RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Su incarico del Dott**. Rago Sergio**, nato a Campobasso il [redacted] .F. [redacted] , **in qualità di curatore Fallimentare degli immobili,** meglio identificati in seguito, ed oggetto della presente, **lo scrivente Antonio COLADANGELO Ingegnere**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Campobasso al n° 1688, **ha redatto la presente relazione.**

PREMESSA

L'incarico conferitomi, è quello di quantificare il più probabile valore di mercato degli immobili attualmente intestati alla [redacted]

A tal fine, si sono dovute effettuare ricerche presso i vari uffici competenti, e reperire la documentazione catastale ed ipotecaria, urbanistica, strutturale, e verificare la stessa con il realizzato, cose possibile a seguito dei sopralluoghi degli immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La [redacted] è proprietaria di alcuni terreni ed immobili in Campobasso, alla Contrada Tappino, nei pressi della rotonda per l'Ospedale.

Le proprietà, sono tutte limitrofe e tutte catastalmente ubicate sul foglio 69. Comprendono:

alcune porzioni di un fabbricato multi piano, identificato alla part 346, comprensivo della corte circostante. Completano il lotto due piccole particelle la 693 e 694, adiacenti alla part 346 e separate da altro lotto da una strada;

piccolo fabbricato adibito ad abitazione ed autorimessa, identificato alle particelle 406, 405 e 202. La 405 è la corte, censita come bene comune non censibile. Il terreno circostante è identificato con il numero 202 ed è da ritenersi pertinenza al fabbricato;

lotto di terreno a valle della stradina, a sud del fabbricato multi-piano, identificato dalle particelle 691 ed 85.

Immobile particella 396

Il fabbricato identificato alla part 306, fabbricato multi piano è una struttura piuttosto importante. La forma geometrica è molto semplice, a base rettangolare, ed è composta di vari piani seminterrati, piano terra e tre piani in elevazione.

L'edificio in parte è ultimato, in parte in costruzione. La parte ultimata, è parte del piano terra, locale adibito a market, parte del piano seminterrato della stessa estensione planimetrica del piano terra.

Le parti non ultimate, rispetto al locale market, sono i piani in elevazione dell'edificio, parte del piano terra, sui lati est ed ovest ed i piani seminterrati e terra realizzati a sud. Questi ultimi, in base al livello, sono di diverse ampiezze.

Sul lato anteriore sono state realizzate una serie di piccole tettoie provvisionali, opere che andranno rimosse.

Le parti in corso di costruzione sono state completate per le strutture portanti (opere in calcestruzzo armato), ed i tompagni (murature di chiusure dei volumi).

Le strutture portanti sono complete, i tompagni sono completi ai piani in elevazione e parziali per i piani seminterrati ed interrati.

La [redacted] è proprietaria del solo locale al piano terra adibito a market bar, la parte del seminterrato sottostante, ed una piccola porzione di edificio in costruzione al secondo seminterrato, con relativo lastrico solare al piano superiore.

Le porzioni di fabbricato finete, o meglio accatastate come tali, sono, la zona market ed il locale deposito sottostante.

Il negozio è in discreto stato di conservazione. Il locale è pavimentato, sono presenti servizi ed impianti. La parte sottostante accatastata come deposito è

ultimata per la sola struttura e le murature di chiusura. Non sono presenti impianti pavimentazione ed altro. A tutti gli effetti questo locale non è finito, ciò nonostante è stato accatastato come locale adibito a deposito. Si può presumere che il tecnico che ha redatto l'accatastamento abbia considerato il locale "funzionalmente" idoneo ad essere adibito a deposito.

Il complesso ha come pertinenze la corte, sempre censita con la particella 346, e due piccole particelle identificate coni numeri 694 e 693.

Immobile particella 406

Il fabbricato identificato alla particella 406 è un piccolo immobile composto di due piani oltre la soffitta. L'immobile è di vecchia costruzione. La forma planimetrica è molto semplice, una base rettangolare, con piccole sporgenze. La dimensione è di circa 10 mt per 12 mt.

E' composto da un piano seminterrato, in cui sono ubicati il locale garage, ed altro locale, un piano terra-rialzato adibito ad abitazione ed una soffitta.

