

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
CAMPOBASSO
- SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI -**

*Procedimento di esecuzione
immobiliare R.G.E. n.42/2021
promosso da:*

[redacted] - ex [redacted]

contro:

[redacted]

Relazione di C.T.U.



Giudice dell'esecuzione:
Dott.ssa Rossella Casillo

Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Giovanni Manocchio

Busso li 26-01-2024

SOMMARIO

	PREMESSA	3
A.	VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC	6
B.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	8
C.	STATO DI POSSESSO	23
D.	ESISTENTI FORMALITA', VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	26
E.	REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	27
F.	FORMAZIONE LOTTI	44
G.	VALORE DEI BENI E COSTI	45
	CONCLUSIONI	50
	ALLEGATI	52

 ASTALEGALE.NET



PREMESSA

Nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 42/2021 promosso da [REDACTED] [REDACTED] a danno dei sig.r [REDACTED] [REDACTED], il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Rossella Casillo in data 04-08-2022 disponeva la Consulenza Tecnica D'Ufficio con nomina del CTU [REDACTED]

A seguito della rinuncia di quest'ultimo, con provvedimento del 12-10-2023 il G.E. procedeva con la sostituzione [REDACTED] con nomina del sottoscritto geom. Giovanni Manocchio e accettazione formalizzata a mezzo PEC in data 13-10-2023.

Il C.T.U. e il Custode Giudiziario (dott. Angelo Persichillo) fissavano di lì a breve l'accesso congiunto per il giorno 03-11-2023 al fine di accertare i beni oggetto della procedura esecutiva. I rilievi planimetrici e fotografici di dettaglio venivano eseguiti in occasione di un secondo sopralluogo (in data 08-11-2023) con la collaborazione dell'Arch. Antonio D'Agostino regolarmente autorizzato dal G. E. con nota pervenuta in data 06-11-2023.

Si procedeva contestualmente ad effettuare riscontri preliminari con l'ausilio delle foto aeree per verificare la corretta rappresentazione della sagoma del fabbricato sulla mappa catastale, riscontrando la non corretta posizione, ovvero una rotazione della sagoma planimetrica del fabbricato. Tale situazione, di notevole importanza per i risultati della perizia, ha comportato la necessità di un terzo sopralluogo per effettuare i rilievi topografici di precisione con l'ausilio di strumentazione GPS di cui il sottoscritto CTU dispone.

Lo scopo di questo terzo sopralluogo è stato quello di individuare l'esatta posizione topografica del fabbricato determinata con aggancio ai punti fiduciali (punti catastali di coordinate note) e soprattutto la verifica della distanza del fabbricato dalla Strada Statale 747 antistante.

Fatte le doverose premesse, si riportano di seguito le linee guida indicate dal G.E. con le risposte del CTU.

PERIZIA**OPERAZIONI PRELIMINARI****1° SOPRALLUOGO DEL 03-11-2023**

Il sottoscritto CTU per l'accesso agli immobili, comunicava alle parti la data del primo sopralluogo

nel seguente modo:

1) PEC al sig. [REDACTED]

2) Raccomandata con ricevuta di ritorno spedita in data 26-10-2023 ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] *Allegato 4 - Missive di convocazione a mezzo PEC*).

Alla data stabilita del 3-11-2023 alle ore 10:00 il sottoscritto CTU, unitamente al dott. Angelo Persichillo (Custode Giudiziale) si recava presso gli immobili in c. da Epitaffio località Cappuccini, nel comune di Trivento (CB), dove erano presenti il sig. [REDACTED]
[REDACTED] che dichiarava di essere il legale non ancora costituito del sig. [REDACTED].
Nell'occasione si è proceduto con la consegna della parte eseguita del foglio informativo (Cfr. *Allegato n. 5 - Foglio informativo*) con prosecuzione degli accertamenti presso gli immobili in c. da Cisterna e via Roma.

Nel corso del sopralluogo, venivano effettuate le sole misurazioni esterne degli immobili di via Roma, non potendo procedere con rilievi interni a causa di grave stato di pericolo di crolli dovuti a fatiscenza dei solai e della scala interna; per tutti gli immobili si procedeva con i rilievi fotografici. Il verbale veniva chiuso alle ore 12:00 e sottoscritto dalle parti.
(Cfr. *Allegato 1 – Verbale di sopralluogo n. 1*).

2° SOPRALLUOGO DEL 08-11-2023.

La data del secondo sopralluogo veniva stabilita in occasione del primo accesso.

Alla data concordata, il sottoscritto C.T.U. unitamente al suo collaboratore arch. Antonio D'Agostino si recava sul posto dove erano presenti il sig. [REDACTED]
[REDACTED] l'ultimo si tratteneva solo per qualche tempo. Alla continua presenza del sig. [REDACTED] si procedeva ai rilievi planimetrici dell'intero fabbricato, esterni ed interni e si procedeva ad effettuare accurata documentazione fotografica.

Il verbale veniva chiuso alle ore 12:00 e sottoscritto dai presenti.
(Cfr. *Allegato 2 – Verbale di sopralluogo n. 2*).

3° SOPRALLUOGO DEL 08-11-2023.

La data del terzo veniva comunicata telefonicamente all'avvocato Stinziani in data 19-12-2023. Alla data prestabilita era presente alle operazioni peritali solo il sig. [REDACTED].
Nell'ambito del sopralluogo, come anticipato in premessa, venivano eseguiti rilievi topografici con strumentazione GPS di precisione per accertare l'esatta posizione del fabbricato di c. da Epitaffio rispetto ai confini di proprietà e nello specifico rispetto all'attuale Strada Statale 747. Tale operazione è stata di fondamentale importanza per la verifica della regolarità urbanistica, come meglio vedremo in seguito.

Alla continua presenza del sig. [REDACTED] verbale veniva chiuso alle ore 11:40 e sottoscritto dai presenti.
(Cfr. *Allegato 3 – Verbale di sopralluogo n. 3*).

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Allo scopo di rispondere ai quesiti del G.E. è stata acquisita presso gli uffici competenti la documentazione così di seguito riportata:

a) **Presso il Settore Urbanistica del Comune di Trivento (CB)** (resp. [REDACTED]
[REDACTED])

PEC in data 06-11-2023 richiesta di accesso agli atti al fine di ottenere copia dei titoli abilitativi

relativi alle unità immobiliari oggetto di pignoramento (Cfr. Allegato 6 – Richiesta copia titoli edilizi);

Alla richiesta dei titoli edilizi il Responsabile Area Tecnica del comune di Trivento ha trasmesso la seguente documentazione:

- Nota di risposta (Cfr. Allegato 6/A- Lettera di trasmissione dei titoli edilizi) con la quale si comunicava “non sono state rinvenute pratiche edilizie riferite alla proprietà [redacted] relative al fabbricato censito al NCEU al fg. 23, part. 232 sub. 7”, mentre si allegavano le seguenti pratiche edilizie a nome di [redacted]
- 1) CIL prot. 12027/2016 (Cfr. Allegato 6/B – CIL Apposizione tettoia provvisoria)
- 2) Autorizzazione struttura provvisoria prot. 11125/2007 (Cfr. Allegato 6/C - Installazione struttura provvisoria);
- 3) C.E. n. 26 del 08-09-2004 con allegati (Cfr. Allegato n. 6/D - P.D.C. 26/2004 Costruzione di una rimessa agricola).

PEC in data 14-11-2023 richiesta del certificato di destinazione urbanistica (Cfr. Allegato 18 - Richiesta CDU);

Il responsabile del SUE con nota prot. 18143 del 16-11-2023 ha rilasciato il Certificato di destinazione Urbanistica dei terreni oggetto della procedura esecutiva (Cfr. Allegato 18/A - CDU terreni)

b) Con accesso diretto alla piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Campobasso – Territorio - faceva richiesta dei seguenti certificati e documenti:

- a) Stralcio di mappa catastale foglio n. 30 (Cfr. Allegato 7/A - Stralcio di mappa catastale fg. 30);
- b) Stralcio di mappa catastale foglio n. 23 (Cfr. Allegato 7/B - Stralcio di mappa catastale fg. 23);
- c) Stralcio di mappa catastale foglio n. 17 (Cfr. Allegato 7/C - Stralcio di mappa catastale fg. 17);
- d) Elaborato planimetrico Foglio n. 30 part. 504 (Cfr. allegato 8 - Elaborato planimetrico fg. 30 part. 504);
- e) Planimetrie catastali in atti foglio n. 30 part. 504 sub. 5-6-7 (Cfr. Allegato 9 - Planimetrie catastali fg. 30 part. 504 sub. 5-6-7);
- f) Planimetrie catastali di vecchia visura foglio n. 23 part. 233 (Cfr. Allegato 10 - Planimetrie catastali di vecchia visura fg. 23 part. 233);
- g) Elaborato planimetrico foglio n. 23 particella n. 233 (Cfr. Allegato n. 11 -Elaborato planimetrico part. 232)
- h) Elaborato planimetrico foglio n. 23 particella n. 232 (Cfr. Allegato n. 12 -Elaborato planimetrico fg. 23 part. 232);
- i) Visura all'attualità per soggetto [redacted] (Cfr. Allegato 13 – Visura all'attualità per soggetto [redacted]);
- j) Visura all'attualità per soggetto [redacted] cfr. Allegato 14 - Visura all'attualità per soggetto [redacted];
- k) Visura all'attualità per soggetto [redacted] (cfr. Allegato 15 - Visura all'attualità per soggetto [redacted]);

- c) **Presso l'Agenzia delle Entrate Uffici Territoriali di Campobasso**
Nota a mezzo PEC in data 14-11-2023 per l'accertamento della presenza di contratti di locazione e/o comodato (cfr. Allegato n. 16 - Richiesta contratti di locazione).
 L'ufficio rilasciava la seguente documentazione:
- **Contratto di locazione Commerciale** per una porzione di terreno di mq. 160 Registrato a Campobasso il 18-05-2021 n. 1309 (Cfr. Allegato n. 16/A - Contratto di locazione commerciale suolo).
 - **Contratto di locazione Commerciale** di capannone commerciale Registrato a Campobasso il 15-06-2021 n. 1601 (Cfr. Allegato n. 16/B - Contratto di locazione commerciale capannone).
- d) **Presso la Regione Molise IV Dipartimento Governo del Territorio**
Con nota a mezzo PEC in data 04-12-2023 (Cfr. Allegato 17 – Protocollo richiesta documentazione relativa al deposito sismico) protocollata in Regione Molise in data 04-12-2023 n. 181462 (Cfr. Allegato 17/A – Protocollo richiesta deposito sismico), sono stati richiesti i seguenti elaborati: 1) esecutivi strutturali relativi all'immobile di contrada Epitaffio; 2) documentazione relativa alla eventuale sostituzione dei tecnici dimissionari; 3) relazione a strutture ultimate e collaudo.
 La Regione Molise IV Dipartimento, dopo vari solleciti, con nota prot. 9776 in data 20-01-2024 ha risposto alle richieste del CTU.
- e) **Presso lo studio notarile della dott.ssa Claudia Oliva di Campobasso** sono state acquisite le copie degli atti notarili relativi a:
- **Atto di vendita** del terreno al foglio n. 30 part. 434 e 436 in data 02-04-2004 da [redacted] (Cfr. Allegato 19/A – Atto di vendita suolo Capannone a [redacted])
 - **Atto di asservimento** di [redacted] in data 06-08-2004 relativo alla costruzione della rimessa agricola di cui alla P.D.C. 26/2004 (Cfr. Allegato 19/B – Atto di vincolo edilizio);
 - **Atto di vendita** in data 27-09-2005 da [redacted] del terreno al foglio n. 30 part. 53 e 439 (Cfr. Allegato 19/C – Atto di vendita terreni a [redacted])

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Quesito del Giudice:

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.



4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .*

Risposta al quesito del Giudice

1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

La documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: La certificazione notarile relativa alle iscrizioni e trascrizioni degli immobili pignorato effettuati a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento risulta completa.

2) ACQUISIZIONE DELLA COPIA DEL TITOLO D'ACQUISTO.

Sono stati acquisiti presso il notaio Oliva e, quindi vengono allegati in quanto non presenti nel fascicolo i seguenti titoli di acquisto:

- **Atto di vendita** del terreno al foglio n. 30 part. 434 e 436 in data 02-04-2004 da [redacted] (Cfr. Allegato 19/A – Atto di vendita suolo Capannone a [redacted])
- **Atto di asservimento** di [redacted] in data 06-08-2004 relativo alla costruzione della rimessa agricola di cui alla P.D.C. 26/2004 (Cfr. Allegato 19/B – Atto di vincolo edilizio);
- **Atto di vendita** in data 27-09-2005 da [redacted] del terreno al foglio n. 30 part. 53 e 439 (Cfr. Allegato 19/C – Atto di vendita terreni a [redacted])

3) ACQUISIZIONE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO – ACQUISIZIONE DELLA VISURA CAMERALE STORICA IN CASO DI PERSONA GIURIDICA

Con nota a mezzo PEC in data 08-01-2024 indirizzata all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Trivento (Cfr. Allegato 20 – Richiesta certificati di matrimonio) sono stati richiesti e rilasciati in pari data, i certificati di matrimonio dei soggetti eseguiti di seguito specificati:

- a. **Nota di risposta del comune** in cui si attesta che il sig. [redacted] risulta celibe (Cfr. Allegato 20/C - Risposta a mezzo PEC dello stato civile).
- b. **Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio** con il quale si certifica che il giorno 11-09-2010 il sig. [redacted] ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni con la sig.ra [redacted] (Cfr. Allegato 20/A - Certificato di matrimonio di [redacted])
 - Nelle annotazioni marginali si rileva:
 - Con provvedimento del tribunale di Campobasso [redacted] in data [redacted] è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto in data [redacted] fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto;
 - In data [redacted] hanno presentato ricorso al tribunale di Campobasso [redacted] per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui si riferisce l'atto sottoscritto;
 - Con sentenza del Tribunale di Campobasso n. [redacted] in data [redacted]

è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto sottoscritto.

