

Studio Tecnico di Ingegneria Civile ed Ambientale “ Costruzioni Civili ed Industriali, Normali ed Antisismiche, Programmazione e Gestione del Territorio “ Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso n.329, Prevenzione Incendi Ministero degli Interni CB 329 I 070 ex L. 818 / 84, Sicurezza e tutela della Salute D. Lgs 626/94 e 494/96, CTU presso il Tribunale di Campobasso al n.159.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE

DI

CAMPOBASSO

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO ESPERITA NELL'AMBITO DEL
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.105/13 R.G.Es**

Promossa da

Contro

Società XXX e c. snc

Magistrati : Dott.ssa Teresina PEPE e Dott. Michele Russo

Consulente Tecnico Dott.Ing. Michele GIANICO

Roccavivara lì 24 Marzo 2015

IL CTU

(Dott.Ing. Michele GIANICO)

A.Note di carattere generale

Il sottoscritto Dott. Ing. Michele GIANICO, con Studio Tecnico di Ingegneria in Roccapivara (CB) alla c. da La Valle n.3, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n.329, nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Campobasso n.159, riceveva incarico dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Campobasso Dott.ssa Teresina PEPE – come da provvedimento del 9 Luglio 2014 – di espletare una Consulenza Tecnica di Ufficio nell'ambito della procedura per espropriazione immobiliare N. 105/13 R. G. Es

Promossa da

Finmolise Sviluppo e Servizi S.R.L. di Campobasso contro YYY – XXXX JJJ – XXX Soc. XXX & C. S.N.C. – Bojano (CB)

Comparso innanzi al Signor Giudice Dott.ssa Teresina PEPE in data 26 Settembre 2014 per il giuramento di rito e per l'accettazione dell'incarico nei seguenti termini "...valuti la completezza della documentazione ipocatastale prodotta dalla parte istante (segnalando quella mancante o inidonea) e ispezionati i luoghi cui si riferisce il pignoramento, accerti ed indichi in apposita relazione scritta:

1. Tutti i dati necessari (catastali e concernenti l'ubicazione) per l'esatta e completa individuazione dei beni pignorati, ai fini della loro utilizzazione nei successivi atti della procedura (ordinanza di vendita, decreto di trasferimento, ecc.);
2. Valori di detti beni (anche attraverso stima sommaria);
3. Se e da quali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano eventualmente gravati, anche con riguardo ai danti causa della parte eseguita nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;
4. Qualora l'oggetto della stima sia costituito da fabbricati, eventuali e perduranti irregolarità connesse all'inosservanza di norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati medesimi, specificando, in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa;
5. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di agibilità dello stesso previo acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
6. Lo stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo all'esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento;
7. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico;
8. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. Se la vendita dei beni pignorati possa essere effettuata in più lotti, specificando, nell' affermativa ,la composizione di ciascuno di essi con la indicazione del prezzo;
10. La esistenza di quote di proprietà sui beni staggiti appartenenti a persone diverse dall'esecutato;
11. Ove per gli immobili sia richiesto l'attestato di certificazione energetica provveda ad acquisire il detto attestato se già esistente;
12. Inviare copia della relazione ai creditori precedenti o interventuti e al debitore almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza di audizione delle parti a mezzo posta ordinaria o elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, sui documenti informatici o teletrasmessi;
13. Depositi in cancelleria ,su supporto informatico, formato Word, i dati catastali degli immobili pignorati e le notizie relative alla eventuale formazione dei lotti ai fini della vendita, e n.2 copie cartacee.

B. Relazione

1. Valutazione della documentazione catastale ed ipocatastale con ispezione dei luoghi

In esecuzione del mandato ricevuto:

- 1) in data 6/10/2014 ha proceduto a delle visure catastali con la consultazione ed estrazione di piante dalle cosiddette buste al fine del confronto e per l'esame della consistenza e per la completezza della documentazione catastale prodotta dall'istante;
- 2) in data 10/10/2014 provvedeva ad accedere presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Bojano (CB) per visionare, esaminare ed ordinare l'estrazione di copia dei titoli abilitativi con la documentazione tecnica allegata;
- 3) in data 20/10/2014 tramite raccomandate di tipo A.R. comunicava alle parti esecutate che il giorno 28/10/2014 alle ore 10 si sarebbe recato sui luoghi per le operazioni peritali ed agli avvocati delle parti in causa tramite posta elettronica certificata;
- 4) in data 24/10/2014 procedeva a richiedere tramite PEC indirizzata al Comune di Bojano ed all'Arch. Robusti la richiesta della certificazione urbanistica dei terreni pignorati, i titoli edilizi dei fabbricati con gli annessi elaborati tecnici descrittivi, i certificati di agibilità con la documentazione energetica dei fabbricati stessi;
- 5) in data 28/10/2014, come comunicato, si è recato nei luoghi ove ricadono gli immobili pignorati ed alla continua presenza dei due proprietari XXX e TTT ha ispezionato gli immobili costituiti da fabbricati e terreni effettuando numerose fotografie per documentare lo stato di manutenzione e di conservazione degli stessi, nonché le trasformazioni subite dal punto di vista edilizio/urbanistico e sul loro uso attuale;
- 6) in data 3/11/2014, previo accordo telefonico e dopo il versamento dei diritti richiesti dal Comune di Bojano (CB) ha proceduto ad un nuovo accesso all'Ufficio tecnico/urbanistico/edilizio per il ritiro di copia della documentazione esistente dei titoli edilizi per i fabbricati ed il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento;

2. Individuazione dei beni pignorati da utilizzare negli atti di vendita

In merito a tutti i dati necessari (catastali e concernenti l'ubicazione) per l'esatta e completa individuazione dei beni pignorati, ai fini della loro utilizzazione nei successivi atti della procedura (ordinanza di vendita, decreto di trasferimento, ecc.), con la scorta degli atti acquisiti risultano come in appresso individuati:

- 1) F.21 part.la 156 are 38.20 sem. 4 RD euro 3,95 RA euro 12,82 intestata a :YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ I per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 2) F. 23 part.la 373 are 5.10 inc. prod.1 RD euro 0,080 RA euro 0,03 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 3) F.23 part.la 374 are 4,00 sem.3 RD euro 0,72 RA euro 1,45 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 4) F. 25 part.la 128 are 6.10 sem. 3 RD euro 1,10 RA euro 2,21 intestata a :YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;

- 5) F. 27 part.la 69 are 1.90 bos.ced.2 RD euro 0,14 RA euro 0,06 intestata a :YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 6) F.27 part.la 153 are 1,60 sem. 3 RD euro 0,29 RA euro 0,58 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 7) F.27 part.la 199 are 3.10 vig. 3 RD euro 1,20 RA euro 1,44 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 8) F.28 part.la 94 are 6.80 sem.2 RD euro 2,11 RA euro 2,63 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 9) F. 28 part.la 242 are 6.30 sem.3 RD euro 1,14 RA euro 2,28 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1939 C.F. ZZZZ per ½;
- 10) F.28 part.la 757 are 3.30 sem. 2 RD euro 1,02 RA euro 1,28 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per 1/2PXXXnato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 11) F.30 part.la 42 are 2.30 bos. alt.1 RD euro 0,36 RA euro 0,07 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 12) F.21 part.la 335 are 11.50 sem. cl.4 RD euro 1,19 RA euro 3,86 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. HHHH per ½;
- 13) F.22 part.la 403 are 22.70 pasc. ces. cl.U RD euro 0,82 RA euro 0,47 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 14) F.22 part.la 409 are 26.90 pasc. ces. cl.U RD euro 0,97 RA euro 0,56 intestata a :YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per 1/2XXX nato a Bojano (CB) il 3/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 15) F.22 part.la 344 are 1.50 pasc. ces .cl.U RD 0,05 RA 0,03 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 16) F.22 part.la 354 are 19.00 pasc. ces. cl.U RD euro 0,69 RA 0,39 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 17) F.23 part.la 1231 are 9.90 semin. cl. 4 RD 1,02 RA 3,32 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 18) F.23 part.la 470 are 8.30 sem. cl.3 RD euro 1,50 RA 3,00 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 19) F. 23 part.la 468 are 13.30 sem. cl.3 RD euro 2,40 RA euro 4,81 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 20) F.23 part.la 454 are 19.90 sem. cl.3 RD euro 3,60 RA euro 7,19 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per 1/2;
- 21) F.23 part.446 are 6.80 sem. cl.3 RD euro 1,23 RA euro 2,46 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;

- 22) F.23 part.la 379 are 4.90 sem. cl.3 RD euro 0,89 RA euro 1,77 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per 1/2XXXnato a Bojano (CB) io 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 23) F.23 part.la 378 are 1.40 inc. prod. cl.1 RD euro 0,02 RA euro 0,01 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 24) F.25 part.la 530 are 18.10 sem. cl.4 RD euro 1,87 RA euro 6,08 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 25) F.25 part.la 332 are 6.50 sem. cl.4 RD euro 0,67 RA euro 2,18 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 26) F. 25 part.la 144 are 4.80 sem. cl.4 RD euro 0,50 RA euro 1,61 intestata a : PERRELLA TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1930 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 27) F.27 part.la 470 are 0,90 sem. cl.3 RD euro 0,16 RA euro 0,33 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 28) F.27 part.la 467 are 0.16 sem. cl.3 RD euro 0,03 RA euro 0,06 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 29) F. 28 part.la 706 are 1.80 sem. cl.3 RD euro 0,33 RA euro 0,65 intestata a : XXXX Domenico nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 30) F. 28 part.503 are 9.50 sem. cl.3 RD euro 1,72 RA euro 3,43 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 31) F.28 part.la 486 are 2.60 sem. cl.3 RD euro 0,47 RA euro 0,94 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. PRRPQL33S03A930H per ½;
- 32) F.30 part.la 121 are 4.70 bosco alto cl.1 RD euro 0,73 RA euro 0,15 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per 1/2XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 33) F.30 part.la 77 bosco alto cl.1 are 3.90 RD euro 0,60 RA euro 0,12 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 34) F. 28 part.la 815 are 1.60 sem. cl. 3 RD euro 0,29 RA 0,58 intestata a : XXX & C. SNC con sede in Bojano (CB) per la quota pari all'intero (1/1);
- 35) F.28 part.la 812 are 15.70 sem. cl.3 RD euro 2,84 RA euro 5,68 intestata a :XXX & C. SNC con sede in Bojano (CB) per la quota pari all'intero (1/1).

3. Valore dei beni pignorati

Relativamente al valore in euro dei beni pignorati (anche attraverso una stima sommaria) è stata adottata la metodologia ed il procedimento di stima della comparazione quale più probabile valore da attribuire alle singole unità immobiliari ed ai singoli lotti derivanti da una libera contrattazione di compravendita come in appresso.

4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Relativamente alla esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui risultano eventualmente gravati i beni pignorati, anche con riguardo ai danti causa della parte eseguita nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, da un accesso e dalle visure effettuate presso gli uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Campobasso Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliare di Campobasso) sono risultate le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

1) – XXX & C.S.N.C. con sede in Bojano (CB):

A - registro particolare 767, Registro Generale 11926 Pubblico ufficiale Punzone Fiorita rep. 75847 del 7/06/2004 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Scaduta e quindi non opponibile alla procedura di vendita;

B – registro particolare 2293, Registro Generale 11965 Pubblico ufficiale Gamberale Giuseppe rep. 214398 del 26/09/2007, ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo. Scaduta e quindi non opponibile alla procedura di vendita;

C) - registro particolare 6193, Registro Generale 7865 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di appello Campobasso rep. 1586 del 26/06/2013 Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento, non opponibile alla procedura di vendita;

D – Registro Particolare 6193 Registro Generale 1080 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 2/2014 del 8/01/2014 Atto Giudiziario – Sentenza di Fallimento. Non opponibile alla procedura di vendita;

2) – YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934:

A – Registro Particolare 2618 Registro Generale 3165 Pubblico Ufficiale Quaranta Hena repertorio 87382 del 6/03/1998, Atto tra vivi – donazione Accettata, non opponibile alla procedura di vendita;

B – Registro Particolare 769 Registro Generale 8647 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 96279 del 4/09/1998, non opponibile alla procedura di vendita;

C - Registro Particolare 1336 Registro Generale 11666 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 98545 del 16/11/1998, non opponibile alla procedura di vendita;

D - Registro Particolare 868 Registro Generale 6973 Pubblico Ufficiale Puzone Fiorita repertorio 75847 del 7/06/2004, non opponibile alla procedura di vendita;

E - Registro Particolare 5149 Registro Generale 7099 Pubblico Ufficiale Oliviero Francesca repertorio 3796/458 del 21/06/2005, non opponibile alla procedura di vendita;

F - Registro Particolare 5150 Registro Generale 7100 Pubblico Ufficiale Oliviero Francesca repertorio 3796/458 del 21/06/2005, non opponibile alla procedura di vendita;

G - Registro Particolare 5151 Registro Generale 7101 Pubblico Ufficiale Oliviero Francesca repertorio 3796/458 del 21/06/2006, non opponibile alla Procedura di vendita;

H - Registro Particolare 8254 Registro Generale 11481 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 204008 del 28/10/2005, non opponibile alla procedura di vendita;

I - Registro Particolare 2293 Registro Generale 214398 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 214398 del 26/09/2007, non opponibile alla procedura di vendita;

L - Registro Particolare 1452 Registro Generale 10838 Pubblico Ufficiale De Dominicis Paola repertorio 10252/3726 del 4/10/2011, non opponibile alla procedura di vendita perché a garanzia di Cambiali per acquisto beni immobili successivamente restituiti;

M - Registro Particolare 6193 Registro Generale 7865 Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Corte di appello Campobasso repertorio 1586 del 26/03/2013, non opponibile alla procedura di vendita;

N - Registro Particolare 900 Registro Generale 1080 Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 2/2014 del 8/01/2014, non opponibile alla procedura di vendita;

3) – XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930:

A – Registro Particolare 769 Registro Generale 8647 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 96279 del 4/09/1998, non opponibile alla procedura di vendita;

B - Registro Particolare 1336 Registro Generale 11666 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 98545 del 16/11/1998, non opponibile alla procedura di vendita; C

- Registro Particolare 868 Registro Generale 6973 Pubblico Ufficiale Puzone Fiorita repertorio 75847 del 7/06/2004, non opponibile alla procedura di vendita;

D - Registro Particolare 5149 Registro Generale 7099 Pubblico Ufficiale Oliviero Francesca repertorio 3796/458 del 21/06/2005, non opponibile alla procedura di vendita;

E - Registro Particolare 5150 Registro Generale 7100 Pubblico Ufficiale Oliviero Francesca repertorio 3796/458 del 21/06/2005, non opponibile alla procedura di vendita;

F - Registro Particolare 5151 Registro Generale 7101 Pubblico Ufficiale Oliviero Francesca repertorio 3796/458 del 21/06/2006, non opponibile alla Procedura di vendita;

G - Registro Particolare 8254 Registro Generale 11481 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 204008 del 28/10/2005, non opponibile alla procedura di vendita; H

- Registro Particolare 2293 Registro Generale 214398 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 214398 del 26/09/2007, non opponibile alla procedura di vendita; I

- Registro Particolare 1452 Registro Generale 10838 Pubblico Ufficiale De Dominicis Paola repertorio 10252/3726 del 4/10/2011, non opponibile alla procedura di vendita perché a garanzia di Cambiali per acquisto beni immobili successivamente restituiti;

L - Registro Particolare 6193 Registro Generale 7865 Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Corte di appello Campobasso repertorio 1586 del 26/06/2013, non opponibile alla procedura di vendita;

M - Registro Particolare 900 Registro Generale 1080 Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 2/2014 del 8/01/2014, non opponibile alla procedura di vendita;

4) – XXXX JJJ nato a Bojano (CB) il 26/01/1961:

A - Registro Particolare 2020 Registro Generale 11485 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 204008 del 28/10/2005, non opponibile alla procedura di vendita;

B - Registro Particolare 2293 Registro Generale 11965 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 214398 del 26/09/2007, non opponibile alla procedura di vendita;

C - Registro Particolare 1452 Registro Generale 10838 Pubblico Ufficiale De Dominicis Paola repertorio 10252/3726 del 4/10/2011, non opponibile alla procedura di vendita perché a garanzia di Cambiali per acquisto beni immobili successivamente restituiti;

D - Registro Particolare 6193 Registro Generale 7865 Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Corte di appello Campobasso repertorio 1586 del 26/03/2013, non opponibile alla procedura di vendita;

E - Registro Particolare 900 Registro Generale 1080 Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 2/2014 del 8/01/2014, non opponibile alla procedura di vendita;

5. Verifiche sulla regolarità e sull'osservanza delle norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati pignorati

Dalle verifiche operate in materia di regolarità ed osservanza delle norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati oggetto di stima, in relazione alle eventuali e perduranti irregolarità connesse all'inosservanza di norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati medesimi, specificando, in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa, è risultato quanto appresso:

- 1) In data 8/09/1973 prot.5640 il Signor XXXX JJJ fu Pasquale nato il 15/08/1906 presentava istanza per il rilascio di licenza edilizia per poter aprire delle finestre nel sottotetto della propria abitazione sita in via Ciammarucone n.1 di cui al nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n.59 rilasciata il 14/12/1973, fabbricato preesistente sovrastante il suolo edificatorio in catasto individuato al F.28 dalla particella 495, attualmente coincidente con i fabbricati eseguiti;
- 2) In data 29/07/1975 su istanza edilizia prodotta da parte di Perrella JJJ nato il 13/08/1906 veniva rilasciata il Permesso di Costruzione 38/75 il 11/10/75 per la costruzione di un Garage ed una recinzione su area erroneamente individuata al F.31 in luogo del F.28 dalla particella 495 come risulta dall'esame degli atti tecnici e dei luoghi esaminati dal sottoscritto CTU, che rileva l'errore materiale e di valutazione nella indicazione del foglio catastale indicata nell'istanza edilizia e nell'elaborato tecnico e descrittivo allegato alla pratica edilizia 38/75;
- 3) In data 24/09/86 protocollo 11055 da parte di XXXX JJJ nato il 15/08/1906 è stata prodotta istanza di concessione edilizia in sanatoria a norma dell'ex legge 47/85 per Opere ad Uso residenziale e tipologia di abuso 1,2,3,4,5,6 con i numeri progressivi 0670731201/1 e 2 con gli elaborati tecnici grafici e descrittivi a firma dell'Arch. Emilio Romano iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso con il n.124, istanza edilizia su cui sono stati rilasciati tutti i pareri e versate le somme per la oblazione ma non è stata mai rilasciata la dovuta concessione in sanatoria da parte dei soggetti preposti del Comune, né ritirata da parte del richiedente;
- 4) In data 28/05/1974, prot.1903 veniva prodotta istanza di concessione edilizia da parte dei germani XXX e Domenico per la costruzione di un fabbricato da adibire ad autorimessa su suolo edificatorio individuato in catasto al F.28 dalla particella 495 della superficie di mq 920. La zonizzazione funzionale del PRG vigente presso il Comune di Bojano (CB) attribuiva a tale area la destinazione urbanistica B2, pertanto il costruendo fabbricato risultava compatibile per uso, dimensione e caratteristiche con i parametri urbanistici previsti per il suolo edificatorio e col titolo edilizio rilasciato dal Sindaco p. t. giusta concessione di edificare rilasciata in data 1° Agosto 1978;
- 5) In data 29 Febbraio 1980, prot. 1903 veniva prodotta istanza per il rilascio di concessione edilizia da parte dei germani XXX e TTT di JJJ per la chiusura perimetrale del porticato esistente da adibire a caseificio su area individuata in catasto al F.28 dalla part. la 661 derivata dal frazionamento della 495 della superficie di mq.400. Il suolo edificatorio ricadeva in zona B2 della zonizzazione funzionale del PRG

