce.

I solai di piano e di copertura sono costituiti da travetti in calcestruzzo cementizio armato precompresso, pignatte, e getto in calcestruzzo cementizio.

La copertura è stata realizzata mediante tetti a padiglione con falde che ricoprono i singoli corpi di fabbrica.

Non si è riusciti a stabilire l'esatta natura della tamponatura esterna, ne quella dei divisori tra unità immobiliari ne quella delle tramezzature interne.

Il rivestimento esterno è stato realizzato in parte con intonaco, in parte con rivestimenti in blocchi di cemento tipo "splittato" con effetto della pietra lavorata a mano.

Il cornicione e le solette dei balconi sono trattati con pittura al quarzo.

Le scale, con ossatura in c.a., hanno i gradini rivestiti di pietra di Trani come le soglie e i davanzali.

I pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo ed avvolgibili in PVC, la maggior parte degli appartamenti nei tre edifici hanno doppi infissi in alluminio.

Le ringhiere dei balconi sono in ferro tinteggiate.

## 9 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Gli immobili ricadono all'interno di una fascia definita dall'OMI come "B1/Centrale/Centro urbano" del Comune di San Martino in Pensilis. La zona, tendenzialmente pianeggiante, è caratterizzata da un tessuto edilizio formatosi per successive aggregazioni nel rispetto della viabilità urbana. Si trovano molteplici attività commerciali e servizi di interesse collettivo, nonché un piccolo parco pubblico.

Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso prevalente degli immobili è quella residenziale, mentre la tipologia prevalente delle abitazione è del tipo "civile".

## 10 DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE

Gli immobili distinti in catasto come sopra, sono compresi nell'Area territoriale omogenea classificata "B", che comprende le zone di completamento del territorio comunale connotate da insediamenti già formati, in quanto totalmente o prevalentemente edificati da case e fabbricati sparsi risultanti già accatastati all'entrata in vigore delle norme del P.R.G. e rilevati negli elaborati grafici allegati.

## 11 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Non è stato possibile riferire allo stato di fatto al momento del sopralluogo, la descrizione degli immobili, in quanto come già accennato in premessa, l'accesso ai locali è risultato disagiata se non impedito a causa di accessi serrati, quindi si è avuta cura di rilevare dagli atti in possesso, l'effettiva consistenza del bene, gli attuali identificativi catastali, le caratteristiche della zona, nonché la regolarità urbanistica, le eventuali difformità catastali, ed eventuali oneri o vincoli che gravano sul bene.

### 11.1 AUTORIMESSA DI CUI AL FG. 21 P.LLA 343 SUB 4

L'immobile è situato a San martino in Pensilis in via Tremiti - C.da Laudadio, in zona semi-periferica, tuttavia è da sottolineare che quella zona non presenta difficoltà di parcheggio.

Trattasi di garage al piano interrato di un autorimessa con più unità, con un'altezza pari a ml. 3,50, con doppio accesso carrabile da rampa condominiale, e confina a nord con parete controterra, ad est con il garage denominato sub 5, a sud con corsia condominiale di manovra, ed ad ovest con il garage denominato sub 3. Si tratta di una autorimessa con capacità di parcheggio di due autoveicoli.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di San Martino in Pensilis al foglio 21 – p.lla 343 - sub 4 categoria C/6 (autorimessa) – classe 2 – consistenza e superficie catastale 35 mq, rendita catastale € 101,23.

Il garage attualmente è composto da:

L'immobile è dotato di doppio accesso carrabile dalla corsia condominiale di manovra, ha una superficie utile di circa 35,00 mq.

Per la distribuzione interna si rimanda alla planimetria allegata.

#### DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Non è stato possibile individuare le dotazioni impiantistiche dell'immobile.

#### FINITURE

L'immobile è dotato di basculante in ferro zincato, non è stato possibile individuare le finiture interne, ma considerando in generale il cattivo stato conservativo della corsia condominiale, con pareti e soffitti allo stato grezzo, ed una pavimentazione con massetto in cls in pessimo stato di conservazione, si presume che l'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria.