Lo stato conservativo non è dei migliori, l'immobile, sebbene non presenta danni importanti, visibili, presenta un degrado delle verniciature, segni di infiltrazione di acqua sulle solette dei balconi e nei cornicioni. Necessita di opere di manutenzione sicuramente ordinaria, e probabilmente straordinaria.

A pertinenza dello stesso vi è un piccolo piazzale e un lotto di terreno, identificati, in catasto, con la part 405 la stradina di accesso ed il piazzale e con la particella 202 il terreno circostante. Anche se catastalmente censiti separatamente fabbricato, corte e terreno circostante, in loco sono un tutto uno.

Lotto di terreno particella 691, 85

Il lotto di terreno, ubicato a sud dell'immobile pluri-piano, ha accesso da una stradina in c.da Tappino. La strada, separa il lotto dall'edificio multi piano. Il

terreno è piuttosto scosceso.

Dalle ricerche il terreno è urbanisticamente ricadente in zona agricola. La capacità edificatoria dello stesso è stata sfruttata accorpando la cubatura alla realizzazione dei fabbricati descritti in precedenza.

RICERCA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono catastalmente identificati e classati come segue:

Fabbricato indipendente nel Comune di Campobasso alla contrada Tappino

foglio 69 part 406 sub 1 categoria A/3 classe 1 di vani 4 piano terra rendita 183,86 euro

foglio 69 part 406 sub 2 categoria C/6 classe 3 di mq 32 piano terra rendita 163,61 euro

foglio 69 part 406 sub 3 categoria A/3 classe 2 di vani 6,5 piano primo rendita 352,48 euro

La particella 406, comprende un sub 4, subalterno senza categoria e classe. Risulta intestato al vecchio proprietario e venditore dell'immobile alla [redacted]

Presumibilmente è un errore di digitalizzazione avvenuto nel trasferimento degli archivi catastali da cartacei in digitale. I sub 1, 2 e 3 identificano l'intero immobile. Si dovrà rettificare o corretto il dato.

Porzioni di piano terra e seminterrato di più ampio fabbricato nel Comune di Campobasso alla contrada Tappino

foglio 69 part 346 sub 6 bene comune non censibile ai sub 7 ed 8

foglio 69 part 346 sub 7 categoria C/1 classe 2 di mq 108 piano terra rendita 1.818,74 euro

foglio 69 part 346 sub 8 categoria C/1 classe 2 di mq 164 piano terra rendita 2.761,18 euro

foglio 69 part 346 sub 2 categoria C/2 classe 3 di mq 273 piano seminterrato rendita 902,35 euro

foglio 69 part 346 sub 19 categoria F/3 piano secondo seminterrato senza rendita

foglio 69 part 346 sub 19 categoria F/5 piano primo seminterrato senza rendita

foglio 69 part 346 sub 18 bene comune non censibile a tutti i sub

Si fa notare che il pian terreno è accatastato in due locali commerciali sub 7 ed 8, ed il sub 6 bene comune ad entrambi i precedenti, di fatto è un unico locale che comprende i tre sub. Si dovrebbe ripresentare, in catasto, la pianta conforme allo stato di fatto.

Terreni a Campobasso alla c.da Tappino

foglio 69 particella 694 relitto stradale di mq 93

foglio 69 particella 202 seminativo di 3 di mq 2200

foglio 69 particella 693 seminativo di 2 di mq 20

foglio 69 particella 691 seminativo di 2 di mq 2170

foglio 69 particella 85 vigneto di 3 di mq 130

delle ultime tre particelle, 691, 693 ed 85 sulle visure catastali è riportato anche l'usufrutto parziale di Presutti Incoronata fù Giacomo. Lo scrivente non conosce i legami di questa ultima con la [redacted] presume, vista anche l'identificazione del nome con la paterità, che la stessa sia una persona ormai deceduta, e quindi vanno aggiornate le scritture catastali con le pratiche per il ricongiungimento dell'usufrutto.

RICERCA DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA

Negli allegati alla presente si trasmettono le visure ipotecarie.