- vigente presso il Comune di Bojano (CB).I parametri urbanistici del PRG vigenti per tale zona consentivano per caratteristiche, per destinazione funzionale e per consistenza tale intervento edilizio, per cui veniva rilasciata la concessione di edificare n.55/80 dal Sindaco p. t. in data 7/08/1980 con il successivo certificato di agibilità del 22/01/1982;
- 6) In data 27/05/1983,prot.5427 veniva prodotta nuova istanza di concessione edilizia da parte dei germani XXX e TTT per la chiusura perimetrale di un ulteriore porticato esistente da adibire a caseificio su area individuata al F.28 dalla particella 661 derivante da frazionamento della particella 495 della estensione di mq 400.Il porticato ricadeva in area destinata dalla zonizzazione funzionale del PRG a B2 che consentiva tale intervento per densità edilizia fondiaria pari a 8,50 mc/mq, per uso e caratteristiche del fabbricato.
 - 7) In data 7/08/2000 veniva prodotta istanza per il rilascio della concessione edilizia di cui al prot. 13734 da parte di YYY nato il 16/04/1934,quale amministratore del Caseificio "S. Emidio" di XXX & C. con sede legale in via Ciammarucone n.3,su area individuata in catasto al F.28 dalle particelle 815 di mq 1570 e 812 di mq 160 di cui all'atto di compravendita rep.98304 per notaio Gamberale del 2/11/1998,per la costruzione di un fabbricato da adibire ad autorimessa di mq 113,00 a servizio del caseificio. Il suolo edificatorio ricade nella zonizzazione funzionale del PRG a BC2 che consente la costruzione del fabbricato giusta concessione edilizia n.29/2003 rilasciata dal responsabile del settore III – urbanistica – del Comune di Bojano. In risposta al quesito del presente paragrafo deve concludersi che i fabbricati devono ritenersi legittimi, ammissibili e sostenibili dal punto di vista urbanistico ed ambientale in relazione alla normativa nazionale, regionale e comunale, nonché rispetto alle norme di attuazione e la zonizzazione funzionale del PRG ed il piano paesaggistico di vasta area (P.T.P.A.A.V. del Comune di Bojano).In merito alla spesa per gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione delle relative pratiche amministrative, trattandosi di spesa inerente il rispetto di norme edilizie si rinvia al paragrafo che segue. Per quanto sopra è stato necessario e doveroso esaminare il complesso edilizio separandolo e distinguendolo nelle due parti a destinazione residenziale ed a destinazione produttiva. La parte di fabbricato a destinazione produttiva costituente il caseificio è stato analizzato ed indagato in relazione alla produttività pregressa e futura in relazione alla potenzialità produttiva pregressa e futura ottenibile per il suo recupero ad un uso funzionale, efficiente ed idoneo. A tale riguardo viene esaminata la conformità edilizia / urbanistica con la compatibilità, l'ammissibilità e la sostenibilità ambientale nel contesto urbano e/o organismo antropico di appartenenza attraverso la verifica dei valori raggiunti dai parametri che seguono rispetto ai limiti normativi imposti, come in appresso:
 - 8) Analisi di sostenibilità ambientale ,direttamente ed indirettamente connesse con le fasi della produzione, ovvero dall'ingresso delle materie prime e dei materiali di consumo allo smaltimento dei reflui di processo con le attività di supporto;
 - 9) Emissioni in atmosfera ridotta in relazione alla potenzialità giornaliera consentita dal DPR 25/07/1991 allegato II;
 - 10) Risorse idriche e qualità dell'acqua a sufficienza per il lavaggio dei locali e degli impianti nel ciclo produttivo, negli scambiatori termici sotto forma di vapore, di acqua calda e come acqua di raffreddamento nella refrigerazione, acqua fornita e prelevata dalla rete cittadina di cui al D.Lgs 31/01 attuativo della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano;

- Le acque reflue vengono convogliate alle pubbliche fognature previo trattamento in apposito ed idoneo impianto depurativo per il pretrattamento e risultano conformi e compatibili con i limiti di cui al D. lgs 152/99 e smi. A puro titolo indicativo è bene precisare che il carico organico del caseificio produce circa 20 metri cubi di reflui al giorno da depurare e/o da pretrattare per essere immesse nelle pubbliche fognature, che comporta una domanda biochimica di ossigeno (BOD)₅ mediamente di 800 a 1900 mg/l di O₂; una domanda chimica di ossigeno (COD) di 1500 a 3500 mg/l di O₂; di grassi ed oli pari a 150 a 300 mg/l; solidi sospesi totali pari a 300 a 900 mg/l; fosforo totale pari a 10 a 15 mg/l; azoto organico pari a 30 a 60 mg/l; cloruri pari a 100 a 300 mg/l; tensioattivi totali pari a 10 a 25. Dal carico inquinante di cui sopra deriva una componente significativa del costo di gestione;
- Sostanze chimiche e preparati pericolosi alla salute umana per sanificazione, detergenti e reagenti chimici che risultano stoccati, etichettati e normati dai D. Lgs 52/97 e 81/08;
- I rifiuti prodotti sono assimilabili agli urbani (RSU) ed agli speciali normati e compatibili con le disposizioni contenute nel D. Lgs 22/97;
- Per quanto riguarda il siero, per essere smaltito come rifiuto (speciale non pericoloso), l'azienda deve attenersi alle disposizioni dettate da D. Lgs 22/97 (cosiddetto decreto Ronchi): disposto temporaneamente in serbatoi refrigerati, MUD, registri di carico e scarico, formulari. Il siero può inoltre essere conferito esclusivamente a ditte autorizzate al trasporto, recupero e smaltimento di tale residuo di lavorazione ai sensi degli articoli 27, 28 e 30 del citato decreto legislativo 22/97, con i relativi Mud, registri di carico e scarico. Nel caso di specie è stato adottato il pretrattamento con la gestione dell'impianto affidata a ditta specializzata per una spesa annua di € 12.000,00 comprensiva delle riparazioni al netto del costo dei pezzi in sostituzione (ECOGREEN s.r.l.).
- Il rumore (inquinamento acustico ambientale) associato alle attività aziendali espletate, esternamente ed internamente, deriva da sorgenti fisse: impianti, macchinari ed apparecchiature di produzione normate dal D. Lgs 277/91 e sorgenti mobili: camion, autocisterne di conferimento materie prime e distribuzioni prodotti normato dalla legge quadro 447/95 e dai DPCM del 01/03/1991, 14/ 11/1997 che impongono dei valori limiti di massima esposizione con le modalità per la determinazione di tali valori. Dalle verifiche tabellari effettuate tramite la tipologia e gli spessori della muratura interna ed esterna, dalla distribuzione dei vari ambienti con funzioni filtrante e la differenziazione degli accessi per gli automezzi da quelli pedonali deve ritenersi il rispetto dei limiti delle due normative richiamate. Infatti gli automezzi hanno accesso nella parte retrostante, dalla strada provinciale denominata Spinetta adiacente la zona industriale e il personale dalla via Ciammarucone del centro urbano;
- I fabbricati rispetto alla zonizzazione del P.R.G. vigente e pregresso ricadono in aree classificate BA2 e BC2 rispettivamente mista di completamento e trasformazione mista di completamento con la massima densità prevista per le zone la cui destinazione funzionale risulta compatibile con le destinazioni d'uso attribuite ai fabbricati ed insite nei titoli edilizi rilasciati dalle autorità comunali preposte, muniti dei relativi pareri degli organi e delle autorità rispetto ai piani sovracomunali;
- I parametri edilizi ed urbanistici previsti nelle norme di attuazione in tali zone, di cui al certificato di destinazione urbanistica allegato, che devono intendersi nella presente CTU riportati e trascritti, risultano tutti soddisfatti e rispettati nella costruzione dei vari fabbricati, anche in relazione alle aree acquistate con atto rep. 98304 per notaio Giuseppe Gamberale formalizzato e trascritto il 24/11/1998 e che ai fini edificatori sono

da considerarsi un unico lotto su cui si erigono i fabbricati destinati a caseificio, nonché residenziale F.28 particelle 815 di accesso dalla S.P.,812 spiazzali e autorimessa,661 caseificio, 495 caseificio e residenziale e la 706 ad area di sosta auto residenziale ed accesso pedonale al caseificio ed agli alloggi;

- Il fabbricato con corte individuato al F.28 dalla particella 960 con destinazione rurale a porcile, pollaio e fienile, deve ritenersi con destinazione d'uso non compatibile ed ammissibile con la destinazione prevista nella zonizzazione funzionale del PRG vigente, quindi si rende necessario per essere usato un cambio di destinazione con un recupero ad una diversa funzione rispetto a quella attuale.

6. Verifica della Regolarità edilizia-urbanistica rispetto alla zonizzazione funzionale del PRG Vigente presso il Comune di Bojano (CB) e di esistenza della dichiarazione di agibilità alle norme vigenti

Dalle verifiche sulla regolarità edilizia – urbanistica operate sui beni, nonché sull'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previo acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, è risultato quanto appresso:

- 1) Il complesso edilizio adibito ad attività produttiva e residenziale (caseificio ed alloggio degli esecutati) attualmente è sovrastante un lotto di terreno di mq 2.650,00, in parte a destinazione BA2 ed in parte a BC2 attribuito dal PRG, ovvero per mq 920,00 a BA2 e mq 1.730,00 a BC2, con una capacità edificatoria in termini di densità edilizia pari a $920,00 \text{ mq} \times 4 \text{ mc/mq} = 3.680,00 \text{ mc}$ e $1.730,00 \text{ mq} \times 3,50 \text{ mc/mq} = 6.055,00 \text{ mc}$, quindi con una residuale capacità edificatoria pari a $9.735,00 \text{ mc} - 5.760,00 \text{ mc} = 3975 \text{ mc}$;
- 2) Il complesso edilizio (residenziale e produttivo) rispetto ai parametri edilizi urbanistici previsti dal PRG, al P.T.P.A.A.V. ed alla normativa edilizia contenuta nella parte seconda del DPR 380/01,dalle verifiche operate è risultato conforme alle norme sui requisiti igienico-sanitari dei locali, ai requisiti acustici degli edifici, alla prevenzione incendi (non essendo presenti serbatoi di gasolio ed altre fonti di innesco incendi), nonché ai parametri fisico-chimico-biologico e di salubrità ambientale derivante dalle dimensioni dei locali, dalla conformazione morfologica dei fabbricati e dai materiali impiegati nella costruzione che gli conferiscono condizioni ottimali del tipo igienico-sanitari-climatici-termo-idrometrici-illuminotecnici, le aperture (finestre e porte),la particolare copertura dei locali a caseificio che gli attribuisce l'effetto camino, i materiali costruttivi strutturali e di finitura, le dimensioni superficiali e di altezza dei singoli locali, i flussi di ricambi orari di aria **consentono di dichiarare la conformità edilizia e di agibilità di utilizzo per gli usi a cui sono destinati.** E' da rimarcare ed evidenziare quale fattore principale e determinante per i locali utilizzati e destinati a caseificio il cosiddetto effetto camino che genera un flusso di aria ascendente di circa di 2 m/sec e di conseguenza condizioni fluidodinamici nei vari ambienti per lo smaltimento di fumo ed umidità attraverso la finestratura della copertura a quota 3,60 metri che funge da sorgente di luce naturale diffusa e da evacuatore per lo smaltimento nell'atmosfera dei prodotti aerei della lavorazione con il continuo rimescolamento con l'aria fresca proveniente dalle aperture a quota inferiore. **Per quanto sopra ispezionato, ispezionabile e rilevabile dalla documentazione acquisita i fabbricati sono risultati conformi alle norme edilizie di settore e di prosieguo agibili e quindi viene attestata la conformità edilizia per l'uso indicato nei titoli edilizi rilasciati;**

- 3) La necessità della denuncia catastale del fabbricato destinato ad autorimessa di cui alla concessione edilizia 29/2003 su area F.28 particella 812, nonché quella di aggiornamento catastale delle due ex autorimesse di categoria C/6 in catasto al F.28, particelle 495 sub 1 e 2 da fondere con il caseificio con attribuzione delle categorie D/1 e D/7, le verifiche a cadenza temporale degli impianti elettrici da parte di ditta certificatrice, il certificato di idoneità statica legge 47/85 e/o collaudo con la richiesta di agibilità per l'uso degli immobili o porzioni di essi oggetto di condono edilizio con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, per oneri e costi della cancellazione di ipoteche si prevede un costo di € 5.000,00 oltre oneri fiscali ed accessori di legge, da portare in detrazione al lotto n.3;
- 4) La necessità del rilascio di certificazione di conformità degli impianti idrico-sanitario-termico ed elettrico con le verifiche quinquennali, il certificato di idoneità statico di cui alla legge 47/85 e/o il collaudo statico delle strutture, l'attestato di prestazione energetica con la pratica di agibilità per l'uso al fabbricato residenziale preesistente oggetto di rilascio della concessione edilizia in sanatoria non ancora rilasciata comporta una spesa di circa 3.000,00 €, da portare in detrazione ai lotti 1 e 2;
- 5) La necessità di adeguamento del certificato di agibilità della parte di fabbricato destinato a caseificio, dotato di certificato di agibilità inadeguato alle condizioni attuali, comporta una spesa di circa 1.500,00 €, da portare in detrazione al lotto n.3;
- 6) La necessità di variazione d'uso per il recupero ad altra funzione del fabbricato rurale adibito a porcile, pollaio e fienile con la relativa corte, non ammissibile e compatibile con la zonizzazione funzionale del PRG comporta una spesa di € 750,00, da portare in detrazione al lotto n.4;
- 7) La necessità del cambio di destinazione d'uso da C/6 a D/7 della porzione di immobile F.28 part. la 495 sub 1 comporta un costo di € 1.000,00, da portare in detrazione al lotto n.3;

7. Esame dello stato di possesso, di occupazione con il relativo titolo

Relativamente alle verifiche operate inerenti lo stato di possesso del bene, con la indicazione se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo all'esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento, non sono risultati posseduti da terzi.

8. Verifiche sull'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di varia natura

Relativamente alle verifiche operate sull'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico, sono risultati solo quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica allegato e trascritti nelle tabelle di individuazione degli immobili.

9. Verifica di esistenza di formalità, vincoli ed oneri cancellabili con la vendita

Dalle verifiche operate sull'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, di varia natura tra cui quelle condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente, risulta che sono costituite dalle varie ipoteche tutte cancellabili con la vendita.

10. Vendita effettuabile per lotti

Dallo studio sulla composizione, strutturazione e utilizzo degli immobili pignorati è risultato la possibilità della vendita nei sei lotti riportati al paragrafo 21 che segue.

11. Verifica dell'esistenza di quote di proprietà

Dalle verifiche effettuate sull'esistenza di quote di proprietà dei beni staggiti appartenenti a persone diverse dagli esecutati è risultato la loro inesistenza.

12. Verifica della necessità ed esistenza della certificazione energetica

Relativamente ai fabbricati è richiesto l'attestato di certificazione energetica, dalle verifiche operate è risultata inesistente e quindi non è stato possibile acquisirla.

Tabella n.1 riassuntiva dei quesiti ,della documentazione catastale prodotta ed integrata e dei risultati

quesito	Indagini eseguiti e valutazioni	Risoluzione adottata
Tutti i dati necessari (catastali e concernenti l'ubicazione) per l'esatta e completa individuazione dei beni pignorati, ai fini della loro utilizzazione nei successivi atti della procedura (ordinanza di vendita, decreto di trasferimento, ecc.);	Dall'esame dei dati catastali forniti e reperiti presso gli uffici pubblici e dai sopralluoghi effettuati i beni esecutati sono stati tutti individuati	I dati catastali devono essere integrati da quelli relativi alle pertinenze al caseificio, aree di accesso e fabbricato autorimesse non ancora accatastate F.28 part.le 812 e 815.
Valori in euro dei beni (anche attraverso stima sommaria);	Indagini di mercato	
Se e da quali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano eventualmente gravati, anche con riguardo ai danti causa della parte esecutata nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;	Visura presso gli uffici di trascrizione immobiliare	Non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a meno del pignoramento del procedimento in atti.
Qualora l'oggetto della stima sia costituito da fabbricati, eventuali e perduranti irregolarità connesse all'inosservanza di norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati medesimi, specificando, in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa;	Indagini presso gli uffici comunali di Bojano con il rilascio della documentazione qualificata per l'esame	I fabbricati sono dotati di diversi titoli edilizi e sul Comune di Bojano non risultano emessi atti di natura repressiva, per cui i vari fabbricati devono ritenersi legittimati
La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di agibilità dello stesso previo acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;	Esame della documentazione esistente presso gli uffici del Comune di Bojano con il rilascio della documentazione qualificata	I fabbricati risultano dal punto di vista urbanistico edilizio regolari con la assenza di certificato di agibilità e quello fornito non risponde all'attualità

Lo stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo all'esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento;	Accesso agli immobili con la presenza del proprietario e visure presso gli uffici pubblici preposti	Il possesso coincide con i proprietari esecutati e con i propri familiari conviventi.
L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dello acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico;	Esame della documentazione costituita da titoli di proprietà reperiti presso gli uffici e da indagine diretta da cittadini probi dei luoghi	Inesistente
L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;	Indagine presso uffici pubblici di atti e documenti, nonché da cittadini probi dei luoghi	Inesistente
Se la vendita dei beni pignorati possa essere effettuata in più lotti, specificando, nell'affermativa, la composizione di ciascuno di essi con la indicazione del prezzo;	Divisione in unità funzionali e autonomamente funzionanti in relazione alla suscettibilità di utilizzo con la capacità di reddito derivante	4 lotti per i fabbricati con le pertinenze, mentre per i terreni tanti lotti quanto le singole particelle non confinanti.
La esistenza di quote di proprietà sui beni staggiti appartenenti a persone diverse dall'esecutato	Esame dei titoli di proprietà con i possessori	Non sussiste
Ove per gli immobili sia richiesto l'attestato di certificazione energetica provvede ad acquisire il detto attestato se già esistente	Esame della documentazione presso gli uffici comunali e regionali	Inesistente

15. Documentazione fotografica degli immobili esecutati



Accesso al caseificio con area pertinente ed autorimesse **Lotto n.3**



Fabbricato F.28 part.la 960 sub 1 C/6 di mq.50. **Lotto n.4**



Fabbricato con area F.28 part.la 960 sub1 e 2 graffato,C/6 di mq 50. **Lotto n.4**



Autorimesse pertinenti al caseificio prefabbricate su area F.28 part.la 812(da accatastare) ed accesso part.la 815. **Lotto n.3**



Fabbricato F.28,part.la 495 tipo A/4 costituente l'abitazione dei tre soggetti eseguiti. **Lotti n.1 e 2**



Fabbricato F.28,part.la 495 tipo A/4 costituente l'abitazione dei tre soggetti esegutati. **Lotti n.1 e 2**



Fabbricato F.28,part.la 495 tipo A/4 costituente l'abitazione dei tre soggetti esegutati. **lotti n. 1 e 2**



Ingresso con scala comune ai due appartamenti F.28 part.le 495 sub 6 e sub 5 con lastrico solare, ingresso e scala comune ai **lotti 1 e 2.**



Camera da letto piano primo occupato da YYY. **Lotto n.1** _____



Camera da letto dell'alloggio abitato da YYY. Lotto n.1



Camera da letto Alloggio 1° piano abitato da YYY . Lotto n.1



Cameretta alloggio 1° piano abitato da YYY. Lotto n.1



Cameretta appartamento 1° Piano abitato da YYY . **Lotto n.1**



Bagno dell'appartamento al 1° Piano abitato da YYY. **Lotto n.1**



Cucina appartamento 1° Piano abitato da YYY. **Lotto n.1**



Soggiorno appartamento 1° Piano abitato da YYY. **Lotto n.1**



Cucina appartamento 1° piano abitato da YYY. **Lotto n.1**



Soggiorno appartamento 1° Piano abitato da YYY. Lotto n.1



Secondo Piano corridoio alloggio abitato da XXX con figlio JJJ e familiari . Lotto n.2