- c. **Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio** con il quale si certifica che il giorno [REDACTED] il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED]. (Cfr. Allegato 20/B Certificato di Matrimonio di [REDACTED])
Non ci sono annotazioni marginali.

4) ELENCO DELLE TRASCRIZIONI RELATIVE ALLE VICENDE TRASLATIVE DEL BENE PIGNORATO A PARTIRE SEMPRE DAL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO ED ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (NEL SOLO CASO DI ASSENZA DI CERTIFICAZIONE NOTARILE)

Nella certificazione notarile in atti sono state elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla vendita che, pertanto, non vengono elencate.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Quesito del Giudice:

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipo-catastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
- *la superficie commerciale ed utile;*
- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- *tutti i riferimenti catastali attuali;*
- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Risposta al quesito del Giudice

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI, PREVIO ACCESSO AI LUOGHI.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva ricadono tutti in agro del comune di Trivento (CB) e sono così di seguito elencati:

A. Immobili di proprietà del sig. [REDACTED], pignorati per intero

a) **Terreno foglio n. 30, particella n. 436**

- Appezamento di terreno incolto e franoso alla C. da Cappuccini censito in catasto terreni del comune di Trivento (CB) come segue: Foglio 30, particella 436 are 5.60, seminativo arborato di classe 1[^], r.d. 2,02 e r.a. 2,75.
- **Intestazione:** [REDACTED], proprietà 1/1.
- **Confinanti:** Strada Statale 747, [REDACTED].
- **Zona del programma di fabbricazione:** "E" Rurale.
- **Superficie:** mq. 560.
- **Descrizione:** Il terreno, risulta sottoposto rispetto alla sede stradale incolto e coperto da vegetazione spontanea, il sito presenta evidenti fenomeni di dissesto idrogeologico al momento quiescenti; il terreno è gravato da vincolo edilizio, tale aspetto sarà meglio di seguito descritto.

VISTA PANORAMICA DELLA PARTICELLA N. 436 FG. 30



b) **Terreno foglio n. 30, particella n. 505**

- Appezamento di terreno alla contrada Cappuccini - Epitaffio censito in catasto terreni del comune di Trivento (CB) come segue: Foglio 30, particella 505 are 12.70, seminativo arborato di classe 1[^], r.d. 4,59 e r.a. 6,23.
- **Intestazione:** [REDACTED], proprietà 1/1.
- **Confinanti:** Strada comunale, terreni della [REDACTED], restanti beni di [REDACTED].
- **Zona del programma di fabbricazione:** "D" Industriale.
- **Superficie:** mq. 1.270.
- **Descrizione:** Il terreno solo in parte uliveto, ricade nella parte a monte di un locale ad uso commerciale di seguito descritto e risulta accessibile dal piazzale di quest'ultimo, nella parte a

confine con il locale commerciale (part. 504) è presente una piazzola con soletta in calcestruzzo della superficie in pianta di circa mq. 255,00 (m. 18,20 x m. 14,00) opportunamente evidenziata sulla tavola grafica (Cfr. Allegato n. 21 – Rilievo planimetrico).

Lungo il perimetro contro-terra sono presenti ferri di attacco in evidente stato di ossidazione predisposti per eventuale realizzazione di muri di sostegno.

Del manufatto edilizio non sono state rinvenute presso l'Ufficio Urbanistico di Trivento le autorizzazioni urbanistiche. Il terreno è gravato di vincolo edilizio di nessuna rilevanza a seguito della intervenuta variante al programma di fabbricazione, tale aspetto sarà meglio di seguito descritto.

VISTA PANORAMICA DELLA PARTICELLA FG. 30 N. 505



SOLETTA IN CALCESTRUZZO PRESENTE SULLA PART. N. 505 DEL FG. 30



c) n. 30, particella n. 504, sub. 5-6-7

- Locale commerciale alla contrada Macchiero – Epitaffio con annessi e area di pertinenza esclusiva il tutto censito in catasto urbano nel comune di Trivento (CB) come segue: Foglio n. 30, particella n. 504 sub. 5-6-7, contrada Macchiero snc, piano terra e primo, categoria D8, rendita € 2.950,00.
- **Intestazione:** [REDACTED], proprietà 1000/1000.
- **Confinanti:** Stessa proprietà di [REDACTED], proprietà della [REDACTED].
- **Il complesso edilizio** risulta costituito da più corpi di fabbrica (Vedasi planimetria di seguito allegata) e presenta una superficie commerciale complessiva di mq. 622,44 determinata come superficie ragguagliata (Cfr. Tabella n. 1)

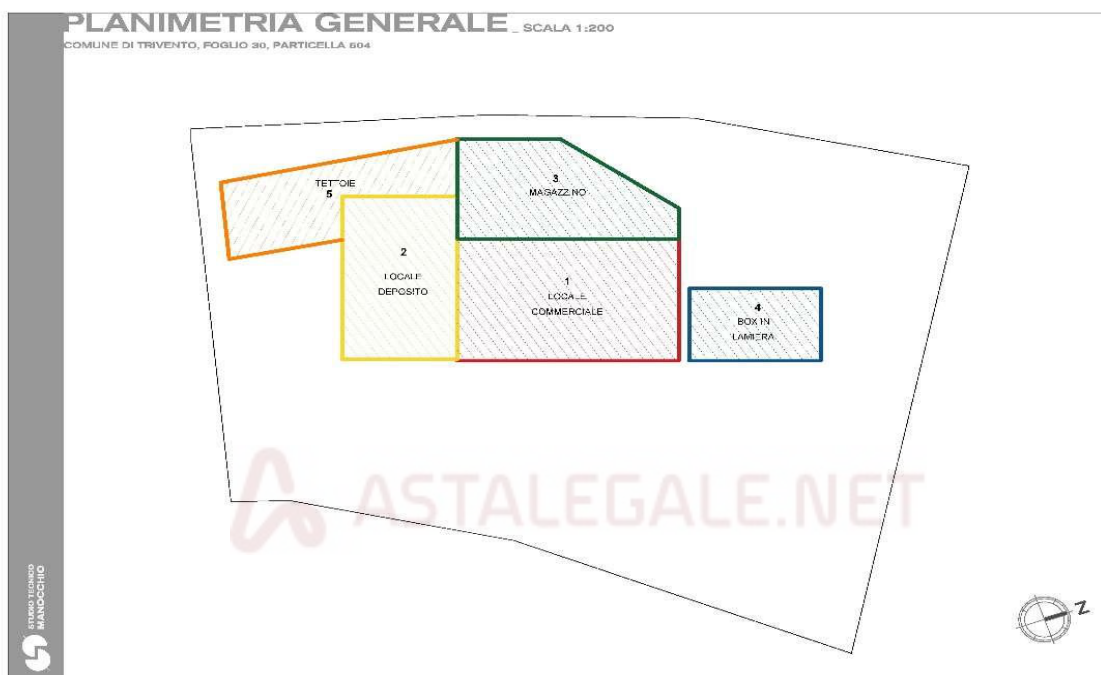


TABELLA N.1

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PER L'INTERA PARTICELLA 504 DEL FG. 30						
N.	Piano	Dest. d'uso	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff. K	Sup. ragg.
1/A	Terra	Vendita	144.90	162.48	1.00	162.48
2	Terra	Deposito	107.52	111.13	1.00	111.13
3	Terra	Magazzino	100.76	109.49	0.50	54.74
5	Terra	Tettoie	85.00	91.88	0.20	18.38
1/C	Primo	Esposizione	147.40	156.70	1.00	156.70
1/B	Soppalco	Ufficio	46.80	55.70	0.50	27.85

6	Primo	Terrazzo		108.37	0.10	10.84
4	Terra	Box lamiera	56.51	57.40	0.25	14.35
7	Terra	Corte est.		* 1272	0.052	65.97
TOTALI						622.44

**Per il calcolo delle aree esterne di pertinenza esclusive si è proceduto sottraendo alla superficie nominale riportata in catasto terreni al fg. 30 particella 504 di mq 1.810, l'area di sedime complessiva dei fabbricati e tettoie al piano terra.*

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi, qualora esistenti, le superfici delle pertinenze, trasformando la superficie rilevata in superficie convenzionale, si applica in tal caso un coefficiente di differenziazione K, per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

- **Descrizione:** L'immobile in oggetto è stato edificato in diversi periodi ovvero da un corpo originario costituito da struttura mista in acciaio e muratura della superficie in pianta di mq. 162,48 disposto su due livelli, con piano ammezzato, al quale sono stati aggiunti in epoca successiva varie appendici di cui un magazzino retrostante di mq. 109,49 realizzato nello spazio compreso tra il muro contro-terra e il fabbricato originario; un deposito di mq. 111,13 sul lato sud del fabbricato principale, alcune tettoie in lamiera sul lato sud- est di mq. 91,88 e un box in lamiera sul lato nord di mq. 57,44.

CORPO PRINCIPALE VISTA - ESTERNA LATO EST



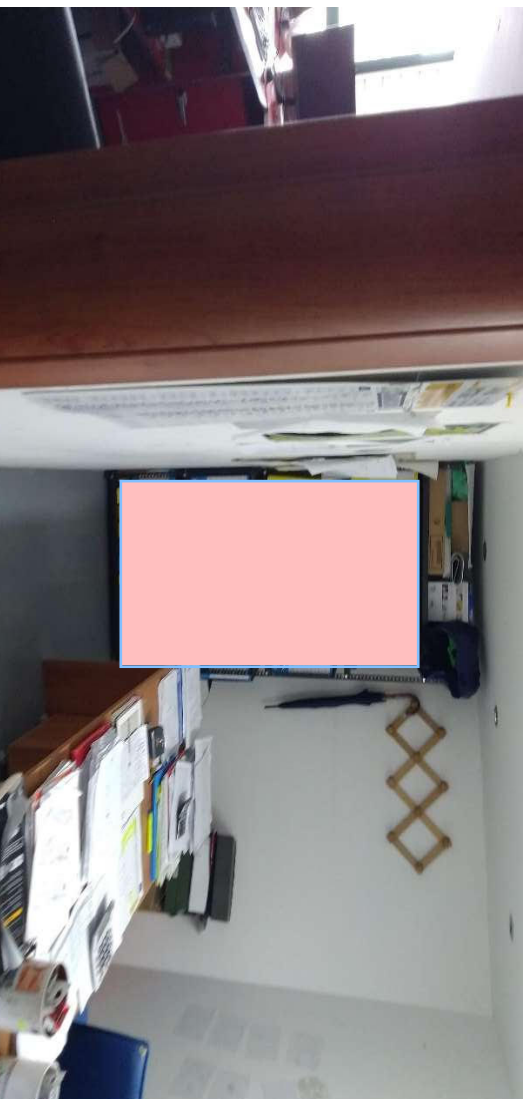
CORPO PRINCIPALE - VISTA ESTERNA LATO OVEST



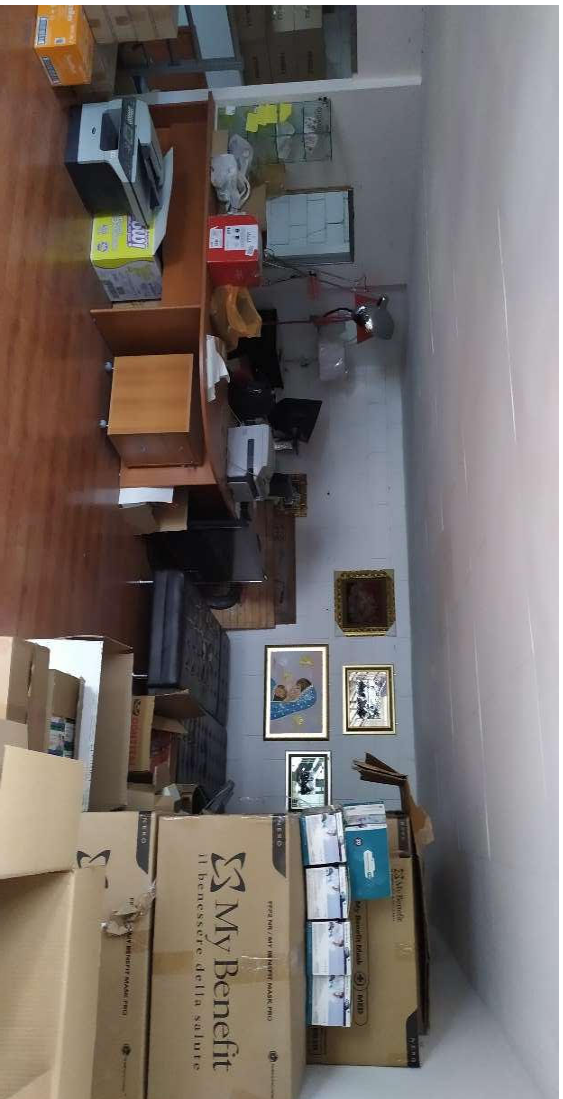
RIF. 1/A TAB. 1 - CORPO PRINCIPALE - PIANO TERRA – Zona commerciale