RICERCA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E STRUTTURALE

In data 20-03-2025 con id pratica 4476 è stata protocollata, presso lo sportello

telematico del Comune di Campobasso, la richiesta di accesso agli atti per ottenere copia della documentazione urbanistica rilasciata alla [redacted] o amministratori che si sono susseguiti nel tempo, relativa agli immobili già descritti in precedenza.

Dalle ispezioni nei database, si è potuto appurare, a nome della [redacted] sono state rilasciate, dal Comune di Campobasso i seguenti titoli edilizi:

relativi al fabbricato identificato alla part 346:

concessione edilizia 151 del 1983,

concessione edilizia 52 del 1987,

concessione edilizia 187 del 1995,

concessione edilizia 160 del 1999,

concessione edilizia 127 del 2000,

permesso di costruire 29 del 2014.

richiesta di Condono edilizio con protocollo 5034 del 1995. Ad oggi, non è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria, nonostante la completezza della pratica, per via di una contestazione sulle somme da pagare effettuata dalla [redacted]

Dalla ricerca, risultano rilasciate alla [redacted] anche le concessioni edilizie n. 111 del 1999 e 223 del 2000. Queste ultime sono relative ad altro immobile non più di proprietà, rilasciate per la realizzazione di fabbricato sulla part 83 all'epoca di proprietà della [redacted] La particella 83 sempre del foglio 69, risulta soppressa ed ha generato le particelle 697 e 698, non più di proprietà.

A seguito della consegna di parte della documentazione, reperito anche il protocollo del deposito sismico, si è provveduto alla richiesta di accesso agli atti alla Regione Molise. La richiesta è stata inviata il 12 giugno 2025, protocollata dalla Regione al n.0102436 in data 14/07/2025. La regione ha risposto con Pec il

14 Luglio 2025 sostenendo l'impossibilità di reperire la documentazione completa.

La Regione ha comunicato quanto reperito nei registri dell'ente. La struttura non è stata collaudata, non è stata redatta la relazione a struttura ultimata da parte del direttore dei Lavori.

Relativi al piccolo fabbricato indipendente identificato alla part 406:

Licenza edilizia n. 228 del 1969

richiesta di condono edilizio 5912/87 ancora da definire, richiesta a nome di Picciano Giuseppe proprietario dell'immobile all'epoca della costruzione e del condono edilizio del 1985 poi trasferito alla [redacted] nel 1988.

Nei registri informatici del comune di Campobasso, risulta un altro condono edilizio, sempre a nome della [redacted] protocollo 29032 del 2004. Non si riesce a capire a quale immobile sia riferito, come spiegato nelle successive righe.

A seguito della richiesta di accesso agli atti, il Comune ha rilasciato, in data 20 maggio 2025 e 12 giugno 2025 la seguente documentazione:

Per il piccolo corpo di fabbrica adibito ad abitazione ed autorimessa identificato alla particella 406:

titolo edilizio n. 228 del 1969 completo degli allegati progettuali,

condono edilizio 5912/87 non è stato possibile recuperare la documentazione.

Per il fabbricato identificato alla particella 346.

Tutti i titoli edilizi, per titolo si intende la sola concessione autorizzazione o permesso di costruire, senza gli allegati progettuali. I soli titoli sono quasi inutili al fine della presente. Senza gli allegati progettuali non si può verificare la conformità urbanistica.

Documentazione completa della concessione edilizia 127/2000 e del permesso di costruire n 29 del 2014, vale a dire, oltre il titolo è stata consegnata tutta la

documentazione presentata ed allegata al titolo edilizio.

Condono edilizio prot. 5034 del 1995, non ancora completamente definito, privo del titolo di permesso di costruire in sanatoria. La pratica è completa degli allegati, tra cui la certificazione di idoneità statica. Manca solo un versamento di denaro. La [redacted] ha contestato le somme richieste.

Sono stati consegnati i titoli edilizi (solo il titolo senza nessun allegato) n. 111 del 1999 e 223 del 2000, come precisato sul titolo stesso riguardano immobili realizzati su particella 83 sempre del foglio 69, all'epoca della realizzazione della [redacted] attualmente di altra proprietà.