Cucina alloggio 2° Piano abitato da XXX con Figlio JJJ e familiari **Lotto n.2**



Secondo piano Sala da pranzo alloggio abitato da XXX,figlio JJJ e familiari **Lotto n.2**



Camera da letto alloggio al 2° piano abitato da XXX,figlio JJJ e familiari. **Lotto n.2**



Camera stendi panni alloggio 2° piano abitato da XXX,figlio JJJ e familiari **Lotto n.2**



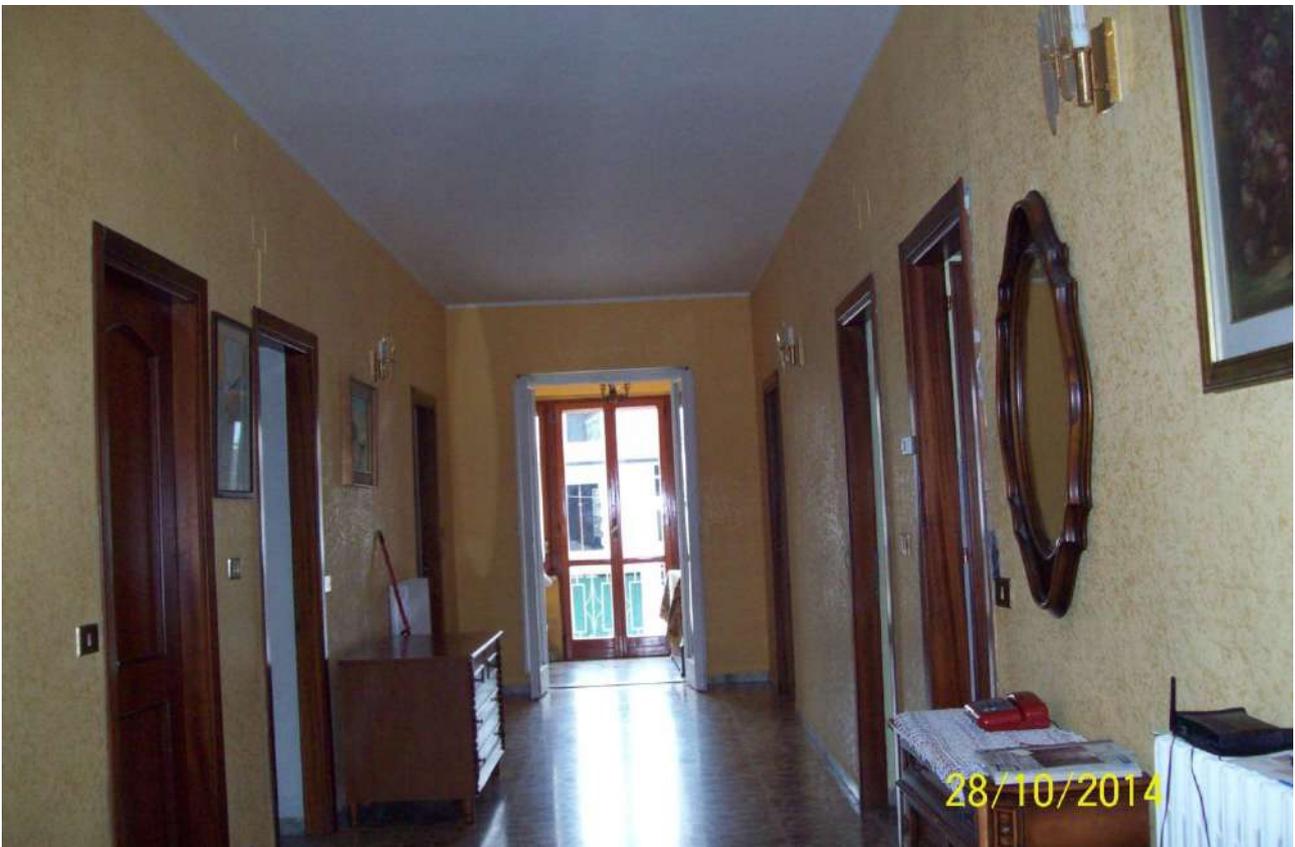
Camera alloggio 2° piano abitato da XXX ,figlio JJJ e familiari **Lotto n.2**



Soggiorno alloggio 2° piano abitato da XXX ,figlio JJJ e familiari **Lotto n.2**



Camera alloggio 2° piano abitato da XXX, figlio JJJ e familiari **Lotto n.2**



Corridoio alloggio 2° piano abitato da XXX, figlio JJJ e familiari **Lotto n.2**



Piano terra caseificio ingresso **Lotto n.3**



Ripostiglio piano terra del caseificio **Lotto n.3**



Corridoio caseificio piano terra **Lotto n.3**



Ufficio piano terra del caseificio **Lotto n.3**



Vista esterna del caseificio con le autorimesse da accatastare area part.la 812 del F.28. **Lotto n.3**



Area di pertinenza antistante il caseificio F.28,part,la 812. **Lotto n.3**



Vista dell'accesso al caseificio F.28,part.la 815. **Lotto n.3**



Vista del caseificio con area di parcheggio F.28,part.la 812. **Lotto n.3**



Vista impianti del caseificio **Lotto n.3**



Vista ingresso e corridoio caseificio. **Lotto n.3**



Vista locale caseificio. **Lotto n.3**



Vista interna del caseificio con impianti privo di macchine ed apparecchiature. **Lotto n.3**



Vista interna del caseificio con gli impianti e l'assenza di macchine ed attrezzature. **Lotto n.3**



Vista interna del caseificio con gli impianti, privato delle apparecchiature e macchine. **Lotto n.3**



Vista interna del caseificio con gli impianti, privato delle apparecchiature e macchine . **Lotto n.3**



Vista interna del caseificio . **Lotto n.3**



Terreno Edificabile BC2,F.28, paert.la 503 nelle prossimità della Chiesa S. Emidio



Terreno Edificabile BC2,F.28, paert.la 94 CE3 nelle prossimità della Chiesa S. Emidio



Terreno Edificabile BC2,F.28, paert.le 757 D1 nelle prossimità della Chiesa S. Emidio,prospiciente la part.la 94 altro lato strada



Chiesa S.Emidio contesto urbano aree edificabili



Altra Chiesa del contesto del centro urbano delle aree edificabili F.27,part.le 470,153 e 467,BA2





Altra Chiesa del contesto del centro urbano delle aree edificabili F.27,part.le 470,153 e 467,BA2



Impianti presenti nei locali accessori annessi al caseificio da regolarizzare il cambio d'uso da C/6 a D1 e D7 individuati in catasto al F.28 dalle particelle 495 sub 1 e 2 rispettivamente della superficie dichiarata in catasto di mq 78 e 84.

16.PIANTE DEI FABBRICATI ESECUTATI ACCATASTATI E DA ACCATASTARE

Di seguito vengono riportate le piante dei fabbricati accatastati e da accatastare per meglio comprendere la consistenza e la formazione dei lotti dei beni eseguiti. I fabbricati sono costituiti da due appartamenti con ingresso, scala e lastrico solare in comune, attualmente abitati da YYY il piano primo e da XXX e JJJ con i familiari il piano secondo, dalle due autorimesse originarie, poi trasformate in D1 e D7 (accessorio del caseificio), dal caseificio con le annesse aree di accesso dalla S.P. denominata "Spinetina", aree per la sosta e manovra degli automezzi di fornitura dei prodotti da trasformare e lavorare nel fabbricato classificato catastalmente a D7 e l'annesso fabbricato destinato ed adibito ad autorimessa da riportare in catasto, dal fabbricato destinato a porcile, pollaio e fienile con l'annessa corte autonomamente utilizzabile con accesso diretto ed indipendente dalla S.P. " Spinetina " e da Via Ciammarucone. Dall'esame delle piante riportate di seguito emerge con ogni evidenza la convenienza commerciale della formazione e composizione dei lotti nella futura vendita dei beni pignorati che di seguito saranno specificati nella consistenza e valore stimato e comparato ad un prezzo ottenibile in una libera contrattazione di compravendita derivante dal mercato locale.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Campobasso**

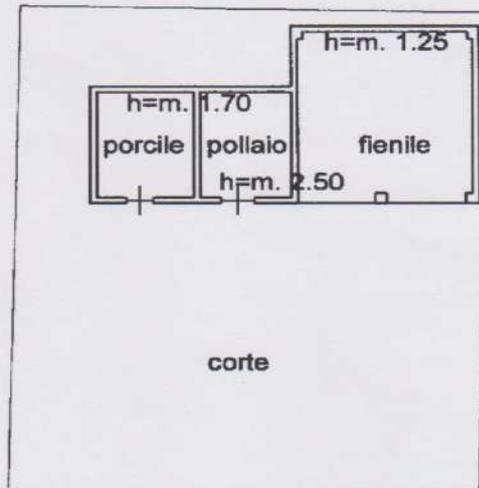
Dichiarazione protocollo n. CB0210812 del 17/11/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Boiano
Borgata Monteverde civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 960
Subalterno: 2

Compilata da:
Romano Cesare
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Campobasso N. 251

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 960 - Subalterno: 1 >
LOCALITA' CAMPANELLA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 06/10/2014 - n. T172637 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fabbricato di mq 50 con corte non oggetto di titolo edilizio da sottoporre a sanatoria edilizia. **Lotto n.4**

Data presentazione: 29/01/1987 - Data: 06/10/2014 - n. T172638 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODULARIO
F. 10 mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
100

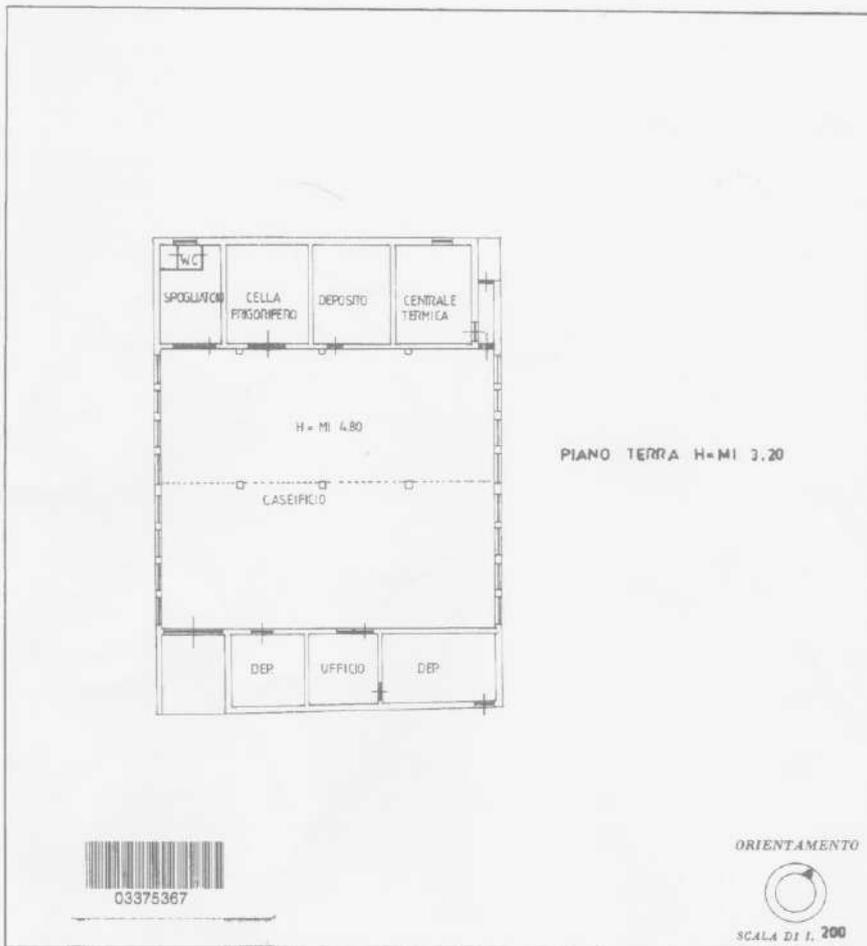
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1986, N. 450)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via MONTEVERDE

Ditta PERRELLA PASOUALE N.A BOIANO I: 03-11-1930 PERRELLA DOMENICO N.A BOIANO I: 16-04-1934

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - Foglio: 28 - Particella: 661 - Subalterno: 0 - LOCALITA' MONTEVERDE, piano: 1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 29 GEN. 1987

PROT. N° B/296

28

661/-

Compilata dal GEOM. CESARE ROMANO
(Titolo nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CAMPOBASSO

DATA 11/3/87

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1987 - Data: 06/10/2014 - n. T172638 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pianta del Caseificio, concessione edilizia n.15 e 16, prog. 55/80 e 81/83, dichiarazione di agibilità 55/80, di superficie 408,24 mq. **Lotto n.3**

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172634 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODULARIO 19.10F. 198

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mov. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN ARRETRATO LEGGE 11 APRILE 1962, N. 1421

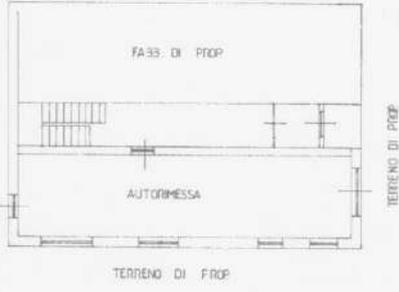
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BOIANO** Via **MONTEVERDE**

Dato SIG. **PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO I, 15 08 1906**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAMPOBASSO**

Lire 150

2859



PIANO TERRA H = ml 3.50



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal CESARE ROMANO Inscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPOBASSO n. 02-08-1905 Firma: <i>[Signature]</i>
DATA PROT. N° 3 83	Fog. 28 Dopp. 495/1	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 1 - CONTRADA LIMATE DI MONTEVERDE n. M piano: 1.

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172634 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Porzione di fabbricato oggetto di concessione edilizia n.13 prog.91/77 di superficie netta mq 78 e lorda 109,20 mq, trasformato da C6 a D7 in assenza di titolo < impianto di depurazione scarti di lavorazione>, attualmente soggetto a CIL giusto art.6 ebis del DPR 380/01 come modificato dalla legge 7/08/2012 n.134 di conversione del D.L. 21/06/2012 n.83 art.13 bis.Modificazioni contenute all'interno di funzioni del titolo edilizio principale,attualmente sanzionabile per la sanatoria con una ammonta da 1000 €. **Lotto n.3**





Impianto nei locali accessori al caseificio da regolarizzare attraverso sanatoria lotto n.3



Lotto n.3. Interno della porzione di fabbricato F.28 particella 495 sub1 trasformato da C/6 a D1 uffici e servizi igienici del caseificio da regolarizzare attraverso sanatoria



Impianto di trattamento degli scarti di produzione prima di essere immesse nella fognia cittadina per il rispetto dei valori limiti di immissione di cui al D. Lgs 152/99 ,reflui assimilabili agli urbani (RSU) normati dal D.Lgs 22/1997 (cosiddetto decreto Ronchi).Impianto contenuto nel locale originariamente destinato ad autorimessa C/6 individuato in catasto al F.28 dalla particella 495 sub 1,di cui alla planimetria catastale che precede. Impianto depurativo di pretrattamento per un carico organico di circa 20 &mbps per metro cubo di refluo al giorno, tipologicamente idoneo per il carico inquinante che segue:

- [Domanda biochimica di ossigeno](#) (BOD)₅ mediamente di 800 – 1900 mg/l di O₂,
- [Domanda chimica di ossigeno](#) (COD) di 1500 – 3500 mg/l di O₂,
- grassi e oli pari a 150–300 mg/l
- solidi sospesi totali pari a 300–900 mg/l
- fosforo totale pari 10–50 mg/l
- azoto organico pari a 30–60 mg/l
- cloruri pari a 100 –300 mg/l.
- tensioattivi totali pari a 10–25

Data presentazione:17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172483 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODULO A
1 F. 100-1000-1006

Min. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BOIANO** Via **MONTEVERDE**
Ditta **SIG. PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO I; 15-00-1906**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAMPOBASSO**

10 metri

TERRENO DI PROP.

AUTORIMESSA D1

FABB. DI PROP.

PIANO TERRA H=ml 3.50

00960419

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	02/08/14
PROT. N°	1386

Completato dal **GEOM. CESARE ROMANO**
Inscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **CAMPOBASSO**
n. **02-00-1935**
Firma: *[Firma]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 2 - LOCALITA' MONTEVERDE n. M piano: 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172483 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Porzione di fabbricato oggetto di concessione edilizia n.13 prog.91/77 di superficie netta mq 84 e lorda 109,2, trasformato da C6 a D1 in assenza di titolo, attualmente soggetto a CIL giusto art.6 ebis del DPR 380/01 come modificato dalla legge 7/08/2012 n.134 di conversione del D.L. 21/06/2012 n.83 art.13 bis.Modificazioni contenute all'interno di funzioni del titolo edilizio principale, attualmente sanzionabile per la sanatoria con una ammonta da 250,00 a 1000,00 €. **Lotto n.3**

Data presentazione:17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172636 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MINISTERO DELLE FINANZE
P. 100



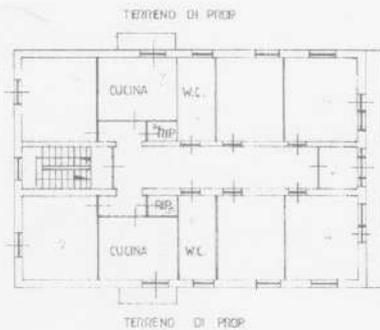
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via MONTEVERDE
Data SIG. PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO l: 15-03-1906
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



PRIMO PIANO H = ml 3.00



00960393

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 385

Compilata dal GEOM. CESARE ROMANO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPOBASSO
nata 01-03-1905
Firma: _____

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 6 >
CONTRADA LIMATE DI MONTEVERDE n. 3 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172636 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Porzione di fabbricato non oggetto di titolo edilizio,poiché eretto ante adozione del PRG,intestato a XXX e TTT per ½ cadauno oggetto di sanatoria edilizia. **Lotto n.1**

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172485 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

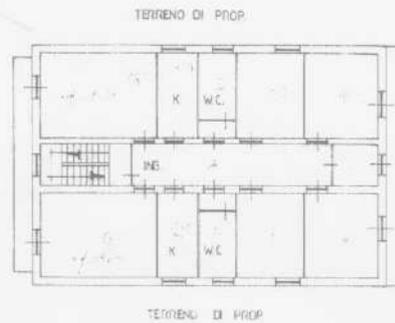
MODULARIO
P. 107 (art. 488)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BOIANO** Via **MONTEVERDE**
Ditta **SG PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO** li. 15-00-1906
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAMPOBASSO**



SECONDO PIANO H. m. 3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilato dal
DATA	17 SET 1985	GEOM. CESARE ROMANO
PROP. N°	B. 86	Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPOBASSO
	F. 28 H. 445 sub. 5	DATA: 01-06-1985
		Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 5 >
LOCALITA' MONTEVERDE piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172485 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Porzione di fabbricato non oggetto di titolo edilizio, poiché eretto ante adozione del PRG, intestato a XXXX JJJ nato il 26/01/1961 a Boiano oggetto di sanatoria edilizia; **Lotto n.2**

Data presentazione: 18/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172640 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MOD. 110
P. 10/10/1985 - 488



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 11 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