RIF. 1/A TAB. 1 - UFFICIO AL PIANO TERRA



RIF. 1/B TAB. 1 - CORPO PRINCIPALE - SOPPALCO -Piano ammezzato



RIF. 1/C TAB. 1 - CORPO PRINCIPALE - PIANO PRIMO - ESPOSIZIONE



RIF. 1/B TAB. 1 - CORPO PRINCIPALE - PIANO PRIMO -ESPOSIZIONE



RIF. 2 TAB. 1 - DEPOSITO VISTA LATO ESTERNO



RIF. 2 TAB. 1 - DEPOSITO AL PIANO TERRA - VISTA INTERNA



RIF. 2 TAB. 1 - DEPOSITO AL PIANO TERRA - VISTA INTERNA



RIF. 3 TAB. 1 - MAGAZZINO PIANTO TERRA – VISTA INTERNA



RIF. 3 TAB. 1 - MAGAZZINO – VISTA INTERNA



RIF. 5 TAB. 1 - TETTOIA IN ACCIAIO E LAMIERA



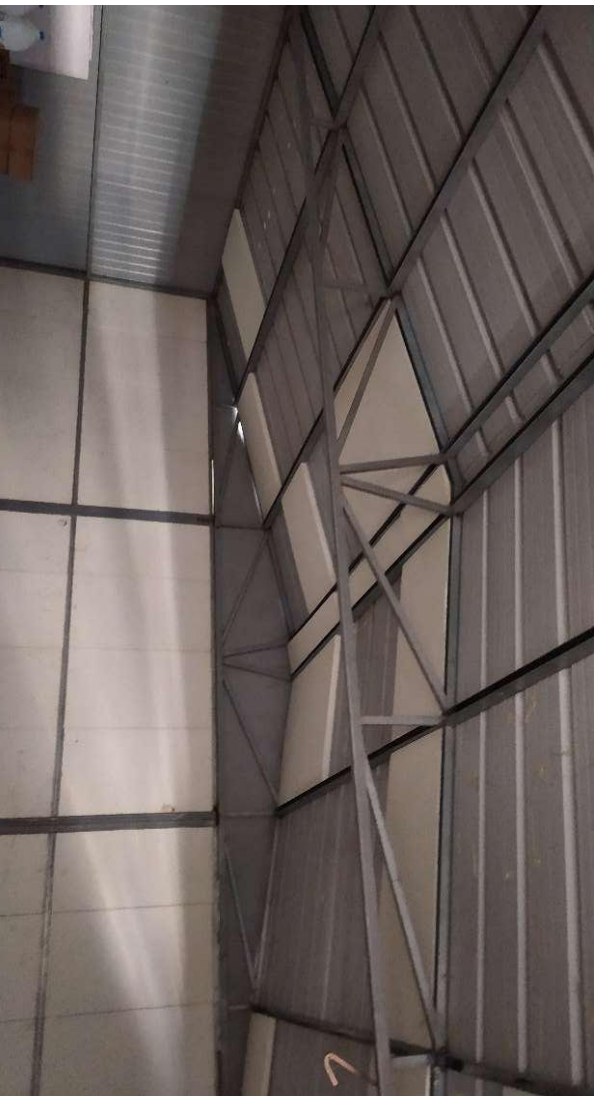
RIF. 5 TAB. 1 - TETTOIA IN ACCIAIO E LAMIERA – PARTE RIENTRATA



RIF. 4 TAB. 1 - BOX IN LAMIERA – VISTA ESTERNA



RIF. 4 TAB. 1 - BOX IN LAMIERA – VISTA INTERNA



B. Immobili di proprietà di [REDACTED] pignorati per l'intero**a) Terreno foglio n. 30, particella n. 53**

- Appezamento di terreno alla contrada Cappuccini - Epitaffio censito in catasto terreni del comune di Trivento (CB) come segue:
- Foglio 30, particella 53, particella divisa in porzioni di cui are 4,60 uliveto di 2^a r.d. 1,19 e r.a. 0,95 e are 5,90 Sem. Arborato di 1^a con r.d. 2,13 e r.a. 2,89.
- **Intestazione:** [REDACTED], propr.1/1.
- **Confinanti:** [REDACTED].
- **Zona del programma di fabbricazione:** "D" Industriale, artigianale e commerciale.
- **Superficie:** mq 1,050.
- **Descrizione:** Il terreno risulta al momento destinato ad uliveto nella parte a monte e incolto nella parte a valle.

VISTA PANORAMICA DELLA PARTICELLA N. 53 FG. 30**b) Terreno foglio n. 30, particella n. 439**

- Appezamento di terreno incolto e franoso alla c. da Cappuccini e censito in catasto terreni del comune di Trivento (CB) come segue:
- Foglio 30, particella 439 are 11,30, seminativo di classe 1^a, r.d. 3,50 e r.a. 5,54.
- **Intestazione:** [REDACTED] proprietà 1/1.
- **Confinanti:** Strada statale 747, [REDACTED].
- **Zona del programma di fabbricazione:** "E" Rurale.
- **Superficie:** mq. 1,130.
- **Descrizione:** La particella di terreno risulta e coperta da vegetazione spontanea, il sito è presenta evidenti fenomeni di dissesto al momento quiescenti ed è stato oggetto in passato di interventi di mitigazione del rischio idrogeologico

FOTO PANORAMICA DELLA FOGLIO 30, PARTICELLA 439

C. Immobili di proprietà di [REDACTED], pignorati per l'interoa) **Fabbricato collabenti foglio n. 23 particella 233**

Fabbricato su tre livelli non agibile (collabenti) sito in via Roma n. 11, l'immobile risulta censito in catasto urbano di Trivento (CB) nel seguente modo:

- Fg. n. 23, part. n. 233, via Roma 11, piano T-1-2, categoria F2, (collabenti) senza rendita.
- **Intestazione:** [REDACTED] proprietà 1000/1000.
- **Confinanti:** Via Roma, [REDACTED], restante proprietà di [REDACTED]
- **Superficie commerciale:** mq. 135,00 calcolato sulla base di mq. 4,00 x 3 piani e nello specifico è stata rilevata una larghezza del fronte di metri 6,85 per una profondità media di metri 6,57.
- **Descrizione:** Il fabbricato risulta ubicato nel nucleo originario dell'abitato di Trivento, al momento la struttura di remota costruzione non risulta agibile a causa di cedimenti dei solai interni e della scala di collegamento tra i piani, la superficie dell'immobile è stata rilevata con misure esterne e con il confronto con le planimetrie catastali acquisite presso l'Ufficio del Territorio, non è stato possibile procedere con le misure dirette.

FOTO VISTA ESTERNA



FOTO INTERNA PIANO TERRA



b) Porzione di fabbricato collabenti, foglio n. 23 particella 232 sub. 7

Porzione di fabbricato al piano seminterrato non agibile (collabenti) sito in via Roma n. 13, censito in catasto urbano nel seguente modo:

- Foglio n. 23, particella n. 232 sub. 7, via roma 13, piano S2, categoria F2, (collabenti) senza rendita.
- **Intestazione:** [REDACTED] proprietà 1000/1000.
- **Confinanti:** Via Roma, stessa proprietà di [REDACTED] e vico laterale
- Superficie commerciale: mq. 20,00 che deriva dalle dimensioni di metri 3,63 della larghezza del fronte per una profondità media di metri 5,51
- Descrizione Il fabbricato risulta ubicato nel nucleo originario dell'abitato di Trivento in confine con l'immobile di cui alla part. 233 in precedenza descritta. La struttura, di remota costruzione, risulta non agibile a causa di fatiscenza e cedimenti dei solai interni.

FOTO VISTA ESTERNA



FOTO VISTA INTERNA

**c) Terreno foglio n. 17, particella n. 17**

Uliveto alla contrada Cisterna censito in catasto terreni di Trivento (CB) come segue:

- Foglio n. 17, particella n. 17, particella divisa in porzioni di cui uliveto di 1^a are 45.05 con r.d. 15,12 e r.a. 10,47 e Sem. Arb. di 1^a are 4.05 con rd. 1.46 e ra. 1.99.
- **Intestazione:** [REDACTED] proprietà 1000/1000.
- **Confinanti:** ex via Mulattiera, [REDACTED], [REDACTED]
- **Zona del programma di fabbricazione:** "E" Rurale.

- **Superficie:** mq. 4,910.
- **Descrizione:** L'uliveto di vecchio impianto risulta ubicato su terreno con accentuata pendenza sul versante nord del nucleo storico di Trivento. L'impianto a sesto regolare versa in condizioni di abbandono con piante prive di recenti potature e con presenza di folta vegetazione infestante al suolo. La particella è gravata di vincolo edilizio con atto notaio Oliva del 06-08-2004.

TERRENO LOCALITA' CISTERNA FOGLIO N. 17, PARTICELLA N. 17



Indicazione analitica delle pertinenze

Le uniche pertinenze riscontrate sono riferibili al fabbricato commerciale di cui alla particella n. 504 e sono costituite dalle corti esclusive (aree esterne) identificate sull'elaborato planimetrico con i sub. 5 e 6 (Cfr. *Allegato 8 Elaborato planimetrico part. 504 fg. 30*).

I restanti immobili non presentano pertinenze.

2) ACQUISIZIONE, PER I TERRENI PIGNORATI E AREE NON URBANE, DEGLI ESTRATTI DI MAPPA, CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA IN ORIGINALE.

Per tutti gli immobili oggetto della CTU sono stati acquisiti con accesso telematico dalla banca dati castale dei seguenti elaborati:

1. Stralcio di mappa catastale foglio n. 30 (Cfr. *Allegato 7/A - Stralcio di mappa catastale fg. 30*);
2. Stralcio di mappa catastale foglio n. 23 (Cfr. *Allegato 7/B - Stralcio di mappa catastale fg. 23*);
3. Stralcio di mappa catastale foglio n. 17 (Cfr. *Allegato 7/C - Stralcio di mappa catastale fg. 17*);
4. Elaborato planimetrico Foglio n. 30 part. 504 (Cfr. *allegato 8 - Elaborato planimetrico fg. 30 part. 504*);
5. Planimetrie catastali in atti foglio n. 30 part. 507 sub. 5-6-7 (Cfr. *Allegato 9 - Planimetrie catastali fg. 30 part. 504 sub. 5-6-7*);
6. Planimetrie catastali di vecchia visura foglio n. 23 part. 233 (Cfr. *Allegato 10 - Planimetrie*

catastali fg. 23 part. 233);

7. Elaborato planimetrico foglio n. 23 particella n. 233 (Cfr. Allegato n. 11 -Elaborato planimetrico part. 232);
8. Elaborato planimetrico foglio n. 23 particella n. 232 (Cfr. Allegato n. 12 -Elaborato planimetrico fg. 23 part. 232);
9. Visura all'attualità per soggetto [REDACTED] (Cfr. Allegato 13 – Visura all'attualità per soggetto [REDACTED]);
10. Visura all'attualità per soggetto [REDACTED] (cfr. Allegato 14 - Visure all'attualità per soggetto [REDACTED]);
11. Visura all'attualità per soggetto [REDACTED] (cfr. Allegato 15 - Visure all'attualità per soggetto [REDACTED]);

Identificazione pregressa dei beni

Quesito del Giudice:

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Ai fini di cui sopra, alleghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Risposta al quesito del Giudice

1) CONFRONTO TRA L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I DATI CATASTALI, TITOLO DI PROVENIENZA E PIGNORAMENTO.

È stata confrontata dettagliatamente la descrizione e l'identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze descritte precedentemente con:

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza dei debitori come sopra acquisiti, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Ai fini di cui sopra, si allega:

- visura catastale storica;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastali attuali e pregresse.

Dalle indagini effettuate è stato rilevato quanto segue:

1. Non sono emerse variazioni rispetto ai titoli di provenienza, tali titoli sono stati acquisiti e vengono allegati alla perizia (Cfr. Allegato n. 19/A - 19/B – 19/C);
2. Non sono emerse variazioni in merito ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
3. Nel ventennio sono intervenute modifiche al programma di fabbricazione che hanno variato la destinazione dell'area di contrada Epitaffio identificata con le particelle n. 53-505-504 del foglio n. 30 da zona Agricola "E" a Zona Industriale "D";
4. Sono intervenute modifiche alla classificazione dell'antistante strada da Strada Provinciale n. 15 a Strada Statale 747 con conseguenti variazioni relative alle distanze delle costruzioni.
5. Dalla consultazione delle foto satellitari sovrapposte alle mappe catastali (sito Formaps) sono emerse difformità nella rappresentazione planimetrica della sagoma dei fabbricati di contrada Epitaffio.



In fase di accatastamento, la sagoma dei fabbricati è stata ruotata rispetto all'esatta posizione che si rileva dalle foto satellitari (Cfr. Allegato n. 21 *Planimetria rilievo*) anche le planimetrie interne risultano leggermente diverse dallo stato dei luoghi vedasi Allegato n. 22 – *Rilievo planimetrico dell'immobile commerciale*.

- C -

Stato di possesso

Quesito del Giudice

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Risposta al quesito del Giudice

1) ACCERTAMENTO DELLO STATO DELL'IMMOBILE.

Il fabbricato commerciale di proprietà del sig. [REDACTED] censito in catasto urbano al foglio n. 30, intera particella 504 risulta occupato ed utilizzato come deposito e vendita all'ingrosso di prodotti per la casa.

Nello specifico sono stati acquisiti presso l'Agenzia Entrate di Campobasso due contratti di locazione commerciale tra [REDACTED], il primo registrato in data 18-05-2021 (Cfr. Allegato n. 16/A) riguardante mq. 160 della corte esterna e il secondo registrato in data 15-06-2021 (Cfr. Allegato n. 16/B) riguardante l'intero capannone industriale compreso le corti circostanti.

Il terreno in zona industriale di proprietà del sig. [REDACTED] censito al foglio n. 30, particella 505 risulta libero da contratti di locazione e comodato. Nella parte a valle del lotto è presente una soletta in calcestruzzo della superficie di mq. 255, già in precedenza descritta, sulla quale sono presenti camion, attrezzature e mezzi dismessi.

La restante parte a monte del capannone destinata in parte ad uliveto risulta libera come pure risulta libero da occupazioni il terreno a valle della strada statale ubicato in zona agricola appartenente allo stesso proprietario e censito in catasto al foglio n. 30, particella n. 436;

Il terreno in zona industriale di proprietà del sig. [REDACTED] sito in località Cappuccini-Epitaffio, censito in catasto al foglio n. 30, particella 53 risulta libero da occupazioni e non sono stati rinvenuti contratti di cessione in fitto o comodato, stessa cosa per il terreno a valle della SS. 747 ubicato nella zona agricola (incolto) stesso agro e contrada foglio n. 30 particella 439.