#### 11.2 MAGAZZINI O LOCALI DI DEPOSITO DI CUI AL FG. 343 SUB NN. 61 – 62 – 63 – 64 – 66 – 67 – 68

Gli immobili con destinazione magazzini o locali di deposito di cui ai sub 61 – 62 – 63 – 64 – 66 – 67 – 68, sono situati a San martino in Pensilis in via Tremiti - C.da Laudadio, al piano interrato con un'altezza pari a ml. 3,50 e doppio accesso carrabile da rampa condominiale, derivano tutti dalla variazione per divisione e fusione catastale dei sub 10 e 11 della particella 343, dagli atti depositati in comune non si evince nessuna pratica urbanistica per questa divisione.

- Il sub 61 confina a nord con parete controterra, ad est con il magazzino di cui al sub 62, ad ovest con il garage di cui al sub 9, a sud con il bene comune non censibile di cui al sub 60. L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di San Martino in Pensilis al foglio 21 – p.lla 343 - sub 61 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 3 – consistenza 23 mq e superficie

catastale 26 mq, rendita catastale € 43,95.

- Il sub 62 confina a nord con parete controterra, ad est con il magazzino di cui al sub 63, ad ovest con il magazzino di cui al sub 61, a sud con il bene comune non censibile di cui al sub 60. L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di San Martino in Pensilis al foglio 21 – p.IIa 343 - sub 62 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 3 – consistenza 27 mq e

superficie catastale 30 mq, rendita catastale € 51,59.

- Il sub 63 confina a nord e ad est con parete controterra, a sud con il magazzino di cui al sub 63, ad ovest con il magazzino di cui al sub 62, con il bene comune non censibile di cui al sub 60, ed il magazzino di cui al sub 64. L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di San Martino in Pensilis al foglio 21 – p.IIa 343 - sub 63 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 3 – consistenza 112 mq e superficie catastale 124 mq, rendita catastale € 214,02.

- Il sub 64 confina a nord con il bene comune non censibile di cui al sub 60, ad est con il magazzino di cui al sub 63, a sud con il magazzino di cui al sub 68, ad ovest con il magazzino di cui al sub 65. L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di San Martino in Pensilis al foglio 21 – p.IIa 343 - sub 64 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 3 – consistenza 25 mq e superficie catastale 28 mq, rendita catastale € 47,77.

- Il sub 66 confina a nord con il bene comune non censibile di cui al sub 60, ad est con il magazzino di cui al sub 65, a sud con il magazzino di cui al sub 67, e ad ovest con corsia condominiale di manovra. L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di San Martino in Pensilis al foglio 21 – p.IIa 343 - sub 66 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 3 – consistenza 6 mq e superficie catastale 8 mq, rendita catastale € 11,47.



- Il sub 67 confina a nord con il magazzino di cui al sub 66, ad est con il magazzino di cui la sub 65, a sud con il magazzino di cui al sub 68, e ad ovest con corsia condominiale di manovra. L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di San Martino in Pensilis al foglio 21 – p.lla 343 - sub 67 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 3 – consistenza 15 mq e superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 28,66.

- Il sub 68 confina a nord con i magazzini di cui ai sub 67, 65, 64 e 63, ad est con parete controterra, a sud in parte con la parete controterra e con il garage di cui al sub 13, e ad ovest con corsia condominiale di manovra. L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di San Martino in Pensilis al foglio 21 – p.lla 343 - sub 68 categoria C/2 (Magazzino o locale di deposito) – classe 3 – consistenza 100 mq e superficie catastale 112 mq, rendita catastale € 191,09.

#### DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Non è stato possibile individuare le dotazioni impiantistiche degli immobili.

#### FINITURE

Gli immobili sono dotati tutti di porta in ferro zincato, non è stato possibile individuare le finiture interne, ma considerando in generale il cattivo stato conservativo della corsia condominiale, con pareti e soffitti allo stato grezzo, ed una pavimentazione con massetto in cls in pessimo stato, si presume che gli immobili necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

#### 11.3 TERRENO DI CUI AL FG. 21 P.LLA 822

Il terreno di cui al fg. 21 p.lla 822 è situato a sud-ovest del fabbricato condominiale, e confina ad est con la p.lla 810, ad ovest con la p.lla 325, a nord con la p.lla 821, ed a sud



con la p.lla 346, ha una forma regolare e pianeggiante con scarsa alberatura e manto erboso.