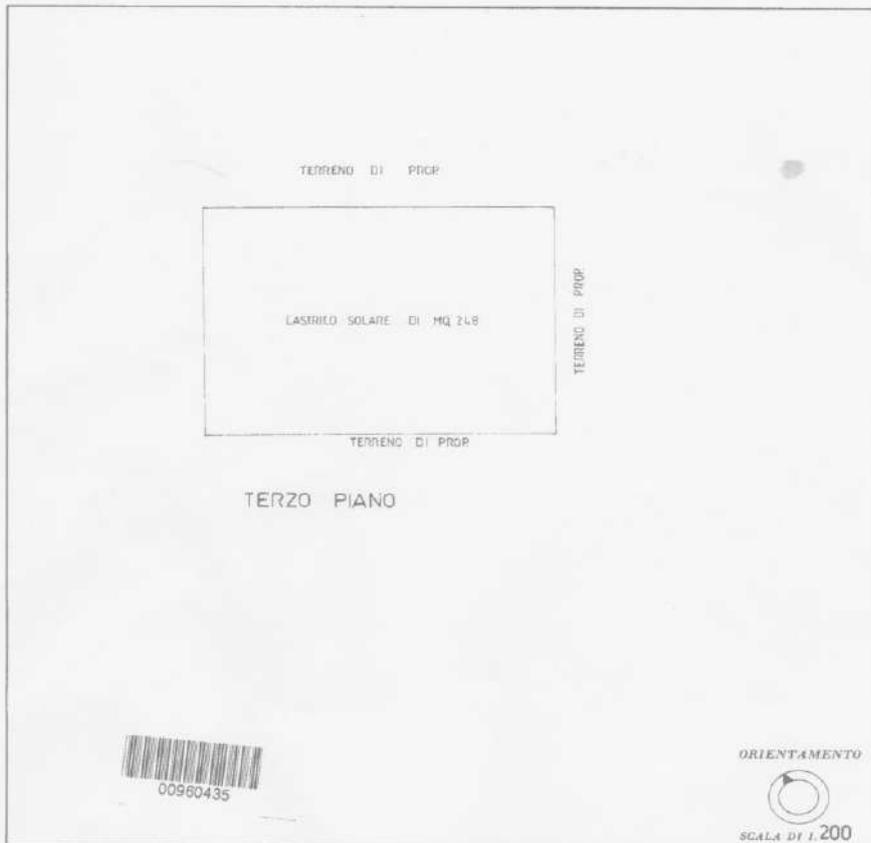
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(in formato A4/100 di aprile del 1987)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via MONTEVERDE

Ditta PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO li 15-08-1906

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subaltimor: 7 >
LOCALITA' MONTEVERDE piano: 3;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 18 SET 1985	Pr. 28 n. 495
PROT. N° B 95	

Completata dal **GEOM. CESARE TOMANO**
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **CAMPOBASSO**
DATA **02-02-1985**
Firma:

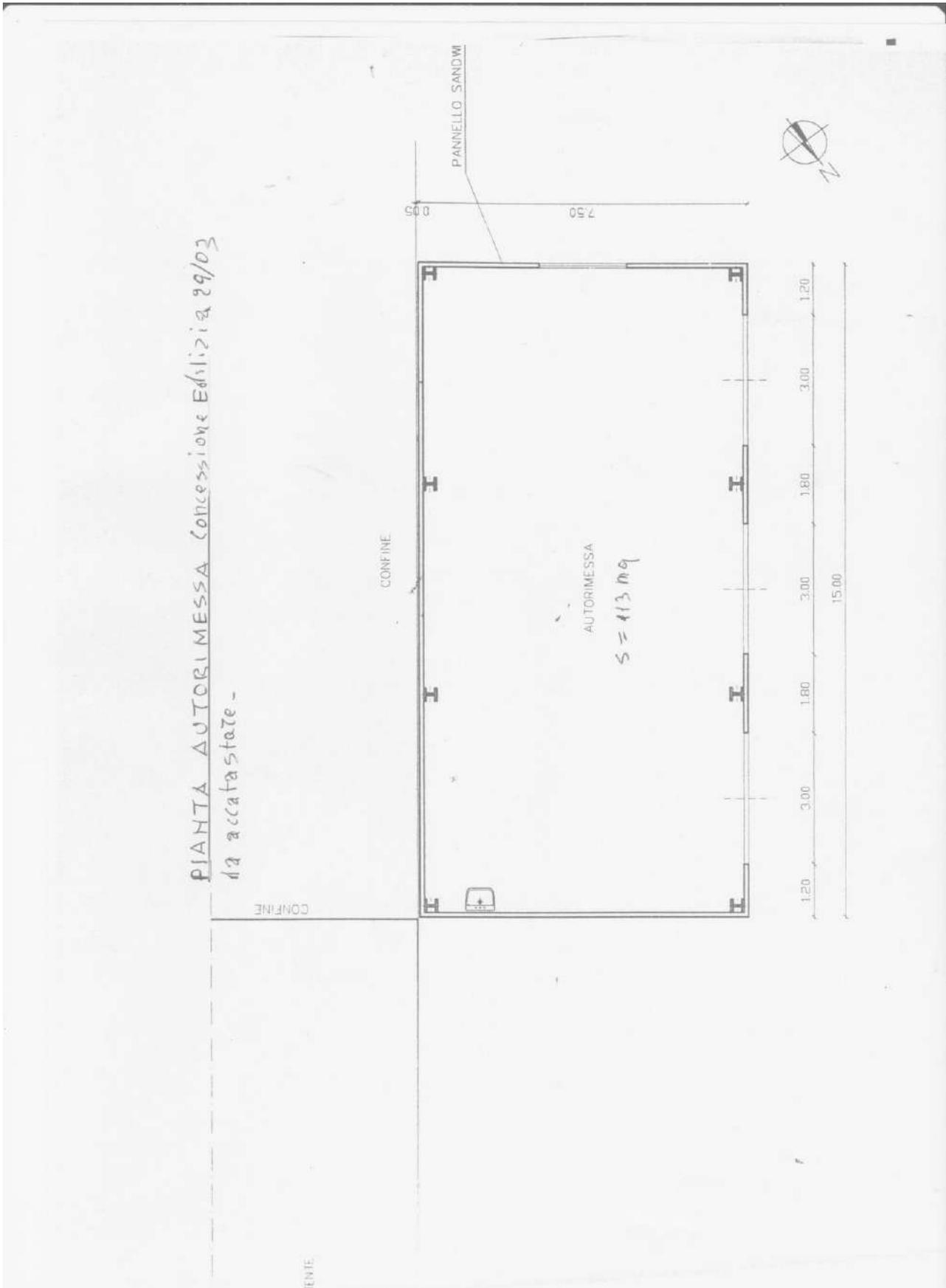


Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172640 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Porzione di fabbricato non oggetto di titolo edilizio originario poiché eretto ante PRG, intestato a XXXX JJPasquale e TTT oggetto sanatoria edilizia. In comunione **Lotto n.1 e 2**



Porzione di fabbricato soggetto a denuncia catastale, pertinenza al caseificio con area di sedime sulla part. la 812 del F.28, oggetto di concessione edilizia n.29/2003. **Lotto n.3**

17.Descrizione del processo di valutazione per la stima (Immobili D1,D7 ed E)

Il processo di stima eseguito è quello della comparazione del più probabile valore da attribuire alle singole unità immobiliari costituenti i singoli lotti derivante da una libera contrattazione di compravendita. A tale riguardo si è proceduto a comparare il valori di stima ottenuti con il metodo analitico della capitalizzazione del reddito netto detraibile dai beni eseguiti con i valori medi di mercato di cui alla mappa delle quotazioni medie regionali. Dal reddito netto annuo C_{annuo} , che si è ipotizzato costante ed illimitato nel tempo, dal saggio di capitalizzazione ottenuto tramite l'analisi del mercato immobiliare cui appartengono gli immobili oggetto di stima con il metodo indiretto riconducibile alla metodologia procedimentale di costruzione del saggio per aggiunte e detrazioni dal saggio medio, è stato utilizzato il coefficiente $GRM = 1/r$ (Gross Rent Multiplier), che corrisponde al tempo di rientro dell'investimento. Il coefficiente di che trattasi moltiplicatore del reddito, trasformatore del flusso annuo in capitale prende in considerazione i comodi e gli scomodi in forma lineare. In riferimento al mercato locale immobiliare dei beni oggetto di stima, il saggio medio lordo di capitalizzazione è stato desunto dai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ritenuto il più attendibile ed universalmente accettato per immobili D1 e D7 ed è risultato pari a 5,2%. Considerato che il Comune di Bojano è un centro urbano di medie dimensioni nelle vicinanze di Campobasso capoluogo di Regione, con una dinamica di mercato poco vivace, si ritiene congruo un intervallo di oscillazione del saggio non superiore a 1,5 punti percentuale. Pertanto sono adottabili i seguenti parametri: $r_{min} 5,2\% - 1,5\% = 3,7\%$ e $r_{max} = 5,2\% + 1,5\% = 6,7\%$; che corrispondono a coefficienti: $GRM_{max} = 1/r_{min} = 27,00$; e $GRM_{min} = 1/r_{max} = 1/6,7\% = 14,9$; $GRM_{med} = (GRM_{max} + GRM_{min})/2 = 20,95$. Il semintervallo tra gli estremi di oscillazione individua i limiti di massimo e di minimo di correzione del saggio in relazione alla specificità degli immobili e valuta il loro peso massimo in qualità di aggiunte e detrazioni in relazione alla fascia di oscillazione del GRM.

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

TABELLA AGGIUNTIVA DETRAZIONI EFFETTIVE				
Ambito	N°	Caratteristiche	Aggiunte	Detrazioni
Contesto di zona	1	Ubicazione di dettaglio	0,20	
	2	Disponibilità di parcheggio	0,50	
Edificio	3	Numero e razionalità degli accessi	0,10	
	4	Qualità impiantistica e servizi in comune	0,30	
Unità immobiliari	5	Consistenza		-1,00
	6	Datazione e stato di manutenzione		-0,45
	7	Costi condominiali		-1,50
	8	Sfitto e inesigibilità		-1,80
		Somma	1,10	-4,75

$GRM = GRM_{medio} + \Sigma \text{ Aggiunte} - \Sigma \text{ Detrazioni} = 20,95 + 1,10 - 4,75 = 17,30$ consegue il saggio di capitalizzazione
 $r = 1/GRM = 1:17,3 = 5,8 \%$.

VALORE DETERMINATO

Seguendo il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi, il più probabile valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita viene come appresso determinato, facendo riferimento al canone unitario medio regionale di locazione analogico comparativo pari a $95,35 \text{ €/mq} \times 910,32 \text{ mq} = 86.787,57 \text{ €}$, nonché alla produttività aziendale di $\text{€} 3.168.000/\text{annui} \times 0,027 \text{ utile annuo netto} = 86.800,00 \text{ €/anno}$;

$$V = C_{annuo} / r = 86.800,00 \text{ €} / 0,058 = 1.496.551,72 \text{ €}$$

Il valore così determinato diviso per la superficie totale di mq 910,32 del caseificio con i relativi accessori corrisponde ad un costo unitario per mq pari $1.643,98 \text{ €/mq}$. Il valore così ottenuto, comparato alle rivelazioni O.M.I oggetto di pubblicazione di mercato risulta leggermente inferiore, quindi congrua con il mercato per tale tipologia di fabbricato. Al valore attribuito ai fabbricati costituenti il caseificio pari ad euro 1.496.551,72 va sottratta la somma di euro 180.000,00 per il ripristino delle macchine ed apparecchiature smontate e ritirate dalla ditta Bianchi Orizzonti srl come dichiarato dal signor YYY nel corso dei sopralluoghi, oltre al pagamento del debito garantito con ipoteca volontaria pari a 190.000 €, per denuncia di aggiornamento catastale degli immobili, per costi ed oneri di cancellazione ipoteca e per verifiche a cadenza temporale impianti pari a 7.500,00 €. Resta pertanto il valore netto da attribuire agli immobili costituenti l'unità produttiva caseificio pari a $\text{€} 1.119.051,72$. La valutazione del fabbricato destinato a caseificio con gli accessori annessi e connessi ha seguito l'asset produttivo, essendo un bene strumentale alla produzione, come tale è diretto con il reddito prodotto e derivante dalla produzione e/o alla capacità produttiva attuale e potenziale ottenibile. Il complesso edilizio ha anche un valore immobiliare dipendente dal rapporto di complementarietà tra esso e l'oggetto della produzione connesso alla fungibilità. La valutazione è stata operata tenendo conto della disciplina istituzionale con le pratiche estimative in rapporto con l'economia, quale entità parallela in regime di scambio di informazioni. In altre parole la determinazione valutativa è stata operata tenendo in debito conto le considerazioni derivanti e provenienti dalla finanza in termini di bilancio aziendale, di fattori produttivi, dell'avviamento aziendale e del valore immobiliare quale entità economica residua della produzione aziendale. A questo riguardo è stata indagata ed analizzata la produttività pregressa e quella futura in relazione alle peculiari potenzialità ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ottenibili dal recupero funzionale produttivo dell'azienda. Il valore attribuito di cui innanzi deriva dalla produttività media pregressa, che è risultata pari da 120 a 130 q.li di latte al giorno trasformati da 12 a 13 Kg/q.le, da un numero di addetti alla produzione (8) più gli addetti alla distribuzione e dirigenti:

- Produzione aziendale media $1.200 \text{ Kg/giorno} \times 330 \text{ giorni lavorativi} \times 8 \text{ €/Kg} =$	<u>3.168.000,00 €/anno;</u>
- Acquisto prodotti primi $12.000 \text{ a } 13.000 \text{ litri/giorno} \times 0,40 \text{ €/litro} =$	1.584.000,00 €/anno;
- Costo addetti alla produzione	400.000,00 €/anno;
- Spese di commercializzazione e spese di trasporto	316.800,00 €/anno;
- Consumi, manutenzione macchine ed attrezzi	158.400,00 €/anno;
- oneri e costi fiscali, interessi passivi e transazioni bancarie	610.000,00 €/anno;
- gestione e manutenzione impianto scarti di produzione	12.000,00 €/anno;
Totale passività	3.081.200,00 €/anno;

Resta l'utile annuo capitalizzabile

86.800,00 €/anno.

18.Descrizione del processo di valutazione per la stima degli immobili di categoria A

Il processo di valutazione per la stima degli immobili abitativi con gli annessi accessori e pertinenze, ritenuto congruo ed afferente, è la stima tramite le tariffe di estimo derivante dalle voci attive che determinano il beneficio fondiario delle unità immobiliari urbane del luogo attualizzate con gli indici ISTAT come appresso:

Reddito netto imponibile catastale (tariffa di estimo) = $RL - (Q + Sa + Sf + I)$ dove RL = Reddito al lordo delle tasse; Q= quote di manutenzione e reintegrazione; Sa = spese di assicurazione; Sf e I = Sfiti ed inesigibilità. Nel caso specifico per il Comune di Bojano per la categoria A4.classe 4,categoria 2,è stata attribuita una tariffa di estimo48,80 €,che attualizzata tramite il coefficiente ISTAT pari ad 1,689 = 82,42 che capitalizzato per un tasso $r=0,004$ comporta il costo unitario €/vano pari a circa 20.606,00 €.

19.Descrizione del processo di valutazione per la stima delle aree edificabili

Il processo di stima per le aree edificabili applicato è quella della comparazione di beni compravenduti, tra cui gli immobili F.28 particelle 812 e 815 acquistato dagli esecutati per un prezzo di £ 66.100.000 con una superficie di mq 1.730 con un costo unitario di £/mq 38.20,09 nel 1999 che, attualizzato e rapportato ad €/mq risulta pari a 32,69 €/mq poste pari a 30,00 €/mq,per tenere conto dello stato di crisi attuale del comparto edilizio e delle diverse condizioni palo- altimetriche, acclività del sito, vicinanza ed accessibilità ai diversi servizi esistenti, al grado di urbanizzazione ed al contesto urbano di appartenenza, alla densità edilizia ed ai vari vincoli costruttivi delle aree. Il valore per comparazione delle aree oggetto di stima con quelle compravendute ha tenuto conto del probabile minor valore riportato negli atti notarili per motivi fiscali che in qualche modo compensano la riduzione di valore subito dalla crisi attuale e principalmente dalla mancata attività e dal fermo della produzione della maggiore attività industriale rappresentata dalla produzione, macellazione e vendita dei polli. Infatti la zona industriale adiacente, con le diverse attività che si aggregavano e si aggregano all'attività principale, costituiva e costituisce per il piccolo centro urbano di Monteverde l'elemento principale attivante la domanda di aree edificabile, e per la domanda di alloggi per gli addetti alle varie attività e per la domanda di fabbricati per i servizi connessi e non connessi ai vari insediamenti produttivi presenti.

20.Descrizione del processo di valutazione per la stima delle aree agricole

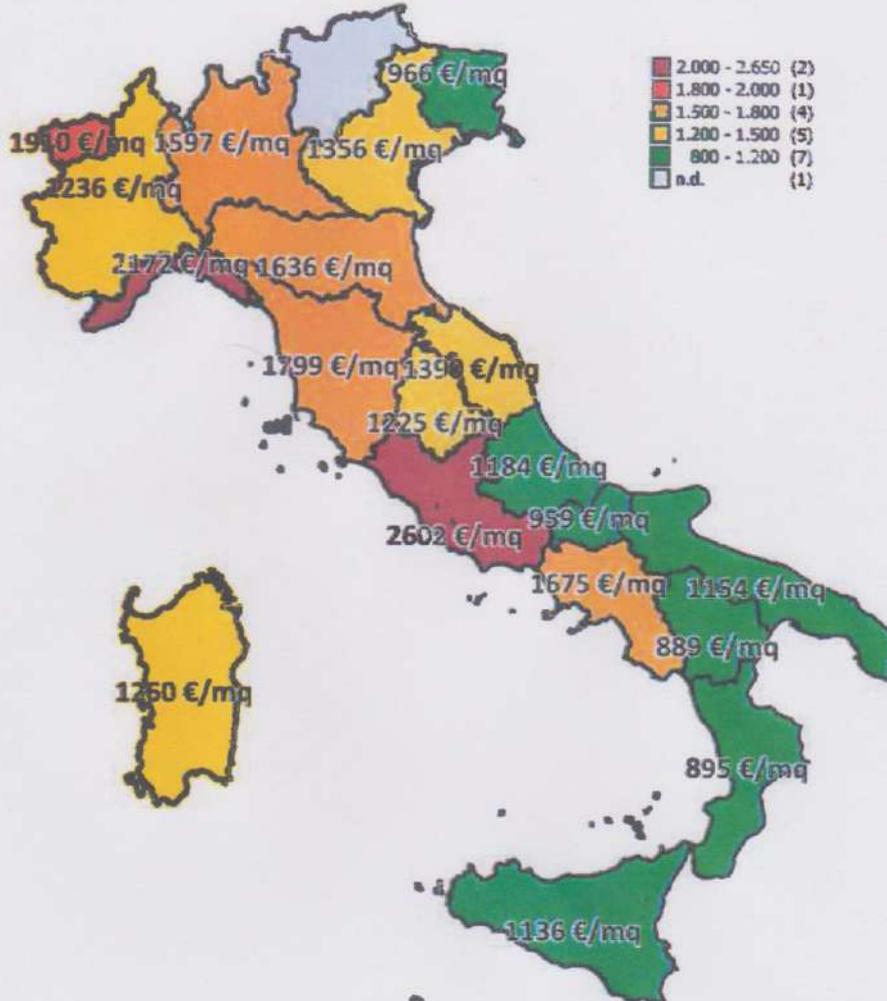
Il processo di stima dei terreni agricoli adottato è quello della capitalizzazione dei redditi agricoli netti colturali tenendo conto della scarsa produttività dovuta alle condizioni climatiche e microclimatiche, della giacitura, della estensione e della difficoltà di coltivazione, nonché della inesistenza di mercato. Il valore di stima così determinato è stato comparato con atti di compravendita di terreni simili e con i valori agricoli medi espressi in €/ettaro della Commissione Tecnica Provinciale Espropri della Regione Molise per la regione agraria di appartenenza. La determinazione è avvenuta con stima sintetica del beneficio fondiario sul quale è stato applicato il tasso di capitalizzazione attinente ,congruente ed aderente alla natura del bene, tenendo conto, nella scelta del tasso, della sicurezza dell'investimento, ovvero il grado di rischio a cui il risparmio è soggetto, delle condizioni ambientali, climatiche, microclimatiche di accessibilità ecc., nonché della scarsa attività del mercato immobiliare del luogo e della loro accessibilità, lavorabilità e produttività.