Tutti gli immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] e precisamente i fabbricati di via Roma civ. 11 e civ. 13, censiti in catasto urbano al foglio n. 23, particella 233 e particella n. 232 sub. 7 risultano liberi e non sono stati rinvenute cessioni in locazione.

Il terreno in zona agricola alla contrada Cisterna censito in catasto terreni al foglio n. 17, particella n. 17, risulta allo stesso modo libero da occupazioni e non sono stati rinvenuti contratti di affitto.

Quanto in precedenza dichiarato è frutto di accertamenti effettuati presso l'Agenzia Delle Entrate di piazzale Palatucci a Campobasso.



2) VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE.

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Campobasso (Cfr. Allegato n. 16), sono stati rilasciati due contratti di locazione registrati così di seguito specificati:

- CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE registrato il 18 maggio 2021 al

n. 1309 (Cfr. Allegato n. 16/A) tra [REDACTED] e [REDACTED] nella persona del suo rappresentante pro-tempore [REDACTED] con il quale la parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta le porzioni di terreno di circa mq. 160 come meglio individuate nella allegata planimetria nella quale sono contornate in rosso, che sono parte dell'area cortilizia individuata in catasto fabbricati al foglio n. 30 particella n. 504 sub. 5 cat. D8. Il canone di affitto veniva stabilito tra le parti in euro 1.200 annue e la durata del contratto decorreva dal primo maggio 2021 al 30 aprile 2030.

- CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE registrato il 15 giugno 2021 al n.

1601 (Cfr. Allegato n. 16/B) tra [REDACTED] e [REDACTED] nella persona del suo rappresentante pro-tempore [REDACTED] con il quale la parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta l'immobile costituito da un capannone a destinazione commerciale in agro del comune di Trivento e relative pertinenze, individuato catasto fabbricati al foglio n. 30 particella n. 504 sub. 5 cat. D8.

Il canone di affitto veniva stabilito tra le parti in euro 3.000,00 annue e la durata del contratto decorreva dal primo maggio 2021 al 30 aprile 2030.

3) VALORE LOCATIVO DEI BENI DETERMINATO SU BASE ANNUA

TABELLA N. 2

LOTTO		Sup. mq.	€/mq. x n. di mesi	Euro
1	Terreno fg. 30 part. 436	560,00	0,00 x 12	Nessuno
	Terreno fg. 30 part. 439	1.130,00	0,00 x 12	Nessuno
2	Fabbricato fg. 30 part. 504 sub. 5-6-7	622,44	0,70 x 12	5.228,00
3	Terreno fg. n. 30 part. 53	1.050,00	0,01 x 12	126,00
	Terreno fg. 30 part. 505	1.270,00	0,01 x 12	152,40
4	Fabbr. F2, fg 23 part. 233	135,00	0,00 x 12	Nessuno
	Fabbr. F2, fg. 23 part. 232 sub.7	20,00	0,00 x 12	Nessuno
5	Terreno fg. 17 part. 17	4 910,00	0,005 x 12	294,60



Chiarimenti in merito alla determinazione dei canoni di locazione

Il canone di locazione del locale commerciale è stato determinato per l'intero complesso edilizio comprese le pertinenze esterne anche in presenza di abusi edilizi. Le tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate anno 2023, 1° semestre, non riportano il dato relativo al canone di locazione per capannoni commerciali, bensì riportano i valori relativi alle attività produttive che variano da un minimo di € 1.00/mq. /mese - max 1.50 €/mq/mese.

Nel nostro caso specifico, tenuto conto dei dissesti strutturali in atto, visto le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile è stato adottato il parametro 0,70 €/mq/mese.

Per i terreni agricoli, la sentenza n. 318/2002 della Corte Costituzionale, ha stabilito che: *“il meccanismo di determinazione del canone di equo affitto, basato sui redditi dominicali risultanti dal catasto del 1939 risulta privo di qualsiasi razionale giustificazione per cui i canoni vengono determinati liberamente tra le parti”*.

In riferimento a quanto in precedenza riportato, i canoni di affitto dei suoli sono stati determinati a seguito di assunzione di informazioni sul posto, in funzione della potenzialità e redditività per ciascun terreno.

Per i terreni agricoli incolti e franosi sottoposti alla strada statale, Fg. 30 part. 436-439 il canone di locazione è pari a zero in quanto per lo stato in cui versano non possono costituire fonte di reddito.

Stessa cosa dicasi per i fabbricati collabenti ubicati nel centro storico di cui al foglio n. 23, particelle n. 232 sub. 7 e 233, i quali risultano al momento non produttivi di reddito tanto è vero che il catasto gli ha attribuito la categoria F2 Collabenti, priva di rendita.

ASTALEGALE.NET

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Quesito del Giudice

1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipo-catastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene

in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) *Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

Risposta al quesito del Giudice

1) ACCETTAZIONE ESISTENZA VINCOLI ED ONERI.

Non sono stati accertati vincoli ed oneri di ogni tipo e natura riesaminando la documentazione ipo-catastale agli atti, i titoli di provenienza e quant'altro come sopra precisato anche effettuando specifiche indagini presso altri uffici competenti, nello specifico non sono stati rilevati:

- a. esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità eccetto quanto in precedenza riportato;
- b. servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- c. domande giudiziali e giudizi in corso;
- d. vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- e. sequestri penali ed amministrativi;

2) INFORMAZIONI SU COSTI E REGOLAMENTI

Non sono state accertate spese fisse, straordinarie o condominiali i titoli di provenienza e quant'altro come sopra precisato anche effettuando specifiche indagini presso altri uffici competenti, nello specifico non sono stati rilevati:

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- Vincoli di natura condominiale.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica



Quesito del Giudice

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati ritrovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.



Risposta al quesito del Giudice:**1) CONFORMITÀ URBANISTICA, VARIAZIONI E AUTORIZZAZIONI**

Al fine di accertare la conformità urbanistica degli immobili, il sottoscritto CTU ha effettuato una serie di controlli preventivi che sono risultati di fondamentale importanza per le conclusioni tratte.

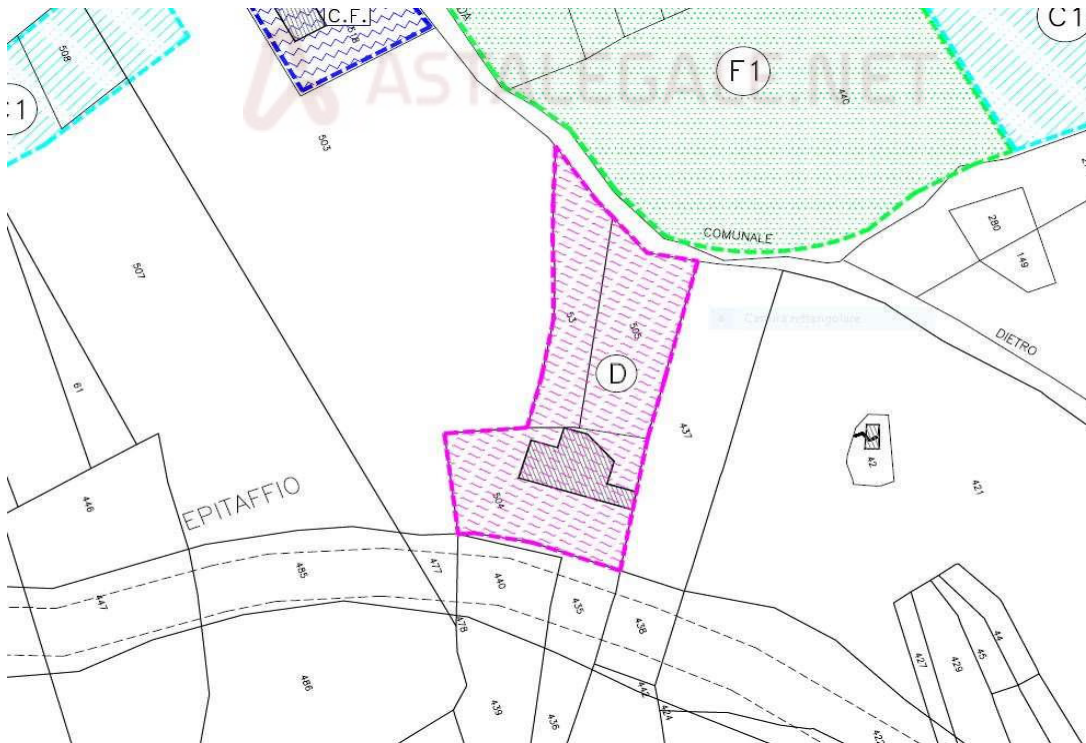
Nello specifico sono state acquisite informazioni in merito alla recente variante al programma di fabbricazione comunale e alla riclassificazione della ex Sp 15 in S.S. 747.

a) Variante al programma di fabbricazione

Un aspetto molto rilevante ai fini urbanistici è la variante al programma di fabbricazione del comune di Trivento che è stata adottata con la Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15-12-2021 pubblicata sul BURM n. 11 del 16-03-2023.

Con la sopracitata variante, il lotto a monte della S.S. 747 costituito dalle particelle n. 53-504 e 505 del foglio n. 30 di Trivento è stato trasformato nella sua destinazione da agricolo (E) in Artigianale, Industriale e Commerciale (D).

Segue stralcio del nuovo programma di fabbricazione vigente.



Dalle norme di attuazione del programma di fabbricazione comunale si rileva che sono state classificate D le aree dove già esistono piccoli impianti o attività di tale genere per poter permettere ulteriori sviluppi ed ampliamenti delle attività esistenti in zona. In questa zona, le norme di attuazione prevedono esplicitamente che “il

distacco da strade statali e provinciali è = mt. 10 (Rif. comma 3 e 4 dell'art. 26 del reg. di attuazione codice della strada)". Come vedremo in seguito, questo elemento riveste fondamentale importanza per stabilire l'ammissibilità a sanatoria delle opere edilizie abusive.

b) Variazione da Strada Provinciale n. 15 a Strada Statale 747

L'accesso agli immobili di contrada Epitaffio di cui alla part. n. 504, avviene dall'attuale Strada Statale 747 la quale oltre alla carreggiata, comprende le aree di pertinenza laterale (banchine, cunette, scarpate, ecc.) opportunamente individuate sulle mappe catastali.

Al momento della realizzazione del fabbricato originario (risalente all' anno 2004-2005) e poi a seguire con i vari ampliamenti accatastati alla data del 20-12-2011, la strada era classificata come Provinciale n. 15 per il tratto che andava dal bivio di Salcito all'innesto con la SP. 77 Piana D' Ischia e la fascia di rispetto, ovvero la distanza minima da rispettare per le nuove costruzioni, nella zona agricola, era di metri 20,00 dal limite di proprietà stradale.

Con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 febbraio 2018 si è proceduto con la revisione delle reti stradali di interesse nazionale e regionale ricadenti nelle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Lazio, Liguria, Marche, Molise, Puglia, Toscana e Umbria.

Con il sopracitato decreto, si è proceduto all'accorpamento di una serie di tratti stradali di competenza della Provincia di cui la SP n. 15 (Trignina), le S.P. n. 138,139,41e 77 e classificate come **Strada Statale 747 Fossaltina** e collega la valle del fiume Biferno alla valle del Trigno.

Il tratto stradale ha origine dalla S.S. 647 Fondo Valle del Biferno raggiunge gli svincoli di Fossalto, Pietracupa, supera lo svincolo per Salcito, costeggia il centro abitato di Trivento e si innesta alla SS 650 del fondovalle del Trigno in agro del comune di Trivento per una lunghezza complessiva del tratto stradale di km. 28.560.

In particolare detta **strada è stata classificata di tipo "C"** e, la distanza minima delle costruzioni è di 30,00 metri fuori dal centro abitato misurata dal confine di proprietà e di 10,00 metri all'interno delle zone previste come edificabili.

L'art. 26, comma 3 del DPR 16-12-1992 n. 495 stabilisce che fuori da centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale... la distanza delle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali fronteggianti le strada non possono essere inferiori per le strade di tipo C a 10 metri.

Differenti norme regolano un tratto della sopracitata S.S. 747 che costeggia il centro abitato di Trivento ed è classificato come "Traversa Interna" ovvero il tratto che va dal Km. 21.600 al Km. 23.300, dove il Comune gestisce le opere complementari e l'ANAS il manto stradale, con la precisazione che il fabbricato commerciale in perizia risulta fuori dalla zona classificata come "Traversa interna" in quanto ricade in prossimità del Km. 24.000, comunque all'interno della zona considerata edificabile

(D) artigianale, industriale e commerciale.

Fatte le dovute precisazioni, con nota a mezzo PEC in data 06-11-2023 prot. Comunale n. 17713 (Cfr. *Allegato n. 6 – Richiesta copia titoli edilizi*), è stata inoltrata al Comune di Trivento la richiesta di accesso agli atti per l'acquisizione dei titoli edilizi.

In risposta, il Responsabile del settore Tecnico Comunale [REDACTED], ha di seguito trasmesso la documentazione di seguito descritta (Cfr. *Allegato n.6/A Lettera di trasmissione titoli edilizi*).

c) CIL prot. 12027/2016

d) Autorizzazione struttura provvisoria prot. 11125/2007

e) C.E. n. 26 del 08-09-2004 con allegati

Il Permesso di Costruire n. 26/2004 (e non Concessione Edilizia come indicato nella lettera di trasmissione del Comune) è stato rilasciato al sig. [REDACTED] ed è relativo all'esecuzione di lavori di realizzazione di un **fabbricato rurale da destinarsi a rimessa mezzi agricoli** da realizzarsi a Trivento in località Cappuccini sull'area identificata in catasto terreni al foglio n. 30 part. 434.