Del condono del 2004 protocollo 29032, non è stato consegnato niente. Non è possibile determinare su quale immobile sia stato presentato, e per quale motivo.

Si rammenta che in passato la [redacted] era proprietaria di molti altri immobili,

Salvo nuova documentazione fornita, che potrebbe anche modificare in parte o per intero quanto di seguito si espone, si procede a redigere la perizia con gli elementi che si hanno.

Tutta la documentazione consegnatami è allegata alla presente

Non risultano agli atti le agibilità, o titoli equipollenti, di entrambi gli immobili.

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E VERIFICA REALIZZATO

Fabbricato ad uso abitativo foglio di mappa 69 particella 406

Il fabbricato ad uso abitativo contraddistinto in catasto al foglio di mappa 69 particella 406 sub 1-2 e 3, è stato realizzato a seguito della Licenza edilizia 228 del 1969. Lo stato attuale è leggermente difforme rispetto ai disegni allegati al titolo edilizio. Nel 1987 è stata presentata richiesta di condono edilizio al prot. 5912/87. Come già detto non è stato possibile, fino ad ora, visionare o ritirare copia dello stesso, e quindi non si può relazionare sull'effettiva conformità urbanistica. Si può

dire, più che per un dato di fatto, per la semplice supposizione logica, che l'immobile sia stato condonato nelle parti non legittimate dal titolo originario. Nella definizione del condono, parte della documentazione da presentare riguarda anche la dichiarazione di idoneità statica, così come previsto dalla L. 47/85 (primo condono edilizio). Quando si definirà il condono edilizio, l'immobile avrà anche il documento, per via del dettato della 47/85, equiparabile al collaudo.

Dopo aver definito il condono edilizio, si potrà, con successiva pratica, ottenere anche la SCA (segnalazione certificata di Agibilità). Per tale richiesta dovranno essere redatte oltre alla idoneità statica, anche le varie dichiarazioni relative agli impianti.

Niente si può dire, per carenza della documentazione, sui costi per la definizione del condono stesso.

Immobile ad uso commerciale e deposito foglio di mappa 69 particella 396

La [redacted] è proprietà di parte dell'intero edificio, meglio specificate in precedenza, sinteticamente si ripete, le proprietà sono il locale usato come market al piano terra, il piano sottostante adibito a deposito, e una piccola porzione della parte in costruzione, ubicata al secondo seminterrato e relativo lastrico di copertura,

L'edificio è stato costruito a seguito della concessione edilizia n. 151 del 1983, n 52 del 1987 e variante alle queste la n 187 del 1995 come si evince dal titolo: " per completamento e variante dei lavori approvati con originaria ….. per la realizzazione di un fabbricato rurale in contrada tappino.

Successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio protocollo 5034 del 1995. La documentazione presentata all'epoca è esaustiva, comprensiva anche della dichiarazione di idoneità statica dell'immobile, e quindi la definizione dello stesso, con rilascio del permesso di costruire in sanatoria è solo soggetta al

pagamento di quanto contestato.

Fino a questo punto, era legittimato l'edificio realizzato delle dimensioni di circa mt 30 per 10 ai piani seminterrato e terreno

Successivamente, in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi della Legge Regionale n. 8 del 2008 sono state rilasciate la concessione per la costruzione di un Albergo ristorante, concessione edilizia 160 del 1999 e concessione edilizia 127 del 2000.

Dai titoli sembra che si sia costruito un edificio ex novo, si legge costruzione di un Hotel ristorante. Gli atti depositati mappale prot. 27979 del 27/02/2007 a firma del Geom Chiavaro, Elaborato planimetrico prot CB0061898 del 21/08/2023 a firma del Geom. Antonio Russo, fanno capire che l'edificio albergo ristorante è un ampliamento sia verticale che orizzontale dell'originale edificio del 1983. Pertanto il nuovo complesso edilizio, risulta non collaudato, e senza il certificato di struttura ultimato del Direttore dei Lavori. Così come comunicatoci dall'ufficio competente dalla Regione Molise

Sull'originario fabbricato sono stati costruiti altri 3 piani, non si sa bene in che modo, visto la non reperibilità della documentazione strutturale. E' ovvio che al modificarsi delle strutture si debba redigere un nuovo atto di collaudo.