Mappa delle quotazioni medie regionali 2012 –Uffici (Elementi analogici di stima per comparazione)
(Osservatorio del mercato immobiliare ASSILEA (immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva)

RAPPORTO IMMOBILIARE 2013
 Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva



Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2012 - uffici

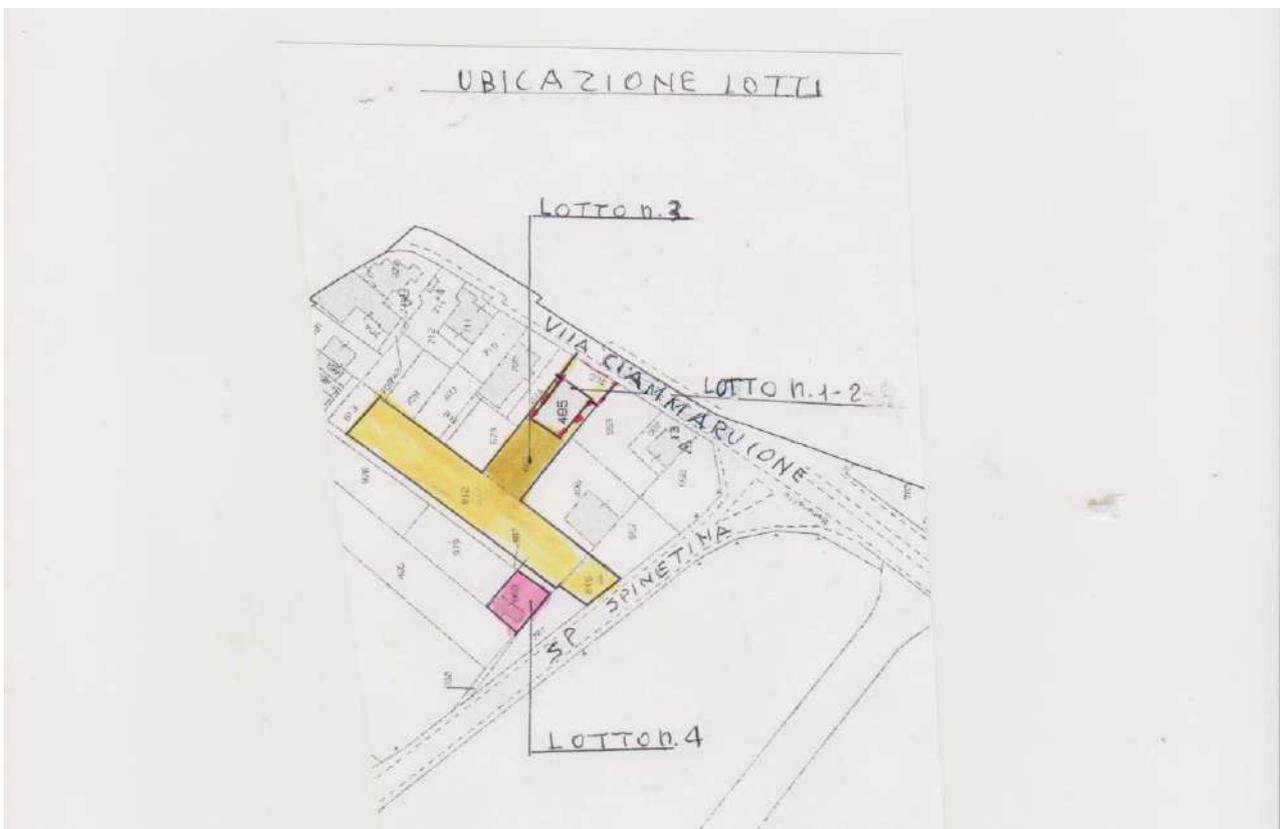


N° d'ordine	F.	Part.la	sub	Categ.	Con.	Rendita	Uso	Valore / unitario	Valutazione	
1	28	495	5	A4	10	292,83 €	Residenziale	20.606,00 €/v	€ 206.060,00	
2	28	495	2	C/6	109,2 mq	143,16 €	C/6 aD/1	1200,00 €/mq	€ 131.040,00	
3	28	495	1	C/6	109,2 mq	132,84 €	C/6 a D/7	1.643,98 €/mq	€ 179.522,61	
4	28	495	7	A/4	248 mq	=====	Lastrico solare	150 €/mq	€ 37.200,00	
5	28	495	6	A/4	10	292,83 €	Residenziale	20.606,00 €/v	€ 206.060,00	
6	28	661		D/7	680,17 mq	2.892,16	Cseificio	1.643,98 €/mq	€ 1.118.189,11	
7	28	812	Fabbricato di 113 mq autorimesse di pertinenza al caseificio						600 €/mq	€ 67.800,00
7	28	815	Area di accesso		160 mq	Ingresso al caseificio dalla S.P.		30,00 €/mq	€ 4.800,00	
8	28	812	Area di sosta ecc.		1457 mq	Area di sosta e manovra netta		30,00 €/mq	€ 43.710,00	
8	28	960	1	C/6	50 mq	Pollaio, porcile, fienile		250 €/mq	€ 12.500,00	
9	21	156	Terreno agricolo		38,20 are	€ 3,95 Dom, € 12,82A, E1		1,00 €/mq	€ 3.820,00	
10	23	373	Terreno Agricolo		5,10 are	€ 0,08 Dom, € 0,03 Ag ,E1		1,00 €/mq	€ 510,00	
11	23	374	Terreno Agricolo		4,00 are	€ 0,72 Dom, € 1,45 Ag ,E1		1,00 €/mq	€ 400,00	
12	25	128	Terreno Agricolo		6,10 are	€ 1,1 Dom, € 1,21 Ag ,vin. VS 2		1,00 €/mq	€ 610,00	
13	27	69	Area edificabile		190 mq	€ 0,14 Dom, € 0,06 Ag CE3		30,00 €/mq	€ 5.700,00	
14	27	153	Area edificabile		160 mq	€ 0,78 Dom, € 0,58 Ag, BA2		30,00 €/mq	€ 4.800,00	
15	27	199	Area edificabile		310 mq	€ 1,2 Dom, € 1,44 Ag, CB2		30,00 €/mq	€ 9300,00	
16	28	94	Area edificabile		680 mq	€ 2,11 Dom, € 2,63 Ag, CE3		30,00 €/mq	€ 20.400,00	
17	28	242	Area edificabile		630 mq	€ 1,14 Dom, € 2,28 Ag, D1		30,00 €/mq	€ 18900,00	
18	28	757	Area edificabile		330 mq	€ 1,02 Dom, € 1,28 Ag, D1		30,00 €/mq	€ 9.900,00	
19	30	42	Terreno Agricolo		2,30 are	€ 0,36 Dom, € 0,07 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 230,00	
20	21	335	Terreno Agricolo		11,50 are	€ 1,19 Dom, € 3,86 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 1.150,00	
21	22	403	Terreno Agricolo		22,70 are	€ 0,82 Dom, € 0,47 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 2.270,00	
22	22	409	Terreno Agricolo		26,90 are	€ 0,9 Dom, € 0,56 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 2.690,00	
23	22	344	Terreno Agricolo		1,50 are	€ 0,05 Dom, € 0,03 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 150,00	
24	22	354	Terreno Agricolo		19,00 are	€ 0,69 Dom, € 0,39 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 1.900,00	
25	23	1231	Terreno Agricolo		9,90 are	€ 1,02 Dom, € 3,32 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 990,00	
26	23	470	Terreno Agricolo		8,30 are	€ 1,5 Dom, € 3,00 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 830,00	
27	23	468	Terreno Agricolo		13,30 are	€ 2,40 Dom, € 4,81 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 1.330,00	
28	23	454	Terreno Agricolo		19,90 are	€ 3,60 Dom, € 7,19 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 1.990,00	
29	23	446	Terreno Agricolo		6,80 are	€ 1,23 Dom, € 2,46 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 680,00	
30	23	379	Terreno Agricolo		4,90 are	€ 0,89 Dom, € 1,77 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 490,00	
31	23	378	Terreno Agricolo		1,40 are	€ 0,02 Dom, € 0,02 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 140,00	
32	25	530	Terreno Agricolo		18,10 are	€ 1,87 Dom, € 6,08 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 1.810,00	
33	25	332	Terreno Agricolo		6,50 are	€ 0,67 Dom, € 2,18 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 650,00	
34	25	144	Terreno Agricolo		4,80 are	€ 0,50 Dom, € 1,61 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 480,00	
35	27	470	Area edificabile		90 mq	€ 0,16 Dom, € 0,33 Ag, BA2		30,00 €/mq	€ 2.700,00	
36	27	467	Area Edificabile		16mq	€ 0,03 Dom, € 0,06 Ag, BA2		30,00 €/mq	€ 480,00	
37	28	503	Area edificabile		950 mq	€ 1,72 Dom, € 1,43 Ag, BC2		30,00 €/mq	€ 28.500,00	
38	30	121	Terreno Agricolo		4,70 ARE	€ 0,73 Dom, € 0,15 Ag, E1		1,00 €/MQ	€ 470,00	
39	28	706	Area di pertinenza		180 mq	Accesso e sosta abitazioni		50,00 €/mq	€ 9.000,00	
VALORE TOTALE DELLA MASSA ESECUTATA									2.140.151,72 €	

Dom = Reddito Dominicale, Ag = Reddito Agrario, E1 = agricola, VS2 = vincolo di rispetto cimiteriale, CE3 = (zona residenziale nuova a bassa densità edilizia; P = viabilità e parcheggio; BA2 = (Zona mista a completamento e trasformazione a media densità); BC2(zona a media densità edilizia); VS1 = vincolo di rispetto stradale; V1 = parchi e giardini di settore, D1 e D2 zona industriale.

21. COMPOSIZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI E UBICAZIONE

Nella composizione e formazione dei lotti il criterio adottato differisce per tipologia di bene immobiliare; per i fabbricati e le aree annesse con le servitù attive e passive si è seguito il criterio della accessibilità dalle due strade, della funzionalità ed indipendenza di utilizzazione, nonché della commerciabilità e vendibilità di cui alle quattro unità funzionali in cui sono stati frazionati, mentre per i terreni si è seguito il criterio del diverso uso e la diversa potenzialità edificatoria attribuita dalla zonizzazione funzionale del PRG vigente con il valore commerciale derivante alle aree agricole da quelle edificabili di cui ai lotti 5 e 6 che seguono. Per i fabbricati i lotti risultano individuati ed ubicati come dalla planimetria che segue, ovvero il lotto n.1 dal piano primo della part.la 495, il lotto n.2 dal piano secondo della part.la 495, il lotto 3 dalle due unità immobiliari posti al piano terra della 495, dalla part.la 661, dalla part.la 815 e 812, il lotto n.4 dalla part.la 960.



Lotto n.1: composto dal bene immobile intestato a XXX e TTT costituito dalla porzione di fabbricato adibito ad abitazione posto al piano primo F.28 part.la 495 sub 6, Categoria A/4 di classe 4, di vani 10, con rendita € 292,83, da ingresso, scale, lastrico solare F.28, part.la 495 sub 7, ed area di accesso antistante il fabbricato in catasto individuato al F.28, dalla part.la 706 di mq 160,00 in comune con l'unità abitativa posta al piano sovrastante e con il caseificio del valore stimato del lotto pari ad Euro Euro 206.060,00 € + 2.400,00 € area di sosta + 1.8600,00 € lastrico solare - 1500,00 lastrico solare € = 225.560,00 €;

Data presentazione:17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172636 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Modello 47/85
4. 10/10/1985



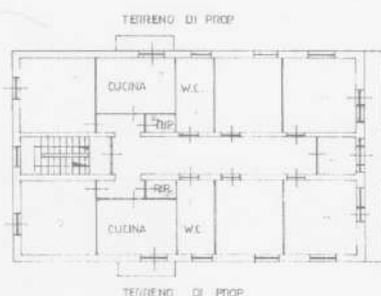
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 4 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via MONTEVERDE
Data SIG. PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO li 15-08-1906
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



PRIMO PIANO H = ml 3,00



00960393

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N. 3.857

Completata dal GEOM. CESARE ROMANO
Iscritta all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPOBASSO n. 01-08-1905
Data: 15/08/1905

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 6 >
CONTRADA LIMATE DI MONTEVERDE n. 3 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172636 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotton.2 : composto dal bene immobile intestato a XXXX JJJ nato a Boiano il 26/01/1961 costituito dalla porzione di fabbricato adibito ad abitazione posto al piano secondo F.28 part.la 495 sub 5,Categoria A/4 di classe 4, di vani 10,con rendita € 292,83,da ingresso,scale,lastrico solare F.28,part.la 495 sub7 ed area di accesso antistante il fabbricato in catasto individuato al F.28,dalla part.la 706 di mq 160,00 in comune con l'unità abitativa posta al piano sottostante e con il caseificio del valore stimato del lotto pari ad Euro 206.060,00 € + 2.400,00 € area di sosta + 1.8600,00 € lastrico solare - 1500,00 lastrico solare € = 225.560,00 €;

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172485 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODULARIO
E. 10/1984 - 495

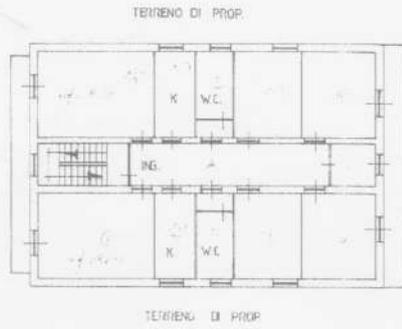
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizia Urbana)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(C. 001/87/88 - LEGGE 23 APRILE 1988, N. 142)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via MONTEVERDE
Ditta SIG PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO li 15-00-1905
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO

Lire 150



SECONDO PIANO H mt 3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilato dal CESARE ROMANO Iscritto all'Albo dei della Provincia di CAMPOBASSO DATA 01-06-1985 Firma: <i>[Signature]</i>
DATA 17 SET 1985 PROT. N° B 86	F. 28 H. 495 sub. 5	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 5 >
LOCALITA' MONTEVERDE piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172485 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

Data presentazione:18/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172640 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODULARIO
P. 12-1984-1987



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via MONTEVERDE
Ditta PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO li 15-08-1906

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 7 >
LOCALITA' MONTEVERDE piano: 3;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 18 SET 1985	Pr. 28 n. 1985
PROT. N° 695	Boiano 1985

Compilato dal GEOM.
CESARE ROMANO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CAMPOBASSO
DATA 02-02-1985
Firma: _____



Ultima planimetria in atti

Data presentazione:18/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172640 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotto n.3: composto dal fabbricato ad uso industriale riportato in catasto al F.28 dalla part.la 661, categoria D7 con superficie pari a 400 mq, con rendita 2.892,16, da uffici e servizi igienici in catasto individuato al F.28, dalla part.la 495 sub 1, di categoria D1 di superficie pari a 78 mq precedentemente utilizzato a C/6, da locale adibito ad impianto di pretrattamento prodotti di scarto della lavorazione individuato al F.28 dalla part.la 495 sub2, di categoria C/6 di superficie di 84 mq, da area pertinente di accesso dalla S.P. denominata "Spinetina" in catasto individuata al F.28 dalla Part.la 815 della estensione di mq 160 classificata BC2 dal P.R.G., da area pertinente adibita a piazzale di sosta, di manovra mezzi in catasto individuata al F.28 dalla

Part.1a 812 della estensione totale di mq 1570 con sovrastante fabbricato adibito ad autorimessa da accatastare, con servitù di accesso pedonale da via Ciammarucone su area individuata in catasto al F.28 dalla part.1a 706 del valore stimato del lotto pari ad Euro 1.496.551,72 € – 180.000,00 € – 190.000,00 € – 7.500,00 € = 1.119.051,72 €;

Data presentazione: 29/01/1987 - Data: 06/10/2014 - n. T172638 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODULARIO P. 29 art. 487

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via MONTEVERDE

Ditta PERRELLA PASOUALE N. A BOIANO li 03-11-1930 PERRELLA DOMENICO N. A BOIANO li 16-04-1934

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO

10 metri

03375367

ORIENTAMENTO

SCALA DI T. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOM. CESARE ROMANO (Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPOBASSO

DATA 29 GEN. 1987

Firma: [Signature]

DATA PROT. N° 13/296

Mappe: 98 / 661-

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1987 - Data: 06/10/2014 - n. T172638 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - Foglio: 28 - Particella: 661 - Subalterno: 0 > LOCALITÀ MONTEVERDE piano: T;

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172483 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODALIANO
P. 102 (art. 498)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

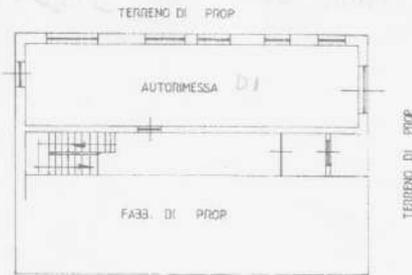
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETO-LEGGE 11 LUGLIO 1984, N. 447

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BOIANO** Via **MONTEVERDE**
 Ditta **SG. PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO** li 15-08-1906
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAMPOBASSO**

Lire 150



PIANO TERRA H=ml 3.50



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	15/08/1906	Pr	LE
PROT. N°	B 86	si	44/35

Compilata dal **GEOM CESARE ROMANO**
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **CAMPOBASSO**
 DATA **02-08-1905**
 Firma: *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 2 - >
 LOCALITA' MONTEVERDE n. M piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172483 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172634 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODULARIO 2 fog. 2004 436

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mir. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

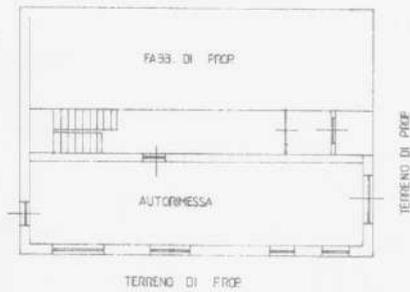
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1998, n. 112)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BOIANO** Via **MONTEVERDE**
 Ditta **SIG. PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO** I. 15 08 1906
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAMPOBASSO**