Nel fascicolo allegato al Permesso di Costruire sono presenti i grafici del progetto architettonico; l'attestato del deposito sismico regionale CB-R - 7045 rif. prot. 724 del 14-09-2004; la comunicazione di inizio lavori datata 20-09-2004 e la lettera di dimissioni dei professionisti indirizzata alla Regione Molise e al Comune di Trivento datata 16 maggio 2005 pervenuta alla regione il 26-05-2005.

Relativamente al fabbricato in Catasto al foglio n. 30, particella n. 504, sub. 5-6-7 come sopra evidenziato, è stato rilasciato dal comune di Trivento il Permesso di Costruire n. 26 del 08-09-2004, titolo abilitativo del “progetto inerente alla realizzazione di un fabbricato rurale da destinarsi a rimessa mezzi agricoli da realizzarsi in C. da Cappuccini in agro del Comune di Trivento”.

Il suddetto titolo abilitativo si riferiva ad un corpo di fabbrica da realizzarsi alla distanza di metri 20,00 dalla strada provinciale delle dimensioni in pianta di metri 16,00 x 9,70 su due livelli (seminterrato e terra).

Il progetto originario prevedeva inoltre la realizzazione della recinzione del fabbricato con muro in c.a. e rete sovrapposta posizionato sul confine di proprietà con privati per due lati e, ad una distanza di metri tre dalla ex Strada Provinciale n. 15 antistante.

Il fabbricato in progetto includeva i locali che nella planimetria di rilievo attuale (Cfr. Allegato n. 22 -Rilievo planimetrico immobile commerciale) sono identificati con il n. 1/A-1/C Locale di vendita al (P.T.) e - Locale esposizione (P.1); la realizzazione del sopalco di cui al RIF. 1/B non era stata prevista in progetto.

Dalla relazione tecnica a firma del progettista Geom. [REDACTED], si rileva che l'opera progettata ricadeva in zona E (rurale) del P.R.G. del Comune di Trivento.

Al rilascio del titolo abilitativo faceva seguito l'iter procedurale con il deposito sismico

n. CB/R/7045 – rif. Prot. n.724 del 14/09/2004 e la comunicazione di inizio lavori recante data 20-09-2004 quest'ultima a firma del progettista e D.L. delle opere strutturali Ing. [REDACTED] e del progettista, D.L. delle opere architettoniche Geom. [REDACTED] e del collaudatore in corso d'opera Ing. [REDACTED]

Dalla documentazione acquisita in Comune, si rileva inoltre, una comunicazione recante data 16-05-2005 inviata a mezzo racc. a/r alla Sezione Comuni Sismici della Regione Molise (prot. regionale 3957 del 26-05-2005) e al Sindaco del Comune di Trivento con la quale il progettista e D.L. delle opere architettoniche Geom. [REDACTED], il progettista e D.L. delle opere strutturali Ing. [REDACTED] il collaudatore in corso d'opera Ing. [REDACTED], e il sig. [REDACTED], il titolare dell'impresa [REDACTED] esecutrice dei lavori, comunicavano le loro dimissioni dai rispettivi incarichi conferiti dal committente [REDACTED]. La medesima comunicazione veniva controfirmata dallo stesso [REDACTED].

Tale comunicazione risulta preminente in quanto non rilevandosi altra documentazione, ovvero altre comunicazioni con le necessarie accettazioni di incarico per sostituire le figure tecniche dimesse, la costruzione del fabbricato è proseguita senza le figure tecniche obbligatorie per legge e, quindi, in modo abusivo.

Sulla base delle risultanze del sopralluogo effettuato inoltre, si rileva che l'attività commerciale attualmente svolta nei locali **non sia riconducibile alla sfera rurale** come assentita dalla C.E. n. 26 del 08/09/2004, ma esplicitamente commerciale. Il tutto certificato chiaramente dai contratti di locazione in precedenza riportati e registrati all'A.d.E. (Cfr. Allegati n. 16/A e 6/B Contratti di locazione commerciali) con num. 1309-3T del 18/05/2021 e num. 1601-3T del 15/06/2021 relativi, rispettivamente, alla locazione commerciale della porzione di terreno di mq. 160 in Catasto a fg. 30 part. 504 sub. 5 e alla locazione commerciale del fabbricato in Catasto a fg. 30 part. 504 sub. 7.

Dall'accertamento dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica si rileva in modo chiaro ed inequivocabile che l'immobile risulta utilizzato per fini commerciali e precisamente per la vendita di prodotti per la pulizia e prodotti di vario genere.

In riferimento al fabbricato sopra citato, si sintetizza affermando che, le dimensioni planimetriche in progetto di m. 16,00 x m. 9,70 sono state parzialmente rispettate in quanto è stato realizzato un fabbricato con le dimensioni in pianta di m. 16,20 x m. 10,03, quest'ultima di poco fuori la tolleranza del 2%. Tuttavia si rilevano abusi edilizi di carattere sostanziale che si riassumono come segue:

- 1) **Cambio di destinazione d'uso** da agricolo a commerciale senza titolo edilizio;
- 2) **Rotazione della sagoma** rispetto al progetto approvato, per cui il fabbricato è stato costruito ad una distanza (determinata sulla base di rilievo topografico) minore di metri 20,00 dalla ex strada provinciale (Cfr. Allegato n. 21 – Planimetria di rilievo);



- 3) **Realizzazione di soppalco abusivo** nel piano ammezzato non previsto in progetto.
- 4) **Esecuzione di opere senza direzione lavori**

Il manufatto originario presenta di evidenti fenomeni di cedimenti strutturali dovuti a dissesti dell'area, in particolare si rilevano crepe nelle murature di tomagno (costituite da blocchi in cemento) e distacchi tra i corpi di fabbrica maggiormente accentuati nella parete di congiunzione tra il fabbricato originario (Corpo 1) e l'ampliamento (Corpo 3) compreso tra quest'ultimo e il muro di sostegno contro-terra.

RIF. 1/A - FOTO DELLE TAMPONATURE CON EVIDENTI LESIONI



Si riscontra che le opere parzialmente abusive e quelle (che vedremo in seguito) totalmente abusive prive di titoli edilizi, sono state comunque accatastate in data 20-12-2011 con elaborato a firma del geom. [REDACTED].

Per quanto sopra descritto l'immobile fg. 30 part. 504, corpo n. 1, viene giudicato

parzialmente abusivo e non sanabile ai sensi dell'art. 36 e 37 del T.U.R. n. 380/2001. La norma prevede per l'ammissione a sanatoria dell'opera abusiva, **occorre la doppia conformità** ovvero l'intervento dev'essere conforme alla normativa urbanistica al momento dell'esecuzione dell'opera e al momento della presentazione della richiesta di sanatoria.

Si precisa che in merito a questo delicato aspetto della sanatoria sarà dedicato uno specifico capitolo in perizia in quanto nel corso degli anni sono intervenute nuove norme dovute a due aspetti principali:

1) la riclassificazione della ex strada provinciale n. 15 in Strada Statale 747; 2) la variante al programma di fabbricazione con il passaggio dell'area da Agricola a zona Artigianale, industriale e commerciale.

Si procede di seguito alla descrizione dei restanti corpi di fabbrica realizzati come ampliamento del fabbricato originario.

RIF. 2 TAB. 1- Locale deposito (P.T.)

Il fabbricato delle dimensioni in pianta di metri 8,40 x 12,23, presenta una struttura portante in acciaio con tamponature leggere ed è stato realizzato in accostamento al lato sud del corpo principale, presenta un solo piano terra con copertura a terrazzo non praticabile.

La struttura risulta anch'essa accatastata come sala espositiva con denuncia di variazione del 20-12-2011 benché abusiva e non prevista nelle progettazioni acquisite. Per questo manufatto, come anzidetto, non è stato presentato il progetto al comune, di conseguenza non esiste il deposito sismico obbligatorio, ne consegue un'opera totalmente abusiva e, come vedremo in seguito, non sanabile.

La non ammissibilità a sanatoria è dovuta principalmente al fatto che la costruzione realizzata in data antecedente al 20-12-2011), non ha rispettato la distanza minima prescritta di metri 20,00 dalla ex SP 15.

L'opera, come si rileva dall'accatastamento in atti, è stata realizzata in data antecedente all'entrata in vigore della variante del programma di fabbricazione adottata con DCM n. 51 del 15-12-2021 pertanto non potrà beneficiare delle minori restrizioni in termini di distanze legate alla zona D. Per questo manufatto manca la doppia conformità richiesta dall'art. 36 del D.L. 380/2001 per l'ammissione a sanatoria in quanto risultano preminenti le distanze dalla ex Sp 15 (20 metri alla data di costruzione) nonostante ad oggi, le distanze per le costruzioni dalla S.S. 747 in zona D sono ridotte a 10 metri.

Per completezza, bisogna precisare che circa 1/3 di questo manufatto edilizio risulta costruito a distanza regolare dalla ex SP. Ciò nonostante, la demolizione di 2/3 non viene considerata a causa di problematiche di carattere strutturale per evidente compromissione della staticità complessiva e antieconomicità.

RIF. 3 TAB. 1- Locale magazzino (PS1)

Il fabbricato seminterrato, anch'esso accatastato il 20-12-2011 con la destinazione



d'uso "Retro negozio articoli vari", presenta una struttura in cemento armato con una superficie lorda di mq. 109,49. Per questo intervento edilizio non sono state acquisite progettazioni agli atti del comune di conseguenza non è stato eseguito il deposito sismico obbligatorio pertanto anch'esso da ritenersi totalmente abusivo.

La struttura in cemento armato, realizzata in sito è posizionata sul lato sud del fabbricato principale di cui al Corpo di fabbrica n. 1, presenta un solo piano seminterrato con copertura piana a terrazzo praticabile.

Il solaio di copertura in c.a.p. poggia per due lati sul muro di contenimento contro-terra e per i restanti lati su pilastri in cemento armato.

La sagoma di questa struttura, come si evince (Cfr. l'allegato alla perizia n. 20), risulta addossata sul confine della particella n. 504 ad una distanza maggiore di metri 20,00 dalla ex SP 15, di conseguenza maggiore di metri 10,00 dall'attuale S.S. 747 come da nuovo regolamento edilizio per la zona D.

Tale opera risulta ammissibile a sanatoria urbanistica in quanto rispetta la doppia conformità ovvero una distanza maggiore di metri 20 dalla ex S.P. 15 al momento della realizzazione e una distanza maggiore di metri 10 dall'attuale S.S. 747.

Nella zona D attuale, la distanza delle costruzioni dai confini di proprietà è determinata in rapporto all'altezza del manufatto (1,5 di H/L), minimo di metri 5,00, nel nostro caso specifico, considerata la posizione sottoposta ai terreni confinanti e l'eventuale autorizzazione dei confinanti la sanatoria risulta proponibile.

La sanatoria edilizia comporta costi aggiuntivi e molto onerosi relativi a progettazioni, verifiche, diritti comunali ecc., questi costi saranno in seguito determinati con specifico capitolo.

RIF. 4 TAB. 1 - Box in lamiera (P.T)

Con Richiesta di autorizzazione ad installare una struttura provvisoria in data 09-11-2007 protocollata al comune di Trivento il 12-11-2007 al n. 11125, il sig. proprietario del terreno individuato al foglio n. 30, particella n. 504 COMUNICAVA di "installare una struttura provvisoria, prefabbricata e removibile al fine di poter espletare attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico per l'effettuazione di studi geologici necessari a valutare, con buon attendibilità, eventuali instabilità del versante ove localizzato il terreno di mia proprietà".

Alla richiesta di cui sopra, il comune con nota prot. 18985 del 15-11-2007 (Cfr. Allegato n. 6/C Installazione struttura provvisoria) autorizzava l'installazione del box in quanto a suo dire rientrante nelle attività libere previste dall'art. 6 del DPR 380/2001 con prescrizione d'obbligo alla rimozione entro un anno dalla installazione.

Ebbene in merito a questa richiesta non risultano specificate le dimensioni dell'opera temporanea al che, si desume, che si tratti del box in lamiera con struttura prefabbricata ubicata sul lato nord del fabbricato principale e accatastata come deposito. Questo manufatto removibile risulta ancora al suo posto e non è stato



rimosso entro l'anno 2008 come prescritto.

Il box in lamiera è sprovvisto di progetto, quindi da ritenersi totalmente abusivo. Essendo l'opera smontabile, si procederà con la determinazione dei costi per la rimozione.

RIF. 5 TAB. 1 - Tettoie (PS1)

Con la CIL di cui al prot. 12027 del 02-11-2016 a nome di [REDACTED] (Cfr. *Allegato 6/B CIL apposizione struttura provvisoria*) si chiedeva la realizzazione di opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare delle necessità e, comunque, entro il termine non superiore a 90 giorni ai sensi dell'art. 6 lett. b del DPR 380/2001 e relative al fabbricato di cui al foglio n. 30 part. 504 sub. 5, ovvero come testualmente indicato nel titolo edilizio *"Apposizione di una tettoia per stoccaggio temporaneo dei materiali all'interno del piazzale stante la necessità di eseguire lavori di consolidamento delle strutture"*.

Non essendo stati allegati elaborati grafici alla richiesta, non è chiaro se tale richiesta si riferisce alle tettoie identificate con il Corpo di fabbrica n. 5 sui grafici (Cfr. *Allegato n. 22 – Rilievo planimetrico immobile*), oppure all'intenzione di realizzare un prolungamento delle tettoie esistenti sul lato della Strada Statale 747 fino a giungere sul confine di quest'ultima.

Questa seconda ipotesi è avvalorata dal contratto di locazione commerciale relativo a 160 mq. di suolo (Cfr. *Allegato n. 16/A – Contratto di locazione commerciale suolo*) e dalla presenza sul posto di opere edilizie che lasciano trasparire la possibile realizzazione di un autolavaggio.