La precedente dichiarazione di Idoneità statica, presentata come documentazione integrativa per la definizione del condono edilizio protocollo 5034 del 1995, era riferita all'immobile di solo due piani, piano seminterrato e piano terra, e quindi non la si può considerare valida per un immobile completamente diverso. Con condizioni di carichi verticali enormemente maggiorati.

Una struttura non collaudata è di fatto inutilizzabile.

Le concessioni edilizie del 1999 e del 2000, legittimavano la costruzione dell'hotel

ristorante ai alla Legge Regionale 8 del 2008, Legge Grande Giubileo 2000, che ammetteva un volume diverso da quanto stabilito dal piano regolatore. Allo stesso tempo imponeva la fine dei lavori entro una data stabilita, esattamente entro il 31 maggio 2020.

L'immobile non è stato completato in tale data, essendo ancora oggi non ultimato.

Tuttavia, è stato rilasciato il permesso di costruire 29 del 2014, ai sensi dell'art 15 della LR 30/2009 definita "Piano Casa", Legge speciale e temporanea, valida con le varie proroghe fino al 31/12/2022.

Come dichiarato dal Geom Chiavaro, nella relazione tecnica allegata alla richiesta del Permesso di Costruire del 2014, le strutture ed i tompagni dell'edificio sono stati realizzati tra il 1999 e 2003, nonostante il precedente Direttore dei lavori non abbia redatto il certificato di struttura ultimata, obbligatorio per legge da presentare entro i 60 giorni successivi l'ultimazione dei lavori, il Comune ha rilasciato il permesso di costruire per l'ultimazione dei lavori.

La giurisprudenza si è espressa molte volte in merito a situazioni similari, nei casi in cui un manufatto, realizzato a seguito di un regolare titolo edilizio, e non ultimato nei tempi di validità del titolo edilizio, può essere ultimato chiedendo un nuovo titolo edilizio. Nel caso in esame, non è così scontato che il titolo possa essere richiesto, per via della Legge speciale con cui è stato realizzato.

La situazione urbanistica dell'immobile, in sintesi, è stato realizzato a seguito di un titolo edilizio valido, ma, non lo si può completare, in quanto attualmente non rispettoso del PRG.

L'immobile potrà essere completato se verrà modificato il piano regolatore o se nel futuro verrà adottata qualche Legge speciale che consenta l'ultimazione.

A questo punto, evidenziate le questioni urbanistiche, bisogna capire se

l'immobile è vendibile. La giurisprudenza cita numerosi esempi e legittima le vendite degli immobile con abusi edilizi, purché non siano completamente difformi dai titoli abilitativi. La vendita può avvenire, ma l'illecito resta permanente. Il principio su descritto chiarito in particolare Corte di Cassazione, ordinanza n. 7521 dell'8 marzo 2022 che richiama quanto già sostenuto dalle Sezioni Unite nella sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019.

Tale circostanza, del resto, trova conferma anche nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2241/1995 in cui era stato già chiarito che l'eventuale nullità degli atti di trasferimento immobiliare è circoscritta soltanto agli immobili realizzati in assenza di titolo o in totale difformità di esso.

Trovandoci in una situazione in cui l'immobile è stato costruito legittimamente, sembra, da quanto su scritto, vendibile.

L'immobile è privo del certificato di Agibilità o titoli equipollenti.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dopo aver descritto brevemente lo stato catastale, ipotecario, urbanistico e strutturale si procede con la stima degli immobili.

Lotto di terreno

La stima degli immobili avrà inizio dal lotto di terreno identificato, come già detto, con le particelle 691 ed 85, per una estensione di mq 2.300 totali, ottenuti dalla soma delle superfici delle particelle 691 di mq 2.170 e particella 85 di mq 130.

Considerando che lo stesso ha ceduto la cubatura per la realizzazione di altri fabbricati, lo si stima con il valore agricolo. Il valore agricolo medio viene aumentato per via dell'ubicazione di terreno limitrofa ad una zona abitata. A parere dello scrivente è equo un valore unitario di 3 euro, pertanto il valore del

lotto è pari:

mq 2.300 * €/mq 3.00 = euro 6.900,00 (dicasi seimilanovecento/00)

I valori agricoli medi, nell'ultima stesura, sono stati pubblicati sul BUR n 19 del 16/03/2018.