Lire 150

8859



PIANO TERRA H = ml 3.50

10 metri



ORIENTAMENTO



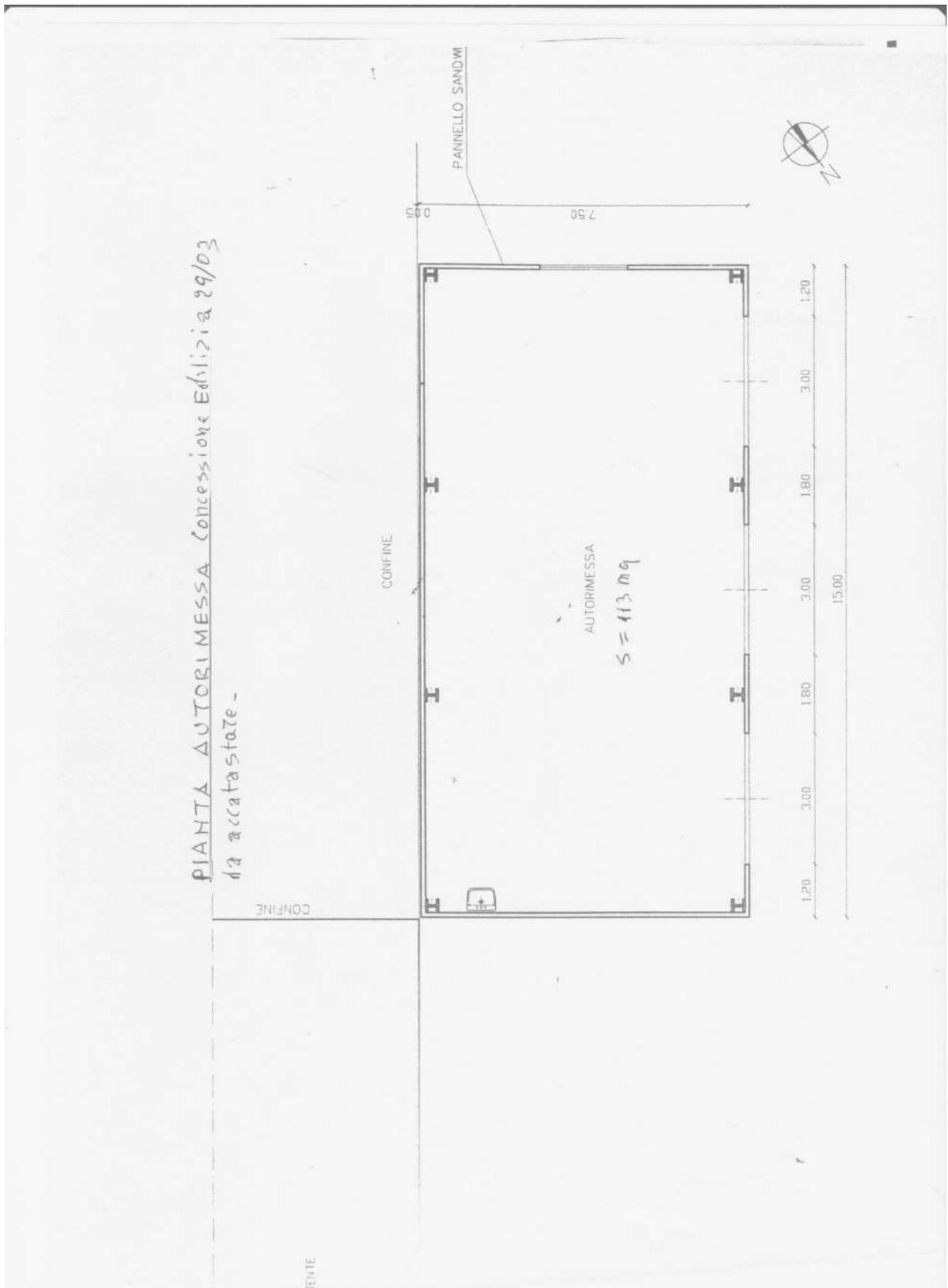
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal CESARE ROMANO Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPOBASSO DATA 02-02-1985 Firma: <i>[Signature]</i>
DATA PROT. N° B 83	Nr. 28 Alloggio 695/1	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 1 >
CONTRADA LIMATE DI MONTEVERDE n. M piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172634 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Lotto n.4: composto da fabbricato adibito a pollaio, porcile e fienile con annessa corte in catasto individuato al F.28 dalla part.la 960 sub1 di 50 mq, con accesso indipendente dalla S.P. "Spinetina" del valore stimato di Euro 21.750,00 € - 750,00 € = 21.000,00 €;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Campobasso

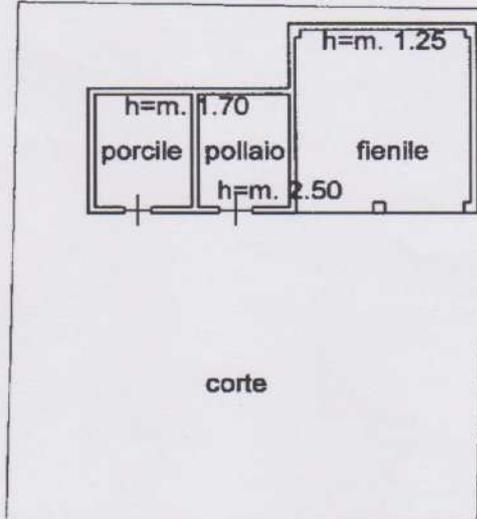
Dichiarazione protocollo n. CB0210812 del 17/11/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Boiano
Borgata Monteverde civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 960
Subalterno: 2

Compilata da:
Romano Cesare
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Campobasso N. 251

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 960 - Subalterno: 2
LOCALITA' CAMPANELLA SNC piano: F;

Ultima planimetria in atti

Data: 06/10/2014 - n. T172637 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotto n.5:composto dai terreni edificabili, vendita per lotto e/o per singole particelle poiché maggiormente commerciabili e rispondenti alle presumibili necessità dei confinanti per raggiungere densità edilizie fondiarie aggiuntive alle volumetrie costruttive disponibili dei terreni di proprietà.

1	27	69	Area edificabile	190 mq	€ 0,14 Dom,€ 0,06 Ag CE3	30,00 €/mq	€ 5.700,00
2	27	153	Area edificabile	160 mq	€ 0,78 Dom,€ 0,58 Ag, BA2	30,00 €/mq	€ 4.800,00
3	27	199	Area edificabile	310 mq	€ 1,2 Dom,€ 1,44 Ag, CB2	30,00 €/mq	€ 9300,00
4	28	94	Area edificabile	680 mq	€ 2,11 Dom,€ 2,63 Ag,CE3	30,00€/mq	€ 20.400,00
5	28	242	Area edificabile	630 mq	€ 1,14 Dom,€ 2,28 Ag,D1	30,00 €/mq	€ 18900,00
6	28	757	Area edificabile	330 mq	€ 1,02Dom,€ 1,28 Ag, D1	30,00 €/mq	€ 9.900,00
7	27	470	Area edificabile	90 mq	€ 0,16Dom,€ 0,33Ag,BA2	30,00 €/mq	€ 2.700,00
8	27	467	Area Edificabile	16mq	€ 0,03Dom,€ 0,06Ag, BA2	30,00 €/mq	€ 480,00
9	28	503	Area edificabile	950 mq	€ 1,72Dom,€1,43Ag, BC2	30,00 €/mq	€ 28.500,00
						totale	100.680,00

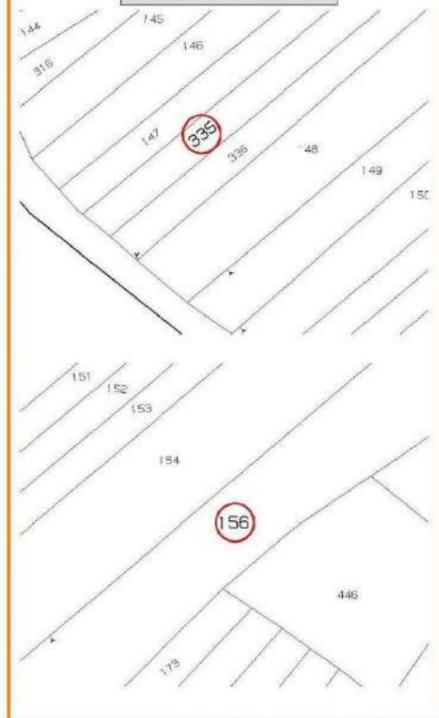
CE3 = (zona residenziale nuova a bassa densità edilizia;BA2 = (Zona mista a completamento e trasformazione a media densità); BC2(zona a media densità edilizia);D1 e D2 zona industriale.

Lotto n.6 Terreni Agricoli per i quali si consiglia una vendita per singole particelle per consente l'acquisto ai singoli confinanti in adempimento alle disposizioni di legge sulla piccola proprietà contadina per l'accorpamento.

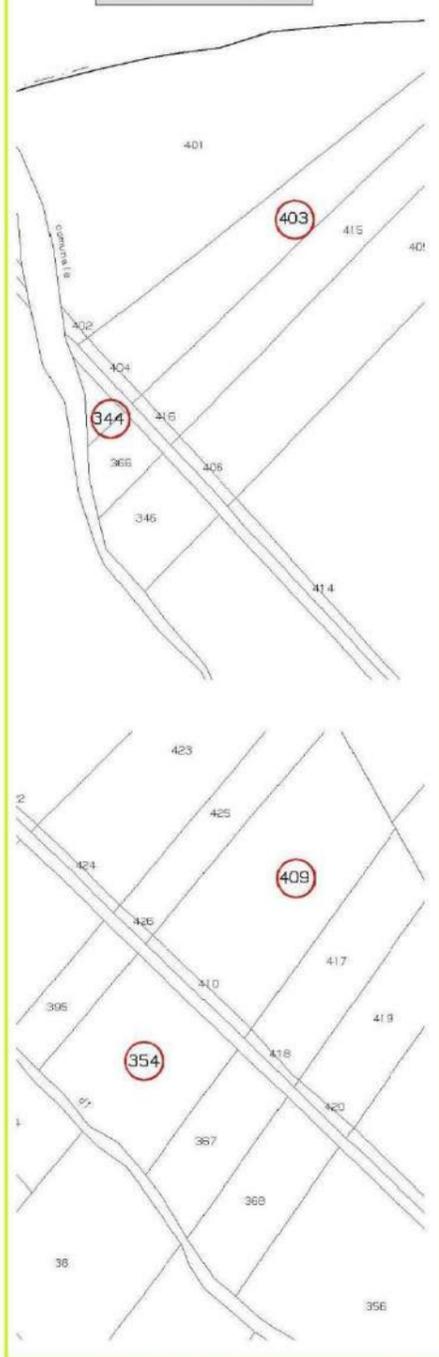
1	21	156	Terreno agricolo	38,20 are	€ 3,95 Dom, € 12,82A, E1	1,00 €/mq	€ 3.820,00
2	23	373	Terreno Agricolo	5,10 are	€ 0,08 Dom,€ 0,03 Ag ,E1	1,00 €/mq	€ 510,00
3	23	374	Terreno Agricolo	4,00 are	€ 0,72 Dom,€ 1,45 Ag ,E1	1,00 €/mq	€ 400,00
4	25	128	Terreno Agricolo	6,10 are	€ 1,1 Dom,€ 1,21 Ag ,vin. VS 2	1,00 €/mq	€ 610,00
5	30	42	Terreno Agricolo	2,30 are	€ 0,36 Dom,€ 0,07Ag, E1	1,00 €/mq	€ 230,00
6	21	335	Terreno Agricolo	11,50 are	€ 1,19 Dom,€ 3,86Ag,E1	1,00 €/mq	€ 1.150,00
7	22	403	Terreno Agricolo	22,70 are	€ 0,82 Dom,€ 0,47Ag,E1	1,00 €/mq	€ 2.270,00
8	22	409	Terreno Agricolo	26,90 are	€ 0,9 Dom,€ 0,56 Ag, E1	1,00 €/mq	€ 2.690,00
9	22	344	Terreno Agricolo	1,50 are	€ 0,05 Dom,€ 0,03 Ag, E1	1,00 €/mq	€ 150,00
10	22	354	Terreno Agricolo	19,00 are	€ 0,69 Dom,€ 0,39 Ag, E1	1,00 €/mq	€ 1.900,00
11	23	1231	Terreno Agricolo	9,90 are	€ 1,02 Dom,€ 3,32 Ag ,E1	1,00 €/mq	€ 990,00
12	23	470	Terreno Agricolo	8,30 are	€ 1,5 Dom,€ 3,00 Ag, E1	1,00 €/mq	€ 830,00
13	23	468	Terreno Agricolo	13,30 are	€ 2,40 Dom,€ 4,81 Ag,E1	1,00 €/mq	€ 1.330,00
14	23	454	Terreno Agricolo	19,90 are	€ 3,60 Dom,€ 7,19Ag,E1	1,00 €/mq	€ 1.990,00
15	23	446	Terreno Agricolo	6,80 are	€ 1,23 Dom,€2,46 Ag,E1	1,00 €/mq	€ 680,00
16	23	379	Terreno Agricolo	4,90 are	€ 0,89 Dom,1,77Ag,E1	1,00 €/mq	€ 490,00
17	23	378	Terreno Agricolo	1,40 are	€ 0,02 Dom,€ 0,02Ag,E1	1,00 €/mq	€ 140,00
18	25	530	Terreno Agricolo	18,10 are	€ 1,87 Dom,€ 6,08Ag,E1	1,00 €/mq	€ 1.810,00
18	25	332	Terreno Agricolo	6,50 are	€ 0,67Dom,€ 2,18Ag,E1	1,00 €/mq	€ 650,00
20	25	144	Terreno Agricolo	4,80 are	€ 0,50Dom,€ 1,61Ag,E1	1,00 €/mq	€ 480,00
						totale	23.120,00

Segue la planimetria di ubicazione con la differenziazione dei terreni agricoli ed edificabili per una esatta ubicazione ed individuazione dei beni eseguiti, estrapolati dai diversi fogli di mappa catastale.

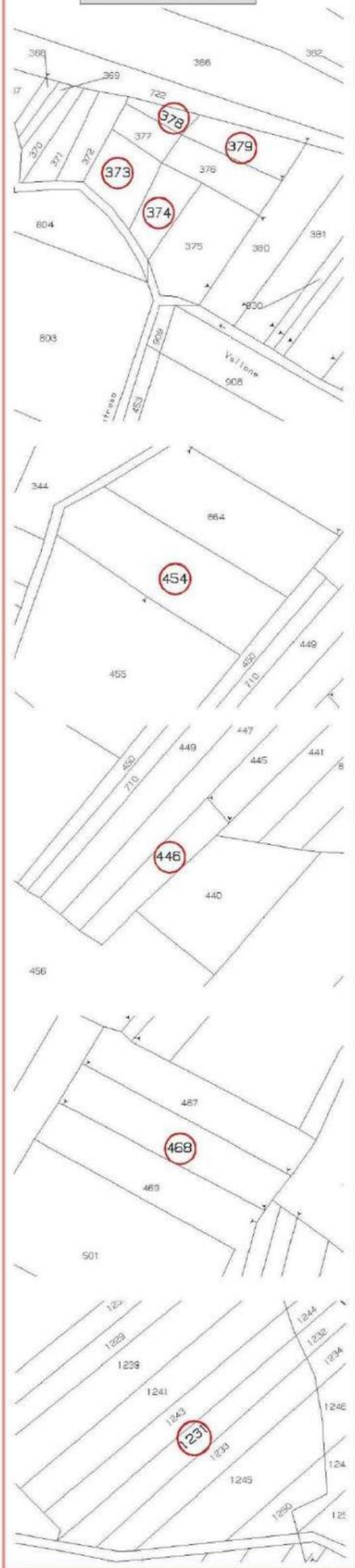
FOGLIO 21



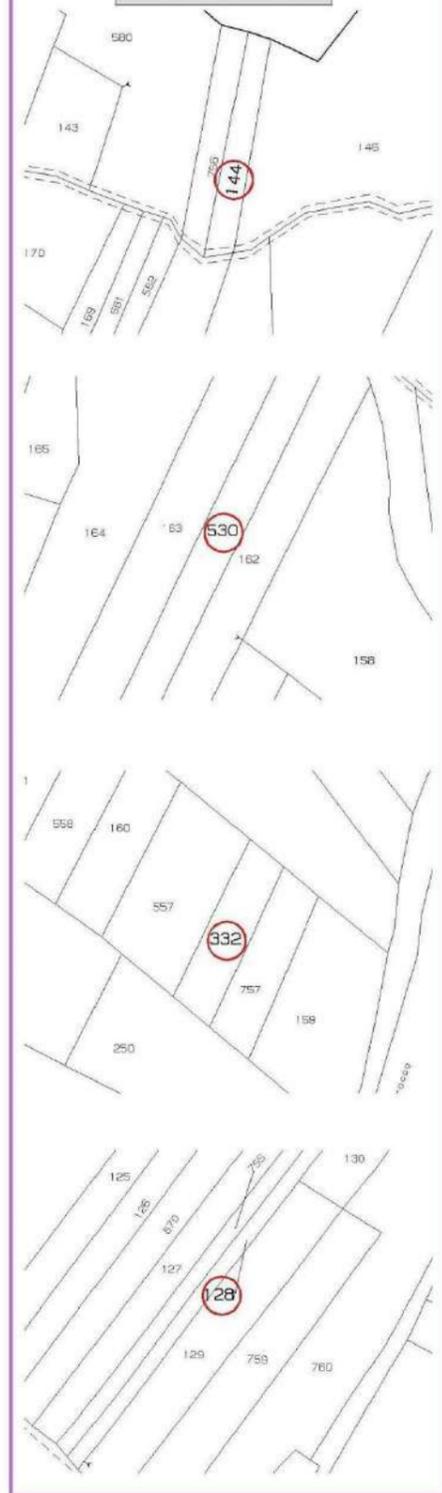
FOGLIO 22



FOGLIO 23



FOGLIO 25



FOGLIO 27



FOGLIO 28



FOGLIO 30



ELABORATO GRAFICO DELLE PARTICELLE OGGETTO DI STIMA

LEGENDA

-  Indicazione terreni agricoli
-  Indicazione terreni edificabili

La presente relazione viene inviata ai creditori procedenti ed intervenuti nella procedura ed ai debitori 45 giorni prima dell'udienza di audizione delle parti a mezzo posta elettronica;

La presente viene depositata in n.2 copie cartacee con gli allegati e parte della stessa contenente i dati catastali e la formazione dei lotti su supporto informatico formato word per la vendita.

Roccapivara li 24 Marzo 2015

IL CTU

Dott.Ing.Michele GIANICO

Allegati:

- 1) – Ubicazione con le mappe da Google, carta tecnica regionale per la plano-altimetria dei luoghi, visura catastale integrativa del fabbricato destinato a caseificio, estratti di mappa catastale integrativi della frazione di Monteverde con evidenziazione e ubicazione degli immobili ricadenti nel centro urbano e nelle adiacenze, piante catastali dei fabbricati, pianta del fabbricato destinato ad autorimessa del caseificio;
- 2) Visure operate presso l'Agencia del Territorio Ufficio provinciale di Campobasso Servizi Catastali e di pubblicit  immobiliare (conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso) per il rilievo delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica degli immobili eseguiti rilasciati dal Comune di Bojano (CB) Ufficio Tecnico Urbanistico e delibera del Consiglio Regionale del Molise sulle norme tecniche di attuazione al PRG;
- 4) Istanza edilizia con Nulla Osta n.59 rilasciato dal Sindaco p.t. il 14/12/1973 per l'esecuzione dei lavori per aperture di finestre con gli annessi elaborati grafici prodotta in data 8/09/1973 per il fabbricato residenziale esistente ed antecedente il 1967, su area individuata in catasto al F.28 dalla particella 495;
- 5) Permesso a costruire n.38/75 per la costruzione di un garage ed una recinzione con elaborati grafici e descrittivi su area individuata in catasto al F.28 dalla particella 495;
- 6) Concessione di edificare n.91/77 con allegati grafici per la costruzione di un fabbricato da destinare ad autorimessa su area individuata in catasto al F.28 dalla particella 495;
- 7) Concessione di edificare n.55/80 con gli allegati grafici con certificato di agibilit  per la tamponatura perimetrale di un porticato esistente da destinare a caseificio su area in catasto individuata al F.28 dalla particella 661 derivata dal frazionamento della particella 495;
- 8) Concessione di edificare n.81/83 in variante alla n.55/80 con gli allegati grafici e descrittivi su area in catasto individuata al F.28 dalla particella 661 del fabbricato destinato a caseificio;

- 9) Istanza di sanatoria edilizia prot.11055/24/9/86 progressivo 0670731201/1 e 2 con autorizzazione regionale dei Beni Culturali ed Ambientali prot.14414 del 26/08/98,autorizzazione art.82 DPR 616/77,dichiarazione del richiedente sull'assenza di carichi pendenti prot.44 del 26/05/98,attestato del Responsabile Ufficio Urbanistico del Comune di Bojano (CB) del 24/10/2005 sulla stato della pratica di condono, istanza di rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria n.ri 540,539,11055/ 1986,prot. 13795/94,istanza 14434/87 di trasmissione atti tecnici grafici e descrittivi,allegati grafici al parere n.50536/98 dei Beni Ambientali Assessorato All'Urbanistica della Regione Molise, documentazione fotografica dei luoghi dello stato attuale all'epoca del condono e piante catastali;
- 10) Concessione edilizia n.29/2003 con gli allegati grafici, descrittivi con titolo di proprietà delle aree in catasto individuate al F28 dalle particelle 812 e 815,per la costruzione di un fabbricato da adibire ad autorimessa del caseificio F.28 particelle 495,661 e per la recinzione su istanza prot.13734 del 7/08/2000;
- 11) Richiesta di liquidazione delle competenze tecniche professionali spettanti per l'espletamento dell'incarico di CTU con la documentazione delle spese sostenute, le comunicazioni, la verbalizzazione e la richiesta di proroga con la proroga concessa;

Roccapivara lì 24 Marzo 2015

IL CTU

Dott. Ing. Michele GIANICO

Studio Tecnico di Ingegneria Civile ed Ambientale " Costruzioni Civili ed Industriali, Normali ed Antisismiche, Programmazione e Gestione del Territorio " Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso n.329, Prevenzione Incendi Ministero degli Interni CB 329 l 070 L. 818 / 84, Sicurezza e tutela della Salute D. Lgs 626/94 e 494/96, CTU presso il Tribunale di Campobasso al n.159.