Di queste strutture non completate sono evidenti la base in calcestruzzo, con vasche di raccolta, i pilastri in acciaio e parte delle tamponature mentre mancano del tutto le coperture, il tutto si evince dalle foto che seguono.





Le tettoie di cui al corpo di fabbrica n. 5 e queste strutture in fase embrionale in foto, non sono nei progetti acquisiti al comune di fatto totalmente abusive.

La sanatoria urbanistica risulta proponibile solo per le tettoie di cui al Corpo di fabbrica n. 5 (non per le strutture incomplete) in quanto solo le prime rispettano la doppia conformità ovvero una distanza maggiore di metri 20,00 dalla ex Sp 15 al momento della loro realizzazione e una distanza maggiore di metri 10,00 dall'attuale S.S. 747. Come già evidenziato, nell'attuale zona D, la distanza delle costruzioni dai confini di proprietà è funzione all'altezza del manufatto, minimo di metri 5,00. Nel caso specifico, considerata la posizione in parte sottoposta ai terreni confinanti e l'eventuale autorizzazione per la costruzione a confine, la sanatoria risulta proponibile. Anche per questa opera si procederà in seguito alla quantificazione dei costi per la sanatoria.

In riferimento ad altri aspetti di carattere edilizio di cui al punto 2 del quesito del G.E., dalle informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico comunale, si riporta quanto segue:

1. Non risultano presentate pratiche di condono edilizio per gli immobili abusivi, anche perché l'epoca di costruzione degli immobili è successiva alla data del 31-03-2003 termine previsto dall'ultimo condono edilizio di cui alla L. 326/2003.
 2. Non sono in corso procedure di acquisizione degli immobili abusivi al patrimonio comunale.
- 2) DETERMINAZIONE DELL'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELLE COSTRUZIONI E DESCRIZIONE DELLE OPERE EPOCA DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI**

RIF. 1 TAB. 1 Lavori di costruzione della ex rimessa agricola

I lavori di costruzione del fabbricato originario identificato nei grafici della perizia con il n.

1 ovvero il corpo originario di cui alla C.E. n. del 2004 sono iniziati in data 20 settembre 2004 come da comunicazione di inizio lavori agli atti del comune e allegata alla presente (Cfr. Allegato 6/D) e presumibilmente completati nell'anno 2005 tenuto conto di una variante strutturale presentata alla Regione Molise il 31-12-2004 e della lettera di dimissione dei progettisti del 16-05-2005.

RIF. 2-3 TAB. 1 - I lavori di costruzione del deposito e del magazzino individuati nei grafici di progetto con i numeri 2 e 3 sono iniziati sicuramente in data successiva al 20-09-2004 (data della comunicazione di inizio lavori del primo corpo di fabbrica con P.D.C. 26/2004) e ultimati sicuramente entro il 20-12-2011 in quanto fa fede l'accatastamento dal geom. Domenico Lomastro che lo identifica come sala espositiva.

RIF. 4 TAB. 1 -Il box in lamiera di cui al p.to 4, vista la richiesta di installazione di struttura temporanea inoltrata al comune in data 09-11-2007 protocollata al comune di Trivento il 12-11-2007 al n. 11125, si presume che sia stata installata nello stesso periodo ovvero nel mese di novembre dell'anno 2007.

RIF. 5 TAB. 1 -La costruzione delle tettoie identificate con il n. 5, vista la richiesta inoltrata al comune con la CIL di cui al prot. 12027 del 02-11-2016, è riferibile a tale periodo, visto inoltre che non sono state accatastate con la denuncia dei fabbricati presentata all'ex Agenzia del Territorio in data 20-12-2011.

La descrizione delle opere distinte per corpi di fabbrica omogenei è stata ampiamente riportata nei capitoli che precedono, di seguito si andranno ad approfondire gli aspetti relativi alla possibile sanatoria delle opere abusive.

SANATORIA DEGLI IMMOBILI ABUSIVI

Al fine della valutazione della conformità urbanistica, possibili sanatorie oppure dichiarazione di non sanabilità delle opere, considerata la delicatezza e l'importanza delle conclusioni che se ne trarranno, lo scrivente ha approfondito e confrontato le informazioni assunte presso gli uffici competenti. E' stato accertato tra l'altro, che l'area in questione non è soggetta al vincolo paesaggistico ex art. 146 D.Lgs 42/2004, vincolo, che di per sé, avrebbe inibito la presentazione di qualsiasi richiesta di sanatoria per volumi abusivi.

La conclusione che se ne trae è che i fabbricati e le strutture individuate con i corpi di fabbrica **1/A-1/B-1/C, l'ampliamento di cui al corpo di fabbrica n. 2 e il box in lamiera di cui al corpo di fabbrica n. 4, sono rispettivamente il primo parzialmente abusivo e non sanabile, il secondo e terzo totalmente abusivi e non sanabili.**

Gli immobili identificati nella planimetria con la rappresentazione dell'immobile commerciale (Cfr. Allegato n. 22 – Rilievo planimetrico immobile) con i corpi di fabbrica **n. 3 e 5 sono ammissibili a sanatoria** in quanto rispettano da doppia conformità prevista dall'art. 36 del TUE 380/2001.

In ordine prioritario gli abusi non sanabili riguardano il mancato rispetto della distanza minima di 20,00 metri dalla ex S.P. 15 (attuale S.S. 747) con l'aggiunta di esecuzione delle opere in assenza della direzione lavori, collaudo ecc. come si rileva dalla nota di dimissioni dei tecnici incaricati e non sostituiti con altri professionisti.



In merito alle dimissioni dei professionisti sopracitati, risulta doveroso precisare che è stata inoltrata formale **richiesta alla Regione Molise a mezzo PEC in data 04-12-2023 prot. 181462** (Cfr. Allegato n. 17 - Richiesta documentazione deposito sismico) per assumere:

1) informazioni relative alla eventuale nomina di altri professionisti in sostituzione di quelli dimissionari;

2) presenza di collaudi ecc.,

Come anzidetto La Regione Molise IV settore, dopo varie sollecitazioni, con nota a mezzo Pec prot. 9776 del 20-01-2024 ha risposto nel seguente modo:

“Con riferimento alla Sua richiesta del 01-12-2023, acquisita al prot. di cui a margine e relativa a quanto in oggetto, si comunica che i due progetti strutturali sono disponibili in visione presso lo scrivente Ufficio. Per le modalità di visione si chiede di contattare il nr. telefonico 0865 447206.

Relativamente a tali depositi sismici risultano pervenute in data 26-05-2005, al prot. 3957, le dimissioni del geom. [REDACTED] (direttore dei lavori architettonico), dell' ing. [REDACTED] (direttore dei lavori strutturale), dell' ing. [REDACTED] (collaudatore statico) e dell'impresa [REDACTED]

Da ricerche nell'archivio di questo Servizio, trasferito nei locali di via Sant'Antonio Abate a Campobasso, non è stato possibile reperire taluni atti.

Con riferimento agli stessi depositi sismici, visti gli atti d'Ufficio (registro dei depositi), si comunica che non risultano depositati né relazione a strutture ultimate, né collaudo statico. Parimenti non risultano pervenute comunicazioni di sostituzione dei sopra detti tecnici dimissionari”.

Preso atto delle sopra esposte precisazioni rese dalla Regione Molise, la conclusione che se ne trae è che **tutte le opere edilizie sono state realizzate senza la direzione dei lavori e la sorveglianza del collaudatore in corso d'opera come previsto dalla legge.**

Norme che regolano la sanatoria edilizia

Dalla normativa vigente si rileva che per gli immobili costruiti successivamente alla data del 31-03-2003, trova applicazione la Sanatoria Ordinaria, ossia quella prevista dall'art. 36 e 37 del TUE, ai sensi dei quali gli interventi edilizi abusivi sono sanabili a condizione che gli stessi **siano conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi, sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria.**

Per l'ottenimento della sanatoria è necessario presentare al comune di competenza, una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per la tipologia edilizia a3 e precisamente *“intervento realizzato, ai sensi dell'art. 36, comma 1 del DPR 380/2001 e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta”.*

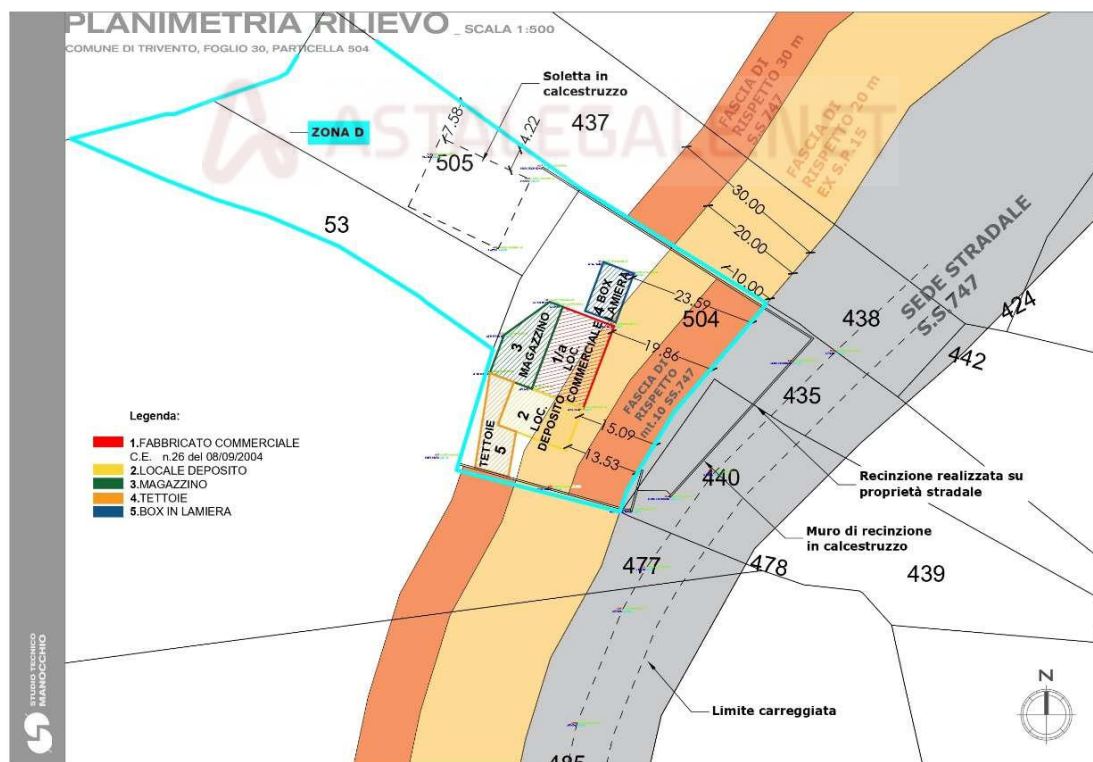
Ebbene, per il fabbricato originario di cui al PDC n. 26/2004 (Riferimento corpo n. 1 dei grafici) la sanatoria per il cambio di destinazione d'uso risulta ammissibile per

intervenuta riclassificazione della ex zona agricola in zona D Artigianale, industriale e commerciale, non risulta invece ammissibile per il mancato rispetto della distanza di 20,00 metri dalla ex strada provinciale N. 15 al momento della sua costruzione.

Nell'intento di individuare almeno una parte di fabbricati (purché funzionale) per i quali sarebbe stata possibile la sanatoria, lo scrivente in data 21-12-2023 **si è recato di nuovo sul posto per un terzo sopralluogo** per effettuare dettagliati rilievi topografici con l'ausilio di strumentazione satellitare di precisione GPS.

Dall'elaborazione con programma catastale Pregeo dei dati rilevati sul posto è stato possibile redigere una planimetria particolareggiata (Cfr. Allegato n. 21 – Planimetria rilievo) dalla quale, stante le diverse colorazioni: prima fascia di colore giallo posta a 20,00 metri parallelamente alla strada (distanza minima dalla ex SP 15) e seconda fascia di colore rosa a 10 metri (distanza minima dalla S.S. 747), si rileva che solo le tettoie di cui al corpo di fabbrica n. 5 e il magazzino seminterrato di cui al corpo di fabbrica n. 3 rispettano le norme e le distanze per la doppia condizione di conformità prevista dall'art. 36 del TUR 380/2001 e pertanto sono ammissibili a sanatoria con la condizione di acquisire l'autorizzazione dai confinanti.

A maggior chiarimento di quanto in precedenza riportato, si allega la planimetria redatta a seguito del rilievo topografico con indicazione dello stato dei luoghi.



Al fine della completezza dell'elaborato peritale, **per le opere abusive non sanabili** si è proceduto alla determinazione dei costi di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi con apposito computo metrico, con la sola precisazione che alcune delle opere di sistemazione dell'area esterna e piazzali possono essere conservate. Come pure si possono recuperare le recinzioni in c.a. escluse quelle realizzate sulla

proprietà della strada oppure non a distanza di tre metri dalla proprietà di quest'ultima.

Lo scopo della sanatoria edilizia o meglio, della regolarizzazione del maggior numero di strutture, è quello di **conservare l'aspetto economico degli immobili, di fondamentale importanza per la procedura esecutiva.**

Si procede a seguire, con la determinazione dei costi per le demolizioni per le opere abusive non sanabili e dei costi per le sanatorie per gli immobili abusivi e ammissibili a sanatoria.

3) Quantificazione dei costi necessari per la demolizione delle opere abusive non sanabili.

Al fine della quantificazione dei costi per la demolizione delle opere abusive si è fatto riferimento al prezzario della Regione Molise aggiornamento all' anno 2022 mediante redazione di computo metrico estimativo (*Cfr. Allegato n. 23 Computo metrico demolizioni*).

Nello specifico sono stati determinati i costi in ragione della tipologia strutturale, che nel nostro caso ha riguardato i fabbricati con struttura in acciaio e muratura valutati in funzione della loro volumetria.