Questa particella

L'unità immobiliare ricade in area di P.R.G. denominata "Area per servizi pubblici"

Come si evince dall'estratto di mappa allegato, anche se catastalmente risulta un terreno con qualità "uliveto", di fatto costituisce parte della pertinenza del fabbricato di cui al fg. 21 p.lla 345, infatti è delimitata a nord per mt. 50,00 circa da una recinzione costituita da mattoni e finitura ad intonaco con all'estremità coppi di copertura.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno ricade nell'area di P.R.G. denominata "Area per servizi pubblici" (art. 3 del D.M. 02/04/1968 n. 1444).

## **12 DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI NEL COMUNE DI SAN MARTINO IN PENSILIS**

### **12.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico - comparativa.

Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione, e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento.



## Criterio di stima sintetico-comparativo

Come riportato al paragrafo precedente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- all'interno del territorio di San Martino in Pensilis;
- nella zona omogenea di San Martino in Pensilis – O.M.I B1/Centrale/CENTRO URBANO;
- con riferimento ad immobili con destinazione abitazione civile;
- con riferimento ad immobili con destinazione box;
- con riferimento ad immobili con destinazione magazzino.

Sono stati, inoltre, presi a riferimento anche i dati ricavati dai listini, in particolare quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Campobasso - I° semestre 2021.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: SAN MARTINO IN PENSILIS

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

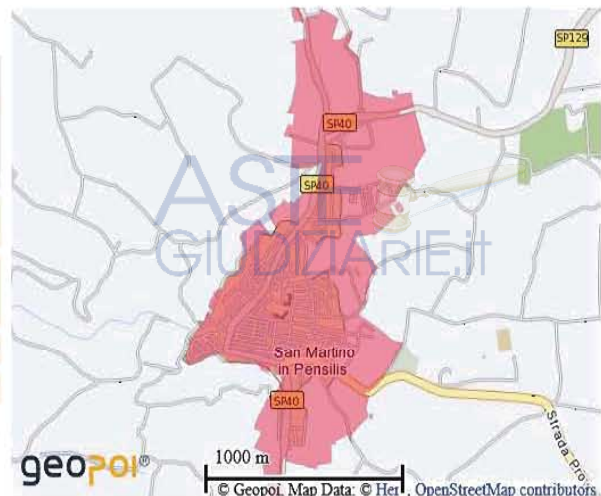
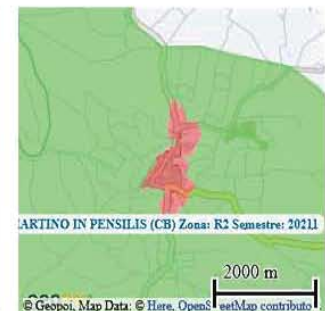
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	520	780	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	420	620	L	1,6	2,4	L
Box	Normale	280	420	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	Normale	560	840	L	0	0	

[Stampa](#)

[Legenda](#)







## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: SAN MARTINO IN PENSILIS

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

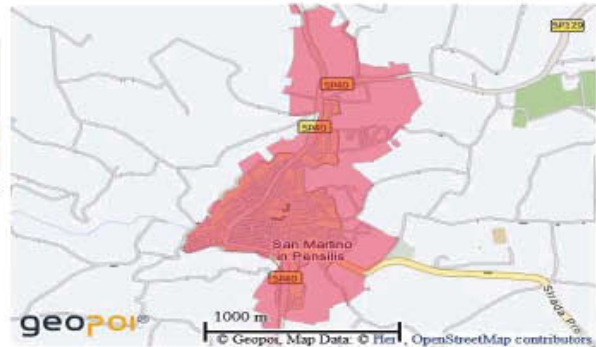
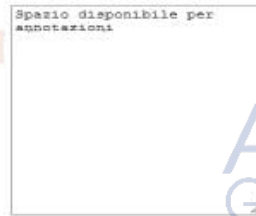
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	240	360	L	1	1,5	L
Negozi	Normale	600	900	L	3,3	4,9	L

Stampa

Legenda



L'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, è una banca dati della Agenzia delle Entrate che registra i valori di compravendita e locazione. I dati sono espressi in valore € / mq e sono aggiornati ogni sei mesi. La banca dati riporta i valori minimi e massimi sia per la compravendita che per la locazione. I valori tengono in considerazione i seguenti parametri:

- il Comune in cui è ubicato l'immobile
- la zona OMI omogenea di riferimento
- la destinazione dell'immobile (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva)
- la tipologia dell'immobile (abitazioni, ville, box, ufficio, locale commerciale, ..)
- lo stato conservativo (fatiscente, normale, buono, ottimo, ..)