Allegato 4

istanza edilizia con Nulla Osta n.59 rilasciato dal Sindaco p.t. il 14/12/1973 per l'esecuzione dei lavori per aperture di finestre con gli annessi elaborati grafici prodotta in data 8/09/1973 per il fabbricato residenziale esistente ed antecedente il 1967, su area individuata in catasto al F.28 dalla particella 495;

Si è parere favorevole

Bojano 18-9-73

L'ufficiale incaricato
for Bojano

Si esprime parere favorevole dal
lot. Tecnico, purché non si alterino i volumi esistenti
Bojano, 10-12-1973



IL REGENTE COMUNALE
(Guglielmo Maselli)
Guglielmo Maselli

5640
8-9-73



N. 59

III.mo Sig. SINDACO di BOJANO

Il sottoscritto

[redacted] nato a Bo [redacted] e qui residente chiede che gli sia rilasciata la licenza edilizia per poter procedere all'apertura di alcune finestre nel sottotetto della propria abitazione sita in Via Ciammarucone, n. 1.

Si allegano n. 3 copie del progetto.

Con osservanza.

Bojano, li 4 settembre 1973.

(Perralla Antonio)
Antonio Perralla

IL DIRETTORE DEI LAVORI
(Arch. Dott. Nicola RISI)

Nicola Risi



(Marca
da bollo)

Pratica N. 59

COMUNE DI BOJANO

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. PERNELLA Antonio fu P.le
per essere autorizzato a costruire apertura di finestre
in questo Comune al mapp. N. _____ in Via Gianluceone n.1

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione edilizia in data 12.12.73 ;

Udito il riferimento del Tecnico comunale in data 10.12.73 ;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario in data 18.9.73 ;

(1) _____

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge comunale e provinciale;

Visto le disposizioni recate dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

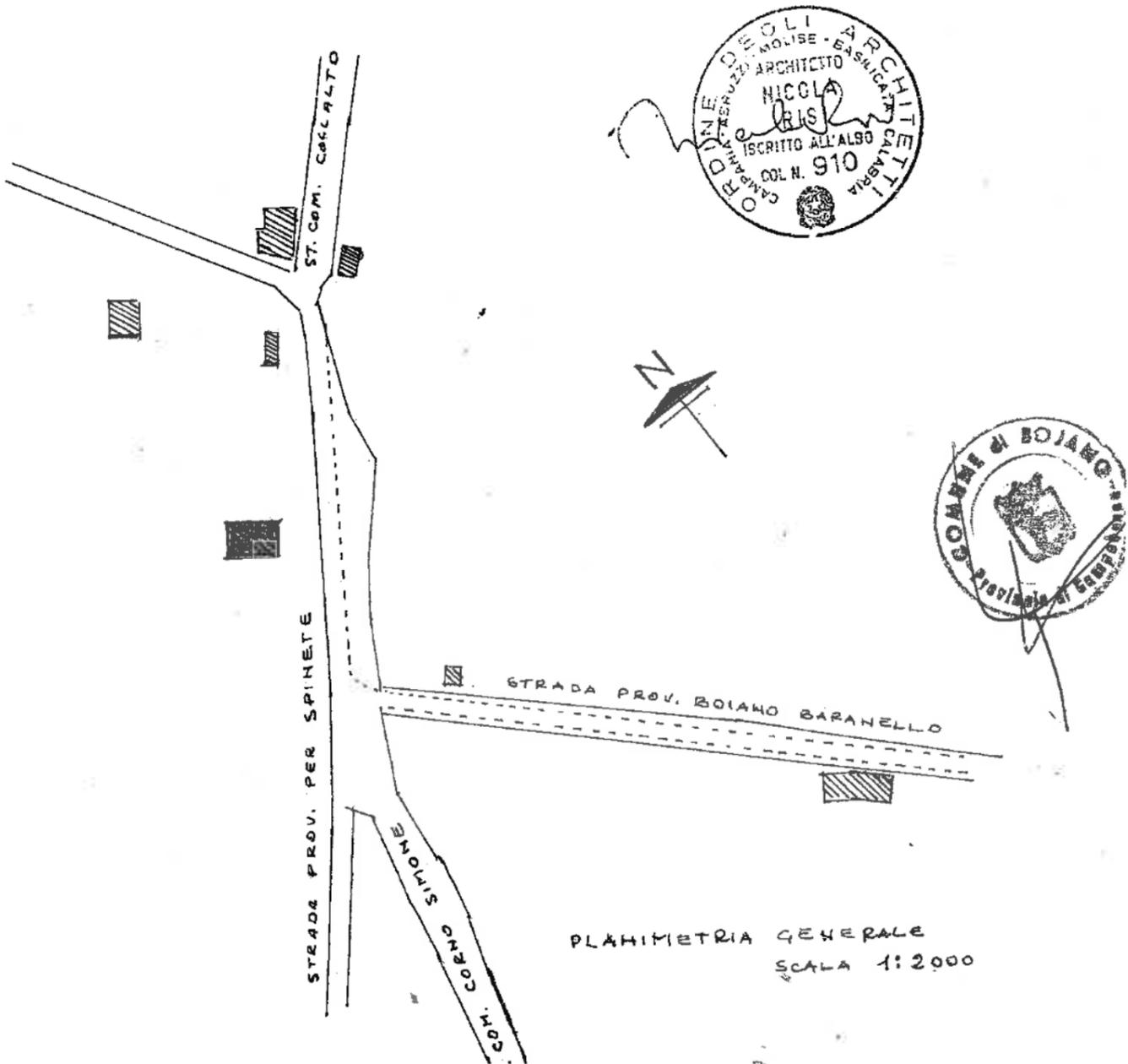
Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor PERNELLA Antonio fu P.le

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le prescrizioni dell'atto perché riser-

COMUNE DI BOIANO (CAMPOBASSO)	
PROGETTO PER L'APERTURA DI FINESTRE NEL SOTTOTETTO DELLA CASA SITA NELLA BORGATA "MONTEVERDE" DI PROPRIETA' DEL SIG. ████████████████████████████████	
SCALA DISEGNI 1:100	





PROSPETTO SUD-OVEST E NORD-EST (STATO ATTUALE)



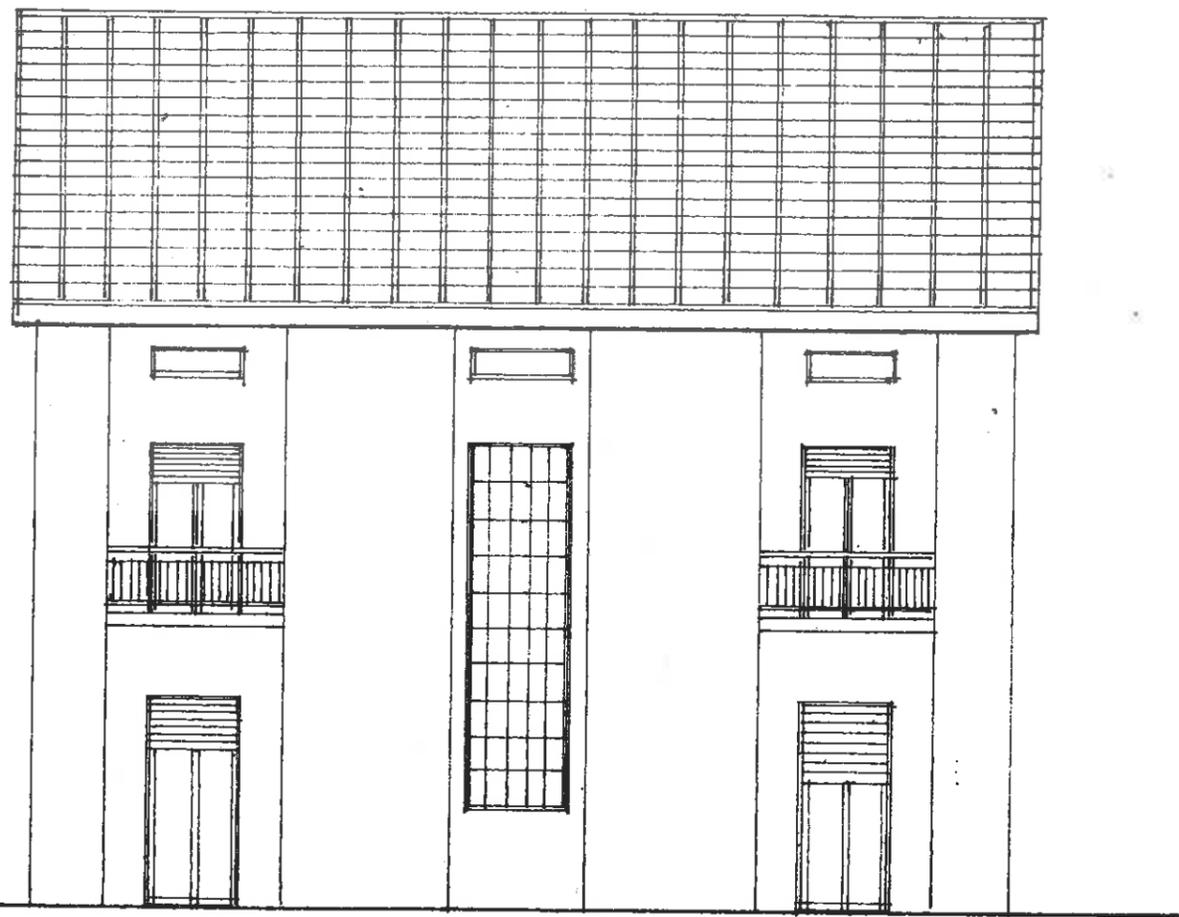
PROSPETTO SUD-OVEST E NORD OVEST (DOPO LA VARIANTE)



PROSPETTO SUD-EST (STATO ATTUALE)



PROSPETTO SUD-EST (DOPO LA VARIANTE)



PROSPETTO NORD-OVEST (STATO ATTUALE)



PROSPETTO NORD-OVEST (DOPO LA VARIANTE)

Studio Tecnico di Ingegneria Civile ed Ambientale " *Costruzioni Civili ed Industriali, Normali ed Antisismiche, Programmazione e Gestione del Territorio* " *Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso n.329, Prevenzione Incendi Ministero degli Interni CB 329 I 070 L. 818 / 84, Sicurezza e tutela della Salute D. Lgs 626/94 e 494/96, CTU presso il Tribunale di Campobasso al n.159.*

Allegato 5

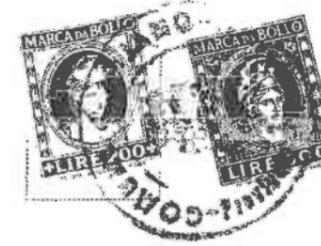
Permesso a costruire n.38/75 per la costruzione di un garage ed una recinzione con elaborati grafici e descrittivo su area individuata in catasto al F.28 dalla particella 495;

Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili

Addì 24 luglio 1975

Al Signor SINDACO del Comune di

BOJANO



REGISTRAZIONE DI ARRIVO

al protocollo

Data 29/7/75

N. 4761

Trasmessa all'Ufficio Tecnico
in data:OGGETTO: Denuncia di opere edili.

I sottoscritti presentano per l'approvazione, a sensi di legge e del vigente regolamento Comunale edilizio, il progetto di (1) costruzione di un garage e realizzazione di una recinzione perimetralmente la proprietà

DATI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE DA ESEGUIRSI

Tipo della costruzione	muratura	
Ubicazione della costruzione	Località Bojano	Calasto foglio 31 N 495 mappale
Proprietario della costruzione	Via Prov. le per Spinete N.	
Progettista delle opere	Signo [redacted] nato a Bojano il [redacted] domiciliato in Bojano Via prov. le per Spinete N.	
Nome del calculatore del C. A.	(2) Studio Tecnico Flli ROMANO residente in bojano Via Kennedy Civ. N. 4	
Assuntore dei lavori	(2) [redacted] residente in [redacted] Via [redacted] Civ. N. [redacted]	
Direttore dei lavori	imp. Di Ciero Giorgio residente in Bojano Via F. Amatuzio Civ. N. [redacted]	
Documenti allegati alla presente	(2) Geom. Cesare ROMANO residente in Bojano Via Kennedy Civ. N. 4 a) Disegni delle opere in quattro copie - Tavole N. 4 b) relazione tecnica titolo di proprietà	

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE OPERE

Area coperta mq. 120 (n.c.)
 Sistema di costruzione muratura
 a) Strutture verticali muratura di mattoni
 b) Strutture orizzontali solai precompressi
 c) Numero e tipo delle scale
 d) Tipo della copertura terrazzo

e) Materiali di gronda lamiera zincata
 f) Pavimenti battuti di cemento
 g) Pavimentazione cortile già esistente
 h) Materiali e tinta delle fronti intonaco e tinteggio semplice
 i) Cubatura mc. 500 (n.c.)

ripartizione dei locali componenti l'intera costruzione dell'opera con l'indicazione dei vari impianti installati

P I A N I	N. AMBIENTI per ogni piano		VANI ACCESSORI				IMPIANTI ISTALLATI (Indicare sì o no)				Note
	Civile abitaz.	altri usi	Latrine n.	Bagni n.	Lavatoi n.	Riposi. n.	Luca	Gas	Acqua	Riscald.	
antinato											Devono considerarsi stanze quei vani che siano esclusivamente o prevalentemente adibiti ad abitazione (camere da letto, sala da pranzo, soggiorno ecc. compresa la cucina). Non sono da considerarsi stanze i vani accessori (latrine, bagno, ripostiglio, corridoi, granai, fienili, stalle, magazzini, negozi, ecc.).
ono terreno		autorimessa									
ono rialzato											
mo piano											
condo piano											
rzo piano											
arto piano											
into piano											

ale vani n. Totale stanze n. Superficie coperta mq. Volume totale del fabbricato mc.

PPARTAMENTI :	N. da vani	N. da vani	N. da vani
	di cui utili N.	di cui utili N.	di cui utili N.
	N. da vani	N. da vani	N. da vani
	di cui utili N.	di cui utili N.	di cui utili N.

ALTEZZA DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE ALLA LARGHEZZA DELLA STRADA

Larghezza della via o spazio pubblico corrispondente	ALTEZZA DEL FRONTE		ALTEZZE DEI SINGOLI PIANI (in metri lineari)						
	Massima regolamentare	Come in progetto	Sotterranei	Piano terra	Primo piano	Secondo piano	Terzo piano	Quarto piano	Quinto piano
COSTRUZIONE ARRETRATA		RISPETTO ALLE STRADE							

istanza dell'edificio dalla strada, se la costruzione trovasi al di fuori dei perimetri dei centri abitati (Art. 19 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765)

ml. dal ciglio stradale (Indicare la classificazione della strada)

CALCOLO DEL CORTILE

Volume della costruzione V = mc. 500,00, area a disposizione della costruzione A = mc. VEDASI RELAZIONE
 Indice di fabbricabilità $\frac{V}{A} = \frac{500}{150} = 3.18$ PIU' DETTAGLIATA

INDICAZIONE del cortile	LUNGHEZZA dei singoli lati	ALTEZZA delle pareti corrispondenti
mq. 400 ca	7.80 - 15.50	4.00

SPAZI PER PARCHEGGI

Volume lordo	Spazio riportato a parcheggio	Nota
--------------	-------------------------------	------

Scarico acque chiare e torde e delle materie nere (indicare come si provvede)	GIÀ ESISTENTE
Fornitura acqua potabile (indicare come si provvede)	GIA' ESISTENTE
Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas	
Opere in cemento armato (L. 5 Novembre 1971 N. 1086)	Denuncia di opera presentata al Genio Civile di in data completa di attestazione dell'avvenuto deposito (oppure dichiarazione che non esistono opere o strutture di cemento armato)
Indicazione quale materiale verrà usato per lo stato coibente della umidità da porsi alle fondamenta appena affioranti dal terreno.	sulle fondazioni, appena affiorate a piano di campagna, verranno eseguite delle stratificazioni di asfalto

I sottoscritti dichiarano che l'accluso progetto è compilato in piena conformità alle norme del vigente regolamento edilizio, d'igiene, di fognatura ecc., nei riguardi pure delle proprietà confinanti e ciò ad ogni effetto anche di fronte ai terzi e cioè con assoluto sollievo da ogni responsabilità del comune.

Ogni comunicazione relativa alla presente pratica va indirizzata al Sig. Studio tecnico FILII ROMANO residente in Bojano Via Kennedy N. 4

BOJANO li 2X, li 2X luglio 1975

Firma del progettista: Filii Romano
 FIRMA DEL PROPRIETARIO (o di chi legalmente lo rappresenta): Filii Romano
 Firma del direttore dei lavori: Filii Romano
 Titolo di studio posseduto: Geometra
 Iscrizione all'albo in CB
 Data: n. 821

NORME PER LA COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE DEI DISEGNI

I disegni si devono presentare in duplice copia su carta bianca o su tela di superficie non maggiore di 1 mq., piegati nelle dimensioni di 0,20x0,30 in scala metrica nel rapporto di almeno 1:100 per l'insieme e di almeno 1:20 per i dettagli.
 I disegni devono contenere tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra di loro; tutte le facciate esterne, nonché quelle interne, quando possono essere vedute in tutto od in parte dalla pubblica via; una sezione trasversale fatta secondo un piano che più particolarmente manifesti il sistema di costruzione; una planimetria generale della località del rapporto di 1:1000 oppure di 1:2000, ove siano identificate oltre alle costruzioni da eseguirsi anche quelle già esistenti, con la indicazione chiara dei limiti di proprietà, del numero di mappa del terreno che interessa, degli spazi liberi circostanti anche se di proprietà di terzi, e delle vie e piazze.
 Con le cifre numeriche si dovranno indicare specialmente:
 a) le altezze dei singoli piani da pavimento a pavimento, oltre, alle altezze interne di ogni singolo piano;
 b) le altezze dei muri frontali di fabbrica e di cinta verso gli spazi scoperti sia pubblici che privati, misurate in conformità ai Regolamenti vigenti;
 c) tutte le dimensioni planimetriche sia dei locali che dei cortili, cavedi ecc. ecc. di compendio del progetto.

Comune di BOJANO

Provincia di Campobasso



CONDIZIONI SPECIALI

Series of horizontal lines for special conditions, mostly blank.