I costi per lo smontaggio dei pilastri in acciaio, delle tettoie verso la strada, del box prefabbricato in lamiera e per la rimozione dei pannelli della recinzione sul lato strada, sono stati valutati a tempo, considerando la presenza contestuale di due operai.

Non sono stati valutati i costi per la demolizione del muro di recinzione lato strada in quanto tale intervento potrebbe compromettere la tenuta della scarpata con pregiudizio per l'infrastruttura viaria.

Il computo metrico estimativo, prevede inoltre i costi per lo smaltimento in discarica valutati ad incidenza di peso sulla cubatura, mentre i costi per il trasporto a rifiuto non sono stati compensati in quanto sono compresi nella voce della demolizione.

L'importo delle demolizioni e smaltimento come si rileva dal computo metrico (*Cfr. Allegato n. 25 - Computo metrico demolizioni*) è stato determinato in € 33.555,99 a tale importo bisogna aggiungere l'IVA al 10% che ammonta ad € 3.355,60 = per un costo complessivo di **€ 36.911,59**

DETERMINAZIONE DEI COSTI PER LE SANATORIE

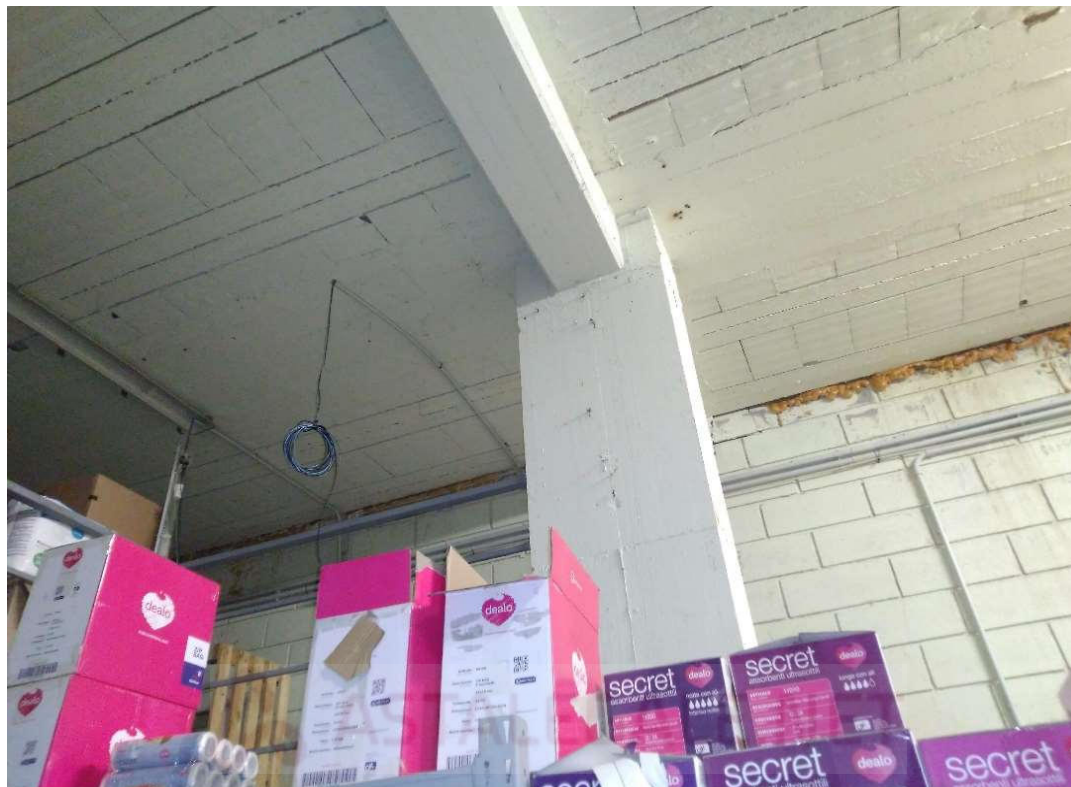
RIF. N. 3 - MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO CON STRUTTURA IN C.A.

Come in precedenza riportato, questo corpo di fabbricato n. 3 è risultato totalmente abusivo in quanto non sono stati rinvenuti in comune titoli edilizi.

Il corpo di fabbrica, con potenziale autonoma funzionalità, risulta sottoposto di quota rispetto ai terreni circostanti ed è addossato al confine.



La struttura è costituita da un solaio in latero cemento ancorato alla sommità del muro di contenimento contro-terra e, sul lato opposto, (a confine con il fabbricato originario), poggiato su travi e pilastri in c.a., questi ultimi, disposti parallelamente al fabbricato principale ad una distanza di circa metri 1,35, come meglio si evince dalla foto che segue.



La struttura in oggetto risulta giuntata dal corpo di fabbrica originario come si rileva dalla schiuma poliuretanic della foto.

Tale autonomia strutturale consente la demolizione del corpo di fabbrica originario (Corpo n. 1) abusivo e non sanabile senza compromette la staticità della struttura in cemento armato di cui trattasi.

RIF. 5 - TETTOIE REALIZZATE A RIDOSSO DEI MURI CONTROTERRA

Come in precedenza riportato, sono presenti sul posto due tettoie totalmente abusive, le quali non costituiscono volumetria per cui risulta possibile proporre la sanatoria edilizia a fronte di autorizzazione dei confinati.

In merito alla doppia conformità prevista dall'art. 36 del TUE n. 380/2001 le coperture rispettavano (al momento della loro costruzione) la distanza minima di metri 20,00 dalla ex SP. n. 15 oggi rispettano la distanza di metri 10,00 dalla SS 747 in quanto zona D.

La loro posizione risulta in parte sottoposta al terreno circostante e possono essere considerate pertinenziali al magazzino di cui sopra (Corpo di fabbrica n. 3). La struttura portante di questi manufatti è realizzata in acciaio e costituita da pilastri ad H, travi IPE, ripartizioni in Omega e copertura con pannello in lamiera tipo sandwich.



Nella parte a monte le travi di copertura poggiano sul muro in cemento armato contro-terra.

Calcolo delle spese per la sanatoria

La procedura per la sanatoria edilizia comporta la presentazione di un progetto unitario che prevede la demolizione dei fabbricati di cui ai corpi di fabbrica n. 1-2 e smontaggio del box in lamiera n. 4, con contestuale richiesta di regolarizzazione dei corpi di fabbrica n. 3 e n. 5.

Tale operazione comporta costi rilevanti per il rilascio del titolo abilitativo e competenze tecniche professionali. Le spese tecniche sono particolarmente onerose per la parte strutturale in quanto si dovrà procedere (post-operam) con la verifica dei materiali mediante l'esecuzione di carotaggi e prove "pacometriche". Si dovrà procedere inoltre all'esecuzione di sondaggi geognostici; prove di carico e analisi di

laboratorio nonché calcoli strutturali e collaudi.

Nella tabella che segue sono stati analizzati dettagliatamente i costi per la regolarizzazione edilizia dell'intero complesso commerciale.

TABELLA N. 3 - ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

1	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per opere da regolarizzare con sanatoria*	€ 917,31
2	Costi di costruzione in misura doppia x sanatoria*	€ 4.500,00
3	Diritti di segreteria per rilascio PDC *	€ 81,69
4	Progetto architettonico per demolizioni e sanatoria compreso IVA e Cassa	€ 4.445,00
5	Carotaggi, sondaggi, prove di carico e di laboratorio compreso IVA	€ 5.490,00
6	Progettazione strutturale, calcoli e collaudi compreso IVA e Cassa	€ 6.300,00
7	Competenze tecniche professionali per la regolarizzazione catastale pregeio e docfa compreso versamenti diritti di catasto, cassa e IVA.	€ 1.851,00
	TOTALE COSTI DELLA SANATORIA	€ 23.585,00

*Per il calcolo degli oneri e per i diritti di segreteria si è fatto riferimento alle tariffe indicate dal Comune di Trivento.

I costi della sanatoria urbanistica come sopra determinati, non tengono conto di eventuali opere di adeguamento strutturale alla normativa sismica, opere che al momento non quantificabili per assenza delle prove di laboratorio e delle verifiche di calcolo di cui si dovrà tenere conto al momento dell'alienazione degli immobili.

- F -

Formazione dei lotti

Quesito del Giudice

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

Quesito del Giudice

1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute.*

2) *Nel caso di costruzioni abusive, determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale; l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, il valore d'uso dell'edificio. Indicherà quindi il valore finale del bene, al netto di tali correzioni e decurtazioni.*

3) *Qualora gli immobili siano pignorati solo pro-quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'applicazione degli Artt 599 ss. CpC in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Risposta ai quesiti del Giudice ai quesiti F-G

In considerazione della autonoma funzionalità e redditività degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si è ritenuto di **formare 5 lotti** così di seguito distinti:

IL PRIMO LOTTO è costituito dai terreni agricoli siti alla contrada Cappuccini censiti in catasto al foglio n. 30, particella n. 436, di are 5,60 e particella n. 439 di are 11,30.

I suoli risultano incolti e improduttivi, privi di qualsiasi possibilità edificatoria in quanto situati a valle e sottoposti alla sede stradale della SS 747, risultano inoltre interessati da opere infrastrutturali sotterranee relative a interventi su dissesto idrogeologico con vincolo preordinato.

I terreni sono di scarso valore anche a causa delle condizioni oggettive di non utilizzabilità come pure risulta scarsamente significativo il valore ai fini del vincolo edilizio.

La particella n. 436 inoltre, risulta già vincolata per la costruzione della rimessa agricola di cui alla C.E. n. n. 26/2004 il tutto si rileva dall'atto di vincolo del notaio Oliva in data 6 agosto 2004 reg. a CB il 11-08-2004 al n. 1360 (Cfr. Allegato 19/B- Atto di vincolo).

Le due particelle appartengono distintamente

sono da ritenersi solidali anche ai fini della loro complementarità ed accessibilità.

Valutazione= Mq. 1.690,00 x 0,50 €/mq= € 845,00

IL SECONDO LOTTO è costituito dal fabbricato commerciale contraddistinto in catasto con la particella n. 504 sub. 7 e relative corti di pertinenza esclusiva costituite dai sub. 5 e 6, il tutto di proprietà del sig. [REDACTED].

Come ampiamente argomentato, questo immobile è da considerarsi in parte abusivo non sanabile e per la restante parte ammissibile a sanatoria.

Il valore commerciale del lotto nella sua interezza è stato determinato in considerazione dei seguenti fattori:

VC - Valore commerciale immobili ammessi a sanatoria = € 45.500,00

Tale valore deriva dalla superficie commerciale del magazzino (corpo di fabbrica n. 3 magazzino) determinato nella Tabella n. 1, con l'aggiunta delle tettoie (corpo di fabbrica n. 5 mq. 91,88) nella percentuale del 20% + incidenza terrazzo calpestabile per mq. 10,84 (mq. 100,76 + 18,38 + 10,84) = in ct. La superficie commerciale ragguagliata di Mq. 130,00, superficie che moltiplicata per il prezzo medio commerciale a metro quadrato rilevato in zona di € 350,00 determina il valore di euro 45.500,00.

CS – Costi per regolarizzazione urbanistica determinati in € 23.585,00

Tali costi sono stati determinati nella **tabella N. 3** e tengono conto dei diritti da versare al comune per la sanatoria, delle spese tecniche e dei costi per le prove sui materiali e collaudi come meglio in precedenza specificati. Si ribadisce che sono esclusi gli eventuali costi per gli adeguamenti strutturali.

VA – Valore delle aree esterne = corti sub. 5 e sub 6 + area di sedime dei fabbricati da demolire N. 1+2+4 = € 20.107,87

L'area complessiva della particella 504 in zona D (come si rileva dai dati censuari del catasto terreni) corrisponde a mq. 1.810,00; a tale area va detratta la superficie di base dei fabbricati oggetto di sanatoria che corrisponde a mq. 201,37 per cui restano = mq. 1.608,63 di superficie scoperta.

Tale superficie moltiplicata per il prezzo di € 12,50*/mq dà il valore corrispondente di € 20.107,87.

*Il prezzo di 12,50 euro a mq. è stato rilevato dalla delibera comunale che ha determinato la base imponibile per le aree edificabili.

VU - Valore dei piazzali, delle recinzioni e delle opere di urbanizzazione = € 48.256,80

Tale valore è stato determinato in considerazione delle migliorie apportate con la trasformazione dello stato dei luoghi da terreno agricolo ad area urbanizzata, ovvero di tutte quelle migliorie apportate al lotto che non sono in contrasto con la normativa urbanistica e che conferiscono un valore aggiunto.

Nello specifico il valore è riferito ai piazzali in calcestruzzo, alle pavimentazioni, alle recinzioni conformi, alle opere di urbanizzazione ecc.

Tale valore, dopo attenta analisi, è stato determinato come incidenza media

€ 30,00 al metro quadrato per cui ne deriva il seguente calcolo $Mq. 1.608,63 * x € 30,00/mq = € 48.256,80$

**Area di sedime della particella 504 (mq. 1.810,9 al netto dei fabbricati ammissibili a sanatoria (mq. 201,37)*

CDS – Costi per le demolizioni e Smaltimenti delle opere abusive € 36.911,59

Come in precedenza specificato, i costi per le demolizioni e smaltimento delle opere abusive sono stati determinati con apposito computo metrico estimativo redatto in



conformità al prezzario regionale anno 2022 e corrispondono alla data odierna ad € **36.911,59** IVA compresa.