Si riportano di seguito i dati di mercato ottenuti.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile VM si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale SC dell'immobile moltiplicandola per il valore unitario VU determinato da apposito studio.

La superficie commerciale SC degli immobili è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

- a) della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati



computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente).

Le pertinenze, sono state ricondotte ad una "Superficie Virtuale", mediante l'utilizzo di appositi coefficienti di ragguaglio.

La superficie lorda commerciale è stata ricavata sulla base degli elaborati grafici ottenuti dall'ufficio tecnico comunale e dalle planimetrie catastali, applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, in quanto non si è potuto accedere agli immobili, e si sono ricavate le seguenti superfici:

n.	locale	n. sub	piano	Superficie mq	Coefficiente di ponderazione %	Sup. corretta mq
1	Autorimessa	4	S1	35,00	25	26,25
2	Magazzino o locale di deposito	61	S1	26,00	25	19,5
3	Magazzino o locale di deposito	62	S1	30,00	25	22,5
4	Magazzino o locale di deposito	63	S1	124,00	25	93
5	Magazzino o locale di deposito	64	S1	28,00	25	21
6	Magazzino o locale di deposito	66	S1	8,00	25	6
7	Magazzino o locale di deposito	67	S1	18,00	25	13,5

8	Magazzino o locale di deposito	68	S1	112,00	25	84
9	Magazzino o locale di deposito	54	4	53,00	25	39,75
10	Magazzino o locale di deposito	55	4	53,00	25	39,75
11	Magazzino o locale di deposito	56	4	108,00	25	81
12	Magazzino o locale di deposito	57	4	68,00	25	51
13	Magazzino o locale di deposito	58	4	47,00	25	35,25

## 12.2 VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, che la dotazione impiantistica e qualità dei materiali impiegati, moltiplicando il valore di mercato unitario per la consistenza in precedenza determinata si ottiene il più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto ha desunto valori medi del prezzo a mq  $V_m$ , per unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle in questione.

### 12.2.1 AUTORIMESSA DI CUI AL FG. 343 SUB 4

Per i **locali box auto** si considerano valori compresi tra **280,00€euro/mq** e **420,00€euro/mq**.

Pertanto si ritiene di individuare il seguente valore a corpo per l'unità immobiliare in esame come **prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 26,25 mq x 280,00€euro/mq = 7350,00€**

### 12.2.2. MAGAZZINI

Per i **magazzini o locali di deposito** si considerano valori compresi tra



240,00€euro/mq e 360,00€euro/mq. Pertanto si ritiene di individuare i seguenti valori a corpo per le unità immobiliari:

1. di cui al sub 61 come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 26,00 mq x 240,00€euro/mq = 6240,00€
2. di cui al sub 62 come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 30,00 mq x 240,00€euro/mq = 7200,00€
3. di cui al sub 63 come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 124,00 mq x 240,00€euro/mq = 29760,00€
4. di cui al sub 64 come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 28,00 mq x 240,00€euro/mq = 6720,00€
5. di cui al sub 66 come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 8,00 mq x 240,00€euro/mq = 1920,00€
6. di cui al sub 67 come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 18,00 mq x 240,00€euro/mq = 4320,00€
7. di cui al sub 68 come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 112,00 mq x 240,00€euro/mq = 26880,00€
8. di cui al sub 54 come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 53,00 mq x 240,00€euro/mq = 12720,00€
9. di cui al sub 55 come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 53,00 mq x 240,00€euro/mq = 12720,00€
10. di cui al sub 56 come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 108,00 mq x 240,00€euro/mq = 25920,00€
11. di cui al sub 57 come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 68,00 mq x 240,00€euro/mq = 16320,00€
12. di cui al sub 58 come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: 47,00 mq x

**240,00€euro/mq = 11280,00€**

Per i sub nn. 61, 62, 63, 64, 66, 67 e 68, le difformità riscontrate dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.) in SANATORIA, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01.