Fabbricato adibito ad abitazione

Per la stima del fabbricato adibito ad abitazione, come detto in precedenza, sono presenti difformità rispetto a quanto riportata nella concessione edilizia rilasciata del 1969, e non è possibile verificare se il realizzato sia conforme a quanto nella domanda di condono edilizio. Il fabbricato necessita di manutenzione straordinaria.

Per la determinazione del valore di mercato si prendono in esame i Valori Pubblicati OMI, relativi al secondo semestre 2024. Le abitazioni di tipo economico sono stati pubblicati prezzi che variano da un minimo di 500,00 ad un massimo di 750,00 euro al metro quadrato, per le autorimesse i valori variano da un minimo di 350,00 ad un massimo di 520,00 euro a mq.

In virtù dei costi per la definizione del condono edilizio, dei costi per le opere di manutenzione straordinaria, si ritengono equi i valori minimi OMI ridotti del 20% e quindi 400,00 euro per la porzione abitativa e 256,00 euro per l'autorimessa. Nel valore totale che si calcolerà rientra anche il valore della corte identificata alla particella 405 e del terreno identificato alla particella 202, entrambi da considerarsi pertinenza al fabbricato.

Il valore del terreno, anche volendolo stimare separatamente, è quello agricolo, in quanto le potenzialità edificatorie sono state già sfruttate nell'edificazione degli immobili.

La superficie abitativa, leggibile sulla visura catastale è pari ad 87 mq per il sub 1

e 135 mq per il sub 3, per un totale di mq 222, l'autorimessa ha una superficie di 32 mq.

Per cui, il valore dell'immobile è pari a:

mq 222 (abitazione) * 400,00 €/mq = 88.800 euro

mq 32 (autorimessa) * 256,00 €/mq = 8.192,00 euro

per un valore totale di euro 88.800,00 + 8.192,00 = euro 96.992,00 approssimato a 97.000,00 euro

Parte del Fabbricato multi piano

Dopo le indicazioni e considerazioni fatte nelle parti precedenti, si procede alla stima del valore delle porzioni dell'immobile. Il valore di riferimento sarà quello dell'OMI secondo semestre 2024. Il valore di riferimento è quello dei "capannoni tipici", sia per il piano terra che per il piano seminterrato. Per quest'ultimo, il valore unitario sarà ridotto di una percentuale per via della completa inesistenza di qualsiasi forma di impianto o finitura. La piccola porzione al piano secondo seminterrato e lastrico solare sovrastante verranno stimati per il costo del costruito.

E' stata realizzata la sola struttura, peraltro da oltre venti anni e non protetta dagli agenti atmosferici.

Si ripete parte di quanto già detto, il piano terra dell'edificio, accatastato come negozio, di fatti ospita un bar-market, è urbanisticamente difforme, sia per diverse e lievi modifiche, sia per la destinazione d'uso. Nasce a seguito della concessione del 1983 ed il titolo legittima la costruzione di un capannone agricolo. Sull'ultimo permesso di costruire del 2014 alla Tav 4 allegata al permesso, il locale a piano terra dovrebbe essere adibito a bar, receptiom e cucina. Le finiture sono molto semplici.

Il valore OMI per i "capannoni tipici" è pubblicato da un minimo di 300,00 ad un

massimo di 450,00 euro a metro quadrato. Per la stima oggetto della presente si considera il valore minimo pubblicato dall'OMI per gli ambienti al piano terra, e lo stesso valore ridotto del 50% per il piano seminterrato. L'altro piccolo spazio in proprietà identificato al sub 19 e sub 20 lastrico solare sovrastante si attribuisce un valore alla sola struttura di 90,00 euro a metro quadrato. Il 60% del valore stimato per il deposito al piano seminterrato.