TABELLA N. 4 – CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE PER IL LOTTO N. 2

VC	Valore commerciale immobili ammissibili a sanatoria -Corpi di fabbrica 3 (magazzino) e 5 (tettoie)	45 500,00	-
CS	Costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili di cui sopra	23 585,00	=
	A) Resta un valore finale dei fabbricati ammissibili a sanatoria al netto delle decurtazioni	<u>21 915,00</u>	
VA	Valore di comune commercio dell'area di sedime dei fabbricati da demolire compreso le corti (zona D - mq. 1608,63), corpi di fabbrica 1-2-4, particella n. 504.	20 107,87	+
VU	Valore degli interventi migliorativi relativi a piazzali, recinzioni, pavimentazioni e opere di urbanizzazione	48 256,80	-
CDS	Costi per le demolizioni e smaltimenti opere abusive	36 911,59	=
	B) Resta un valore commerciale dell'area di sedime dei fabbricati da demolire compreso le corti	<u>31 453,08</u>	
	VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 2 = A + B	53 368,08	

Il valore commerciale del lotto n. 2 è stato così determinato in € **53 368,08** (decurtato dei costi di regolarizzazione, demolizioni e smaltimenti) a fronte di un valore commerciale di € 217 889,00 (mq. 622,44 sup. ragguagliata x € 350,00/mq) nel caso di piena regolarità urbanistica del complesso edilizio.

IL TERZO LOTTO risulta costituito dalle particelle n. 53 e 505 del foglio n. 30 del comune di Trivento, queste ultime sono rientrate insieme alla particella 504 sopracitata nella zona D artigianale, industriale e commerciale a seguito della variante al programma di fabbricazione adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 15-12-2021.

Lo scopo della nuova classificazione urbanistica è stato espressamente riportato nello strumento urbanistico comunale ovvero quello di *“consentire lo sviluppo e l'ampliamento delle attività già presenti in zona”*.

Le due particelle, divise catastalmente, sono da considerarsi solidali (un solo lotto edificabile) in quanto le norme che regolano detta zona D artigianale, industriale e commerciale, prevedono parametri stringenti di cui: indice di copertura 1/2 dell'area, indice di fabbricabilità fondiario di 0.5 mc/mq e soprattutto distanza minima dai confini pari a 1.5 l'altezza del fabbricato, non minore di metri 5,00 salvo accordi con i confinanti.

Questo ultimo parametro, ovvero il rispetto della distanza di metri 5.00 da ciascun confine impone

la necessità considerare le due particelle (53 e 505) solidali in quanto vista la modesta larghezza del lotto, solo se unite consentiranno la realizzazione di una costruzione di tipo artigianale, industriale o commerciale con dimensioni significative.

Il lotto risulta caratterizzato dall'accentuata pendenza e presenta autonoma accessibilità dalla strada comunale situata nella parte sommitale del terreno, con possibilità di accesso anche dalla particella n. 504 (lotto n. 2) lato a valle con il quale, all'occorrenza, è possibile costituire un unico compendio.

La destinazione attuale del suolo ai fini della coltivazione è di tipo agricolo con la presenza di alcune piante di ulivo maggiormente concentrate sulla particella n. 53.

La particella n. 505, invece, risulta caratterizzata dalla presenza di una soletta in calcestruzzo della superficie di circa mq. 255,00 della quale non è dato sapere delle caratteristiche strutturali, con presenza di ferri da carpenteria cosiddetti di "attacco" disposti lungo il perimetro a testimoniare l'intenzionalità di una possibile edificazione. Trattasi di mera considerazione visto che anche per quest'opera non sono stati rinvenuti titoli edilizi.

Il valore del lotto è stato stabilito con riferimento alla delibera comunale per la determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini dell'IMU che riporta un valore al mq. di € 12,50, tale prezzo è stato ridotto a 10,00 euro al metro quadrato in considerazione delle condizioni penalizzanti dovute all'accentuata pendenza e alla disagiata accessibilità a causa delle ridotte dimensioni della stradina comunale.

La particella n. 505 ex part. 434/b, risulta inoltre vincolata per la costruzione della rimessa agricola di cui alla C.E. n. n. 26/2004 il tutto si rileva dall'atto di asservimento del notaio Oliva in data 6 agosto 2004 reg. a CB il 11-08-2004 al n. 1360. Questo ultimo aspetto, ai fini della valutazione attuale, risulta ininfluente in quanto ora zona D con altri indici urbanistici.

Valutazione= Mq. 2.320,00 x 10,00 €/mq= € 23.200,00

IL QUARTO LOTTO è costituito da due piccoli fabbricati ubicati nel centro storico comunale in via Roma n. 11 piano terra primo e secondo e via Roma n. 13 piano seminterrato censiti in catasto rispettivamente con il n. 233 e 232 sub. 7 unità collabenti prive di rendita.

I due fabbricati vengono accorpati in solo lotto in quanto sono collegati internamente, al momento versano in condizioni di abbandono e di inagibilità a causa di cedimenti strutturali dei solai interni e assenza dell'allaccio alle utenze.

Per la determinazione del valore commerciale di detti immobili si è fatto riferimento principalmente al valore commerciale della loro volumetria atteso che vanno totalmente ristrutturati mediante abbattimento dei solai interni.

Da informazioni assunte, si rileva che in zona vi è una notevole offerta di immobili simili ma totale assenza di richieste.

Questi immobili sono fortemente penalizzati dallo spopolamento del centro storico di Trivento dovuto principalmente dalla non accessibilità con autoveicoli vista l'ubicazione in vicoli di ridotta larghezza.

Valutazione= Mq. 155,00 x 30,00 €/mq= € 4.650,00



IL QUINTO LOTTO è costituito da un appezzamento di terreno agricolo situato alla contrada Cisterna del Comune di Trivento foglio n. 17, particella n. 17, versante ovest del centro abitato caratterizzato dall'accentuata pendenza. Il terreno presenta caratteristiche del tutto agricole ed è privo di qualsiasi vocazione edificatoria.

Dal sopralluogo effettuato in occasione del primo accesso in data 03-11-2023 è stata rilevata la presenza di un uliveto di vecchio impianto in condizioni di scarsissima produttività dovuta principalmente alla mancata esecuzione di potature, concimazioni e pulizia del suolo da piante infestanti.

L'accesso al terreno avviene attraverso una stradina mulattiera in semplice terra battuta, di accentuata pendenza, scarsamente individuabile sul posto che si congiunge alla strada interpodereale ivi presente.

Per la determinazione del prezzo si è tenuto conto delle condizioni di abbandono e dei costi da sostenere per il ripristino del terreno (potature, concimazioni, sfalcio e bonifica del suolo) che sono stati quantificati in circa € 3.500,00.

Dal confronto con i prezzi del mercato locale è stato determinato euro 1.02 a mq. a fronte di euro 1.72/mq che si rileva dai VAM anno 2018 che si riferiscono mediamente a suoli in condizioni migliori. Giuridicamente è stato stabilito che i VAM non costituiscono dato attendibile per la determinazione del valore commerciale degli immobili quanto non tengono conto delle situazioni specifiche del terreno.

La particella inoltre, risulta vincolata per la costruzione della rimessa agricola di cui alla C.E. n. n. 26/2004 il tutto si rileva dall'atto di asservimento del notaio Oliva in data 6 agosto 2004 reg. a CB il 11-08-2004 al n. 1360.

Valutazione= Mq. 4.910 x 1.02 €/mq= € 5.000,00

Si riporta a seguire la tabella riassuntiva dei lotti con relativa valutazione

TABELLA N. 5 -RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONE DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO	DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI	MQ.	TOT.	PREZZO	VALORE €
1	Terreno agricolo Fg. 30 part. 436	560	1.690	0,50	845,00
	Terreno agricolo Fg. 30 part. 439	1 130			
2	Fabbricato Fg. 30 part. 504 sub. 5-6-7	650	650	Vedi Tab. 4	53.368,08
3	Terreno in zona D Fg. n. 30 part. 53	1 050	2.320	10,00	23.200,00
	Terreno in zona D Fg. 30 part. 505	1270			
4	Fabbricato Fg 23 part. 233 via Roma 11	135	155	30,00	4.650,00
	Fabbricato Fg. 23 part. 232 sub. 7 via Roma 13	20			
5	Terreno agricolo -Uliveto Fg. 17 part. 17	4.910	4.910	1,02	5.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 87.063,08



Divisibilità di immobili pignorati pro quota**Risposta al quesito del G.E.**

Non ci sono immobili pignorati per quota ovvero alcuni immobili appartenenti alla sig.ra [REDACTED] in precedenza pignorati per la quota di 1/3, sono stati estromessi dalla procedura esecutiva con dispositivo del G.E. in data 04-08-2022.

Eventuali spese condominiali insolute.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva non fanno parte di complessi condominiali per cui non si rilevano spese insolute.

CONCLUSIONI

In considerazione dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si riportano i valori di comune commercio come da tabella riassuntiva che segue:

TABELLA N. 6 RIASSUNTIVA DEI LOTTI

LOTTO	IDENTIFICATIVI CATASTALI-Comune di Trivento	VALORE
1	Terreno incolto in c. da Cappuccini Foglio n. 30 part. 436, mq. 560, sem. arb di 1 [^] , rd 2.02, ra 2.75. Foglio n. 30 part. 439, mq. 1130, sem. 1 [^] ,rd. 3.50, ra. 5.54.	€ 845,00
2	Fabbricato commerciale in c. da Epitaffio Foglio n. 30, part. 504, sub. 5-6-7 cat. D/8, rendita € 2.950,00	€ 53.368,08
3	Suolo in zona D artigianale, industriale e commerciale in c. da Epitaffio Foglio n. 30 part. 53, mq. 1050 (mq. 460 uliveto e mq. 590 sem. arb.) rd. 3.32, ra. 3.84 Foglio n. 30 part. 505, mq. 1270 sem. arb. 1 [^] , rd. 4.59, ra. 6.23.	€ 23.200,00
4	Fabbricati inagibili in via Roma Foglio n. 23, part. 232, sub. 7, via Roma 13, piano S2, categ. F2 Foglio n. 23 part. 233, via Roma 11, piano T-1-2, cat. F2	€ 4.650,00
5	Uliveto in zona agricola alla c. da Cisterna Foglio n. 17 part. 17 di mq. 4.910 (mq. 4.505 uliveto e mq. 405 sem. arb.) rd. 16.58, ra. 12.46.	€ 5.000,00
	VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI	€ 87.063,08

Il valore complessivo degli immobili ammessi alla procedura esecutiva, come si rileva dalla

Tabella n. 6 di cui innanzi, corrisponde ad **€ 87.063,08**.

Il valore di comune commercio dei fabbricati abusivi ammissibili a sanatoria (decurtati dei costi di regolarizzazione) e dell'area di sedime dei fabbricati abusivi non ammissibili a sanatoria (decurtata dei costi per le demolizioni), è stato determinato analiticamente nella Tabella n. 4.

Si precisa che non è stato possibile determinare al momento i costi per eventuali adeguamenti sismici da apportare ai fabbricati ammissibili a sanatoria; le motivazioni sono riportate a pag. 47 della perizia.

Il canone di locazione del locale commerciale di cui al lotto n. 2 (€ 5.228,00/anno) è stato determinato nella Tabella n. 2 e riguarda l'intero complesso edilizio che ricade sulla particella n. 504, comprende tutti gli immobili (abusivi non sanabili - abusivi ammissibili a sanatoria) e le loro pertinenze esterne.

Come da incarico ricevuto dall'ill.mo G.E. dott.ssa Rossella Casillo, si procede al deposito della perizia, composta da 52 pagine dattiloscritte e da n. 42 allegati compreso la scheda sintetica.

Lo scrivente CTU dichiara di aver assolto alle richieste del G.E. e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Si allega quanto segue:

N. ALLEGATO	ELENCO ALLEGATI
1.	Verbale di sopralluogo n.1
2.	Verbale di sopralluogo n.2
3.	Verbale di sopralluogo n.3
4.	Missive di convocazione a mezzo P.E.C.
5.	Foglio informativo
6.	Richiesta copia titoli edilizi
6a.	Lettera di trasmissione dei titoli edilizi
6b.	C.I.L. apposizione tettoia provvisoria
6c.	Installazione struttura provvisoria
6d.	P.D.C. 26/2004 rimessa agricola e varie
7a.	Stralcio di mappa catastale fg.30
7b.	Stralcio di mappa catastale fg.23
7c.	Stralcio di mappa catastale fg.17
8.	Elaborato planimetrico fg.30 - P.Ila 504
9.	Planimetrie catastali fg.30 - P.Ila 504 - Sub. 5-6-7



10.	Planimetria di vecchia visura fg.23 - P.IIa 233
11.	Elaborato planimetrico fg.23 - P.IIa 232
12.	Elaborato planimetrico fg.23 - P.IIa 233
13.	Visura per soggetto <input type="text"/>
14.	Visura per soggetto <input type="text"/>
15.	Visura per soggetto <input type="text"/>
16.	Richiesta contratti di locazione all'Agenzia Entrate
16a.	Contratto di locazione commerciale suolo
16b.	Contratto di locazione commerciale capannone
17.	Richiesta documentazione deposito sismico alla Regione
17a.	Nota di avvenuto protocollo richiesta deposito sismico
17.b	Risposta della Regione Molise IV settore -Sismica
18.	Richiesta C.D.U.
18a.	C.D.U. terreni
19a.	Atto di vendita del suolo dove insiste il locale commerciale
19b.	Atto di vincolo edilizio collegato alla C.E. 26/2004
19c.	Atto di vendita dei terreni a <input type="text"/>
20.	Richiesta certificati di matrimonio
20a.	Certificato di matrimonio <input type="text"/>
20b.	Certificato di matrimonio <input type="text"/>
20c.	Risposta a mezzo P.E.C. dello stato civile
21.	Planimetria rilievo topografico
22.	Rilievo planimetrico immobile
23.	Computo metrico relativo ai costi delle demolizioni
24.	Documentazione fotografica
25.	Elaborazione rilievo con programma pregeo dell'Ag. Entrate
26.	Scheda sintetica

Busso li, 26-01-2024

Il C.T.U.
(Geom. Giovanni Manocchio)
(Documento firmato digitalmente)