La sanzione prevista in questi casi è di € 1.000,00.

I costi previsti sono quindi di massima i seguenti:

- presentazione della C.I.L.A. a firma di tecnico abilitato: € 1.000,00
- presentazione atti di aggiornamento catastali a firma di tecnico abilitato € 1900,00 (oltre a C.P. ed IVA nei termini di legge);
- pagamento della sanzione al Comune: € 1.000,00
- pagamento dei diritti di segreteria comunale: € 10,00.

Per un totale prudenziale di circa. € 4.000,00 (oltre a C.P. ed IVA nei termini di legge)



### **13 DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI NEL COMUNE DI SAN MARTINO IN PENSILIS**

#### **13.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

Per la determinazione è stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo.

la stima non potrà che essere effettuata in base ai V.A.M., Valori agricoli medi.





Ufficio del territorio di CAMPOBASSO

Data: 18/02/2019  
Ora: 11.07.37**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2018



Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.19 del 16/03/2018

COLTURA		Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE 7 Comuni di: CAMPOMARINO, GUGLIONESI, MAFALDA, MONTECILFONE, MONTENERO DI BISACCIA, PETACCIATO, PORTOCANNONE, SAN GIACOMO SCHIAVONI, SAN MARTINO IN PENSILIS, TAVENNA, TERMOLI					REGIONE AGRARIA N°:				
SEMINATIVO		18132,00	SI						
SEMINATIVO ARBORATO		19983,00	SI						
SEMINATIVO IRRIGUO		25793,00	SI						
ULIVETO		27902,00	SI						
ULIVETO VIGNETO		24963,00	SI						
VIGNETO		22919,00	SI						
VIGNETO A CAPANNETO		34157,00	SI						

**8.3 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

**8.6 VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

TERRENO DI CUI AL FG. 21 P.LLA 822



Il terreno di cui alla p.lla 822 del foglio 21 con un'estensione di 440,00 mq, deriva dal frazionamento della p.lla 526 del 11/04/2003, quest'ultima originata dal frazionamento della p.lla 252 del 18/03/1988, e dal 18/10/2005, la proprietà passa ad \_\_\_\_\_, ed ancora successivamente ad \_\_\_\_\_.

Come già accennato, il terreno ricade in "Area per servizi pubblici" secondo il P.R.G. vigente, possono essere realizzate nuove costruzioni esclusivamente di iniziativa e/o gestione statale, o ampliamenti e ristrutturazioni d'impianti esistenti, si evidenzia che sul confine nord è già presente un parco pubblico.

Ergo sul terreno non si potranno realizzare nuove unità immobiliari, né ampliare unità immobiliari esistenti, né ampliare fabbricati adiacenti.

Per valutare il terreno, non è possibile utilizzare il criterio di stima della comparazione con i prezzi di mercato, in quanto, vi è un'oggettiva difficoltà a definire un "prezzo medio di mercato", pertanto sarà utilizzato il metodo dei Vam, Valori agricoli medi.

L'ultimo aggiornamento dei Vam pubblicato dall'Agenzia delle Entrate è datato 18/02/2019, e per il terreno in oggetto, la cui qualità è "uliveto", considera un valore di 27.902,00 €/Ha ne consegue un valore al mq di  $27.902,00/10.000 \text{ mq} = 2,79 \text{ €/mq}$ .

Pertanto si ritiene di individuare il seguente valore a corpo per l'unità immobiliare in esame come prezzo base di vendita dell'unità immobiliare: **440,00 mq x 2,79 €/mq = 1227,68 €**

## CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico affidato e sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, il sottoscritto ha quantificato in **€ 162.860,42** (eurocentosessantadueottocentosessanta/42) il valore di mercato dei beni di cui trattasi nel Comune di Termoli, mentre per i beni che insistono nel Comune di San Martino in Pensilis il valore quantificato ammonta ad **€ 170.577,68**

La valutazione è stata effettuata nel presupposto che i beni siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che gli immobili rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Oltre a quanto contenuto nella presente relazione, in appendice si allegano:

- Estratti di mappa catastale
- Visure storiche immobili;
- Visure planimetriche immobili;
- Certificati di destinazione urbanistica;
- Titoli autorizzativi;
- Documentazione fotografica;

Termoli, 18/02/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