Pertanto, dalle visure catastali, ricaviamo le superfici lorde:

sub 2 superficie catastale 299

sub 6, 7 ed 8 stessa superficie del sub 2, l'immobile è identico nelle dimensioni dei vali livelli sovrapposti. Si procede anche a verificare la superficie con quanto riportato sulle visure catastali, facendo la somma delle superfici dei singoli sub, sub 7 mq 112, sub 8 mq 175 per una somma di mq 287, i restanti mq sono la superficie del sub 6, essendo Bene comune non censibile non riporta dati di superficie.

Il sub 19 e sub 20 hanno una superficie di mq 34.

pertanto si computa il valore:

piano terra mq 299 * 300,00 €/mq = 89.700,00 euro

piano seminterrato mq 299 * 150,00 €/mq = 44.850,00 euro

piano 2 seminterrato sub 19 e lastrico solare superiore mq 34 * 90,00 €/mq = 3.060,00 euro

da cui il valore totale pari ad euro 89.700,00 + 44.850,00 + 3.060,00 = 137.610,00 euro approssimato a 137.600,00 euro

CONCLUSIONI

La presente è stata redatta con scarna documentazione poco esaustiva, non è stato possibile ricostruire tutta la storia urbanistica. Non è possibile verificare in

maniera esaustiva lo stato realizzato con quanto agli atti, per l'assenza della documentazione Urbanistica-Strutturale.

Eventuale nuova documentazione, più completa, potrebbe anche modificare in parte o per intero quanto esposto, sia per i contenuti che per le conclusioni.

Per quanto chiesto, si conclude elencando i valori stimati

Terreno identificato al foglio 69 particelle 85 e 691 pari ad euro 6.900,00 (dicasi euro seimilanovecento/00)

Sulle visure catastali è riportato anche l'usufrutto parziale di Presutti Incoronata fù Giacomo per le particelle 85, 691 e 693, andrà rettificata la situazione catastale.

Intero fabbricato identificato al foglio di mappa 69 particella 406 con relativa corte e terreno di pertinenza identificato alle particelle 405 e 202 pari ad euro 97.000,00 (dicasi euro novantasettemila/00)

L'edificio è privo del certificato di Agibilità.

La particella 406, presenta un sub 4, subalterno che di fatti non ha categoria e classe, risulta intestato al vecchio proprietario e venditore dell'immobile alla [redacted] [redacted] I sub 1,2 e 3 identificano l'intero immobile, andrà rettificata

Porzione di fabbricato piano terra, seminterrato e piccola porzione in corso di costruzione identificati in catasto al foglio 69 particella 346 sub 2-6-7-8-19 e 20 euro 137.600,00 (dicasi euro centotrentasettemilaseicento/00)

Andrebbero soppresse le planimetrie catastali dei sub 6, 7 ed 8 per redigere una nuova, conforme allo stato di fatto.

L'immobile è privo di Collaudo ed Agibilità.

L'immobile è stato realizzato a seguito di un titolo edilizio valido, ma non lo si può completare, in quanto attualmente non rispettoso del PRG, per via della temporaneità della Legge che ne ha concesso la costruzione. Il comune di

Campobasso ha già autorizzato con Permesso di Costruire 29 del 2014 l'ultimazione, ai sensi dell'art 15 della Legge Regionale n 30/2009, anche essa valida fino al 31/12/2022. Al momento non sembra possibile ultimare il fabbricato. Con l'emanazione di nuova Legge speciale, potrebbe essere possibile fare opere sull'edificio, completarlo e/o cambiare la destinazione d'uso.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

Si allega:

- Estratto da google maps
- elaborato fotografico
- Visure e documentazione catastale
- ispezioni ipotecarie
- Screen shot PRG per identificare le zone del PRG
- titoli abilitativi rilasciati dal comune di Campobasso ed allegati ad essi
- documentazione della regione Molise in merito alla documentazione inerenti il deposito delle strutture
- Dichiarazione del Comune di Campobasso attestante la documentazione consegnata
- Valori Omi della zona secondo semestre 2024 e Valori Agricoli medi riferiti al 2018 pubblicati sul BUR n. 19 del 16/03/2018.

Campobasso, lì 13 Agosto 2025 In fede

Antonio Coladangelo Ingegnere