MUNICIPIO DI BOJANO

Il sottoscritto Walter Dato
che presenta il giorno 25-8-75
20-10-75

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

COMMISSIONE EDILIZIA BOJANO il 23 SETTEMBRE 1975

IL SEGRETARIO
(Ina. Michele M. Campanella)



IL SINDACO
(Dott. Nicotino Calabrese)

Il sottoscritto dichiara di accettare la concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

PERMESSO DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 29.7.1975 inoltrata dal
Sig. [redacted]
nato a BOJANO il [redacted]
residente in BOJANO Via Cimmarucione N. [redacted]
per essere autorizzato a (1) CONSTRUIRE UN GARAGE ED UNA RECINZIONE
in BOJANO via Cimmarucione
Mapp. n. 31 (2) articella n. 495

Table with 2 rows: Pratica Edilizia (N. 38, Anno 1975) and Licenza Edilizia (N. 38, Anno 1975)

Visti i disegni allegati alla domanda stessa;
Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale 15.9.1975

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario 30.7.1975

Visto il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti zona non sottoposta a vincolo

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 19.9.1975

Vista la copia di denuncia presentata al Genio Civile in data [redacted] per le opere di conglomerato cementizio, completa di attestazione dell'avvenuto deposito;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la Legge 6 agosto 1967, n. 765;

(1) Costruire, notevolmente rifare, ricostruire, ampliare, sistemare, sopraelevare, ecc.
(2) Indicazione sommaria dell'area a cui è destinata

Principali adempimenti del titolare della presente licenza

Comunicare al Comune: quando i lavori sono giunti a copertura; quando i lavori sono ultimati completamente. Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della presente licenza deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Entro 10 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale: dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano la comunicazione della data d'inizio dei lavori, onde procedere alla determinazione dei punti linea e di livello, nonché delle foggiature.

N. B.: La presente licenza è valida per un anno dalla data del rilascio ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765. Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato dovrà presentare nuova istanza diretta ad ottenere il rinnovo della medesima.

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;

Vista la denuncia presentata in data al
Comando dei Vigili del Fuoco di

Visto l'art. 11 del D.M. 2 agosto 1969, in G.U. n. 218 del 27 agosto 1969
relativo alle caratteristiche delle abitazioni di lusso;

A U T O R I Z Z A

il Sig. 
a (3) ~~COSTRUIRE UN GARAGE ED UNA RESINZIONE~~
il fabbricato descritto in premessa e come risulta dagli elaborati di progetto allegati
composti da N. tavole.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto presentato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti:

C O N D I Z I O N I G E N E R A L I

1. — Il rilascio della licenza non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il richiedente in parola non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti.

2. — La licenza viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

3. — Qualora i lavori iniziati in base ad autorizzazione non siano condotti secondo il progetto approvato e le norme stabilite dalle vigenti disposizioni, la licenza è da considerarsi nulla e potrà essere ordinata la sospensione e applicate le sanzioni previste dai regolamenti comunali nonché quelle di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni.

Qualora vengano proseguiti i lavori per i quali sia stata notificata ordinanza di sospensione, il Sindaco può ordinare la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali previste dalla legge. L'ordinanza del Sindaco ha carattere di provvedimento definitivo.

4. — I lavori dovranno essere diretti da un professionista autorizzato ai sensi delle leggi vigenti e, per le opere in conglomerato cementizio, a norma della legge 5 novembre 1971, n. 1086.

5. — I titolari della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente licenza come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.

6. — Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato i titolari della presente licenza, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si

impegnano in solido, col ritiro della licenza stessa, alla piena osservanza di tutte le norme per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086, previa denuncia delle stesse al Genio Civile e conservazione degli atti tecnici in cantiere ai sensi degli artt. 4 e 5 di detta legge.

7. — La licenza viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi.

8. — Con l'assegnazione degli allineamenti e dei dati altimetrici il Comune non assume alcun impegno, sia per l'esecuzione di qualsiasi lavoro di sistemazione e di rettificazione stradale, sia per la costruzione della fognatura là dove questa manchi o sia deficiente, sia per la costruzione della strada stessa ove questa esista solo allo stato di tracciato, per la quale in ogni modo, quando verrà eseguita, saranno applicate le disposizioni di legge e del piano regolatore.

9. — Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.

Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spaltoni canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.

10. — Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento di relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.

Qualora si tratti di acque nere queste dovranno provenire da fosse biologiche provviste almeno di due camere con sifone, tubo di sfiato prolungato fino oltre il tetto e applicato nella seconda camera, circolazione d'aria e quanto, altro attiene alla costruzione e funzionamento normale della fossa stessa.

Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

11. — I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti.

12. — Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.

13. — È fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata effettuata in ogni sua parte.

14. — È fatto obbligo al richiedente della licenza di pagare preventivamente le tasse edilizie in vigore per la richiesta di allineamenti, per i sopralluoghi occorrenti, ecc.

15. — Il rilascio della presente licenza non esonera dall'obbligo di richiedere la particolare autorizzazione alle Autorità competenti per la lavorazione, l'immagazzinamento, l'impiego e la vendita di carburanti di cui al decreto ministeriale 31 luglio 1934 e per ogni utilizzazione di ambienti per cui necessiti particolare licenza.

16. — La licenza si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

17. — La presente licenza dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale.

18. — Il fabbricato al suo completamento dovrà avere rifiniture esterne.

19. — Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai resedi e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.

20. — È fatto divieto di edificare qualsiasi tipo di accessorio all'esterno della costruzione autorizzata.

21. — Per la classificazione delle abitazioni di lusso si richiama il D.M. 2 agosto 1969 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969) e la tabella delle caratteristiche al medesimo allegata.

STUDIO
TECNICO

F.lli ROMANO

VIA KENNEDY, 4 (Villino Elisa)
Tel. 77231 - 778657
BOJANO (Campobasso)

PROGETTAZIONI
ARREDAMENTI
CONSULENZE

COMUNE DI BOJANO (Campobasso)

PROGETTO : relativo alla costruzione di un locale da
destinarsi ad autorimessa.

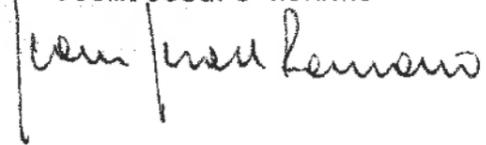
PROPRIETARIO : Sig. 

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Bojano-Luglio 76-

IL PROGETTISTA

Geom. Cesare ROMANO



Relazione Tecnica Illustrativa
riguardante la costruzione di un garage da realizzarsi lungo
la strada prov.le per Spinete ed a servizio dell'abitazione
di proprietà del Sig. PERRELLA Antonio.-

P R E M E S S E:

Il sottoscritto, Geom. Cesare ROMANO, da
Bojano, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di
Campobasso, veniva incaricato dal sig. [REDACTED] di
redigere un progetto per la costruzione di un locale garage
da realizzarsi a confine con il proprio fabbricato esistente
e sito in Monteverde.-

Accettato l'incarico, il sottoscritto,
dopo aver eseguito tutti i rilievi in loco, ed aver preso vi-
sione del P.R.G. provvedeva ad assolvere al mandato ricevuto.-

D E S C R I Z I O N E:

In Bojano, alla contrada Monteverde, il
sig. [REDACTED] proprietario di un modesto fabbricato
per civile abitazione, elevato di un piano terra e primo pia-
no.- Il piano terra è adibito a laboratorio caseario; mentre
il primo piano ad abitazione.- L'immobile è privo però di i-
donei locali per la rimessa delle autovetture a servizio del
laboratorio, e di ~~alcune~~ quelle per il trasporto del lat-
te e per il trasporto del prodotto.- Da questi elementi è
scaturita la necessità di costruire un nuovo locale, da desti-
narsi ad autorimessa, che possa sopperire alle esigenze del
proprietario.-

La nuova costruzione, della superficie
coperta di circa mq. 120 circa, sarà realizzata a confine con
la parete ovest del fabbricato esistente, e l'accesso ad essa
sarà praticato da una strada esistente che si snoda lungo il
lato sud del fabbricato medesimo.- Sarà destinata esclusi-
vamente ad autorimessa per le macchine esistenti in azienda.-

Verrà realizzata in muratura di matto-
ni di laterizi dello spessore di cm.40 poggiante su fondazio-
ni continue in conglomerato cementizio; i solai saranno del ti-
po precompressi e la copertura a terrazzo praticabile, ed il
cui accesso sarà consentito dai soli vani a primo piano.-

E' intenzione del proprietario proce-

dere inoltre all'ammodernamento delle facciate del fabbrica_ to esistente provvedendo al rifacimento dell'intonaco esterno, e del tetto esistente.-

Il tutto secondo quanto previsto nel progetto allegato a cui potrà farsi riferimento per eventua_ li chiarimenti.-

E' prevista inoltre la costruzione di una recinzione, con muretti in mattoni e sovrastante ringhie_ ra in ferro, lungo il perimetro della particella di pprietà.-

Tanto il sottoscritto doeva relazion_ re a seguito del mandato ricevuto.-

IL PROGETTISTA:
Geom. Cesare ROMANO

SCHEMA URBANISTICA:

FABBRICATO RICADENTE IN ZONA B/2 del P.R.G.

--superficie a disposizione : mq. 920,

--superficie coperta totale e:relativi volumi:

a) fabbricato : mq. 255 x ml. 7,40 = mc. 1.887

b) autprimessa esistente:ml. 6,00x18,3o mq. 110 x 4,00=mc. 440

c) nuova autorimessa :mq. 120 x 4.20 =mc. 500

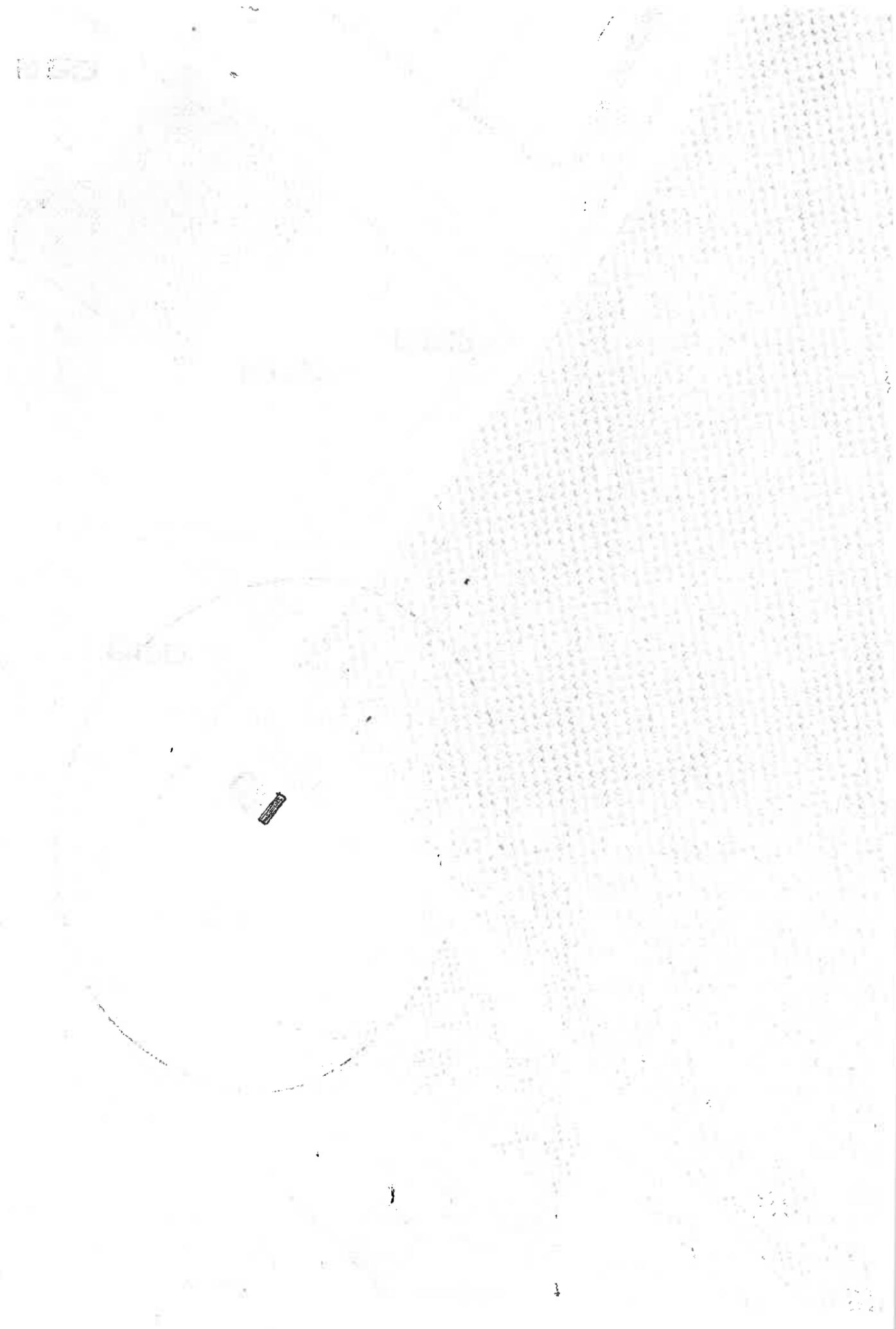
sgmmano in totale mc. 2.827

--superficie a parcheggio: D.M. 2/4/68 :(1/20 di mc.1887:

pari a mq. 94,35) di gran lunga inferiore a quelli previsti di mq. 230

--stacco dai confini e fabbricati: ampiamente rispettati.-

100



STUDIO TECNICO		PROGETTAZIONI	
F.LLI ROMANO		ARREDAMENTI	
VILLINO ELISA BOIANO (CB) Tel. 77231-778659		CONSULENZE	
COMUNE	BOIANO		
LOCALITA	UCCITEVERDE		
OGGETTO	COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE A GARAGE		
DITTA	[REDACTED]		
PARTICOLARI	METRIA PIANTE PROSPETTI SEZIONE		
SCALA		DATA	APPROVATO
		luglio 1975	

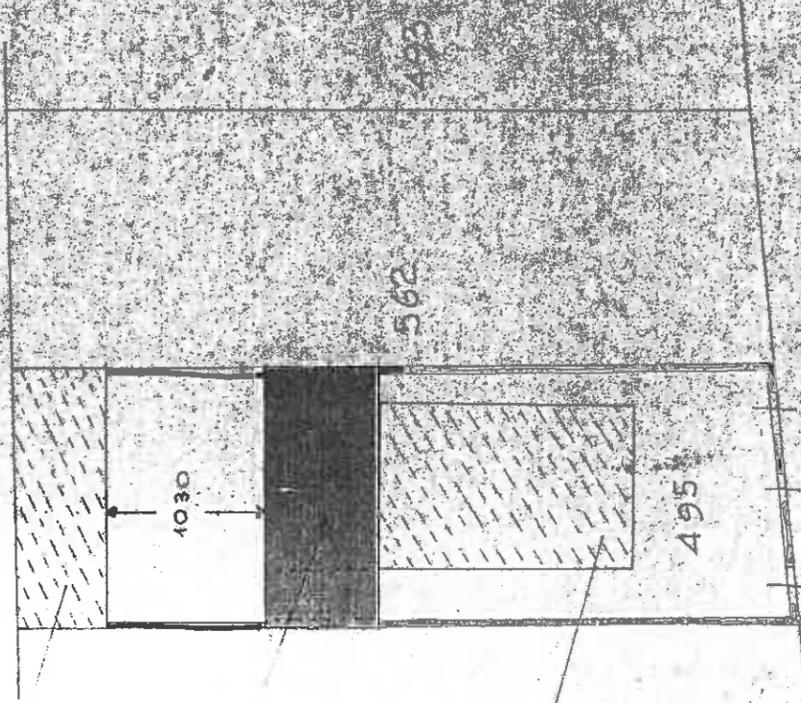


Cesare Romano

PLANIMETRIA

F4 31 SCALA 1:500

PAGE ESISTENTE
2.00 x 18.30

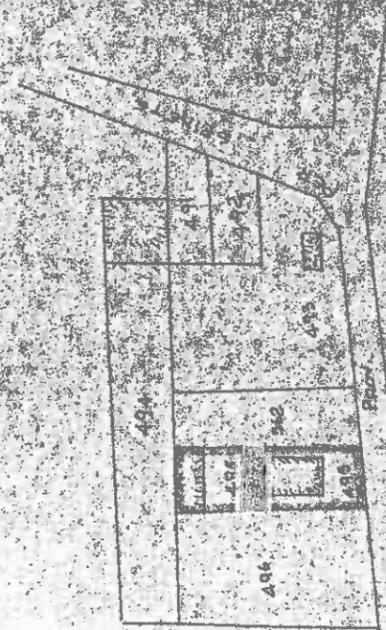


FABBRICATO DA
REALIZZARE

496

FABBRICATO
ESISTENTE

proble per spina



SCALE 1:500

PIANO TERRA



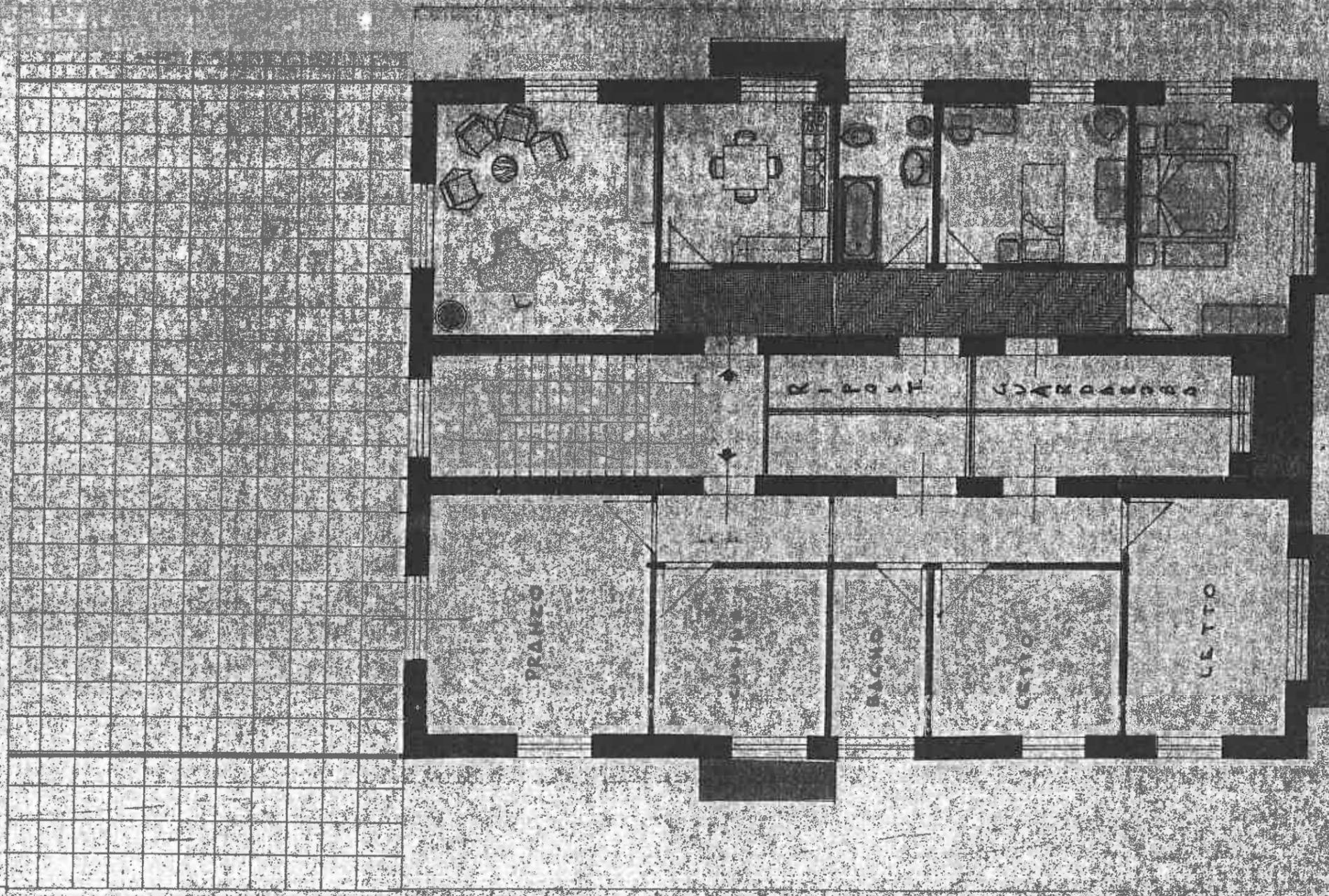
PIANO TERRA

780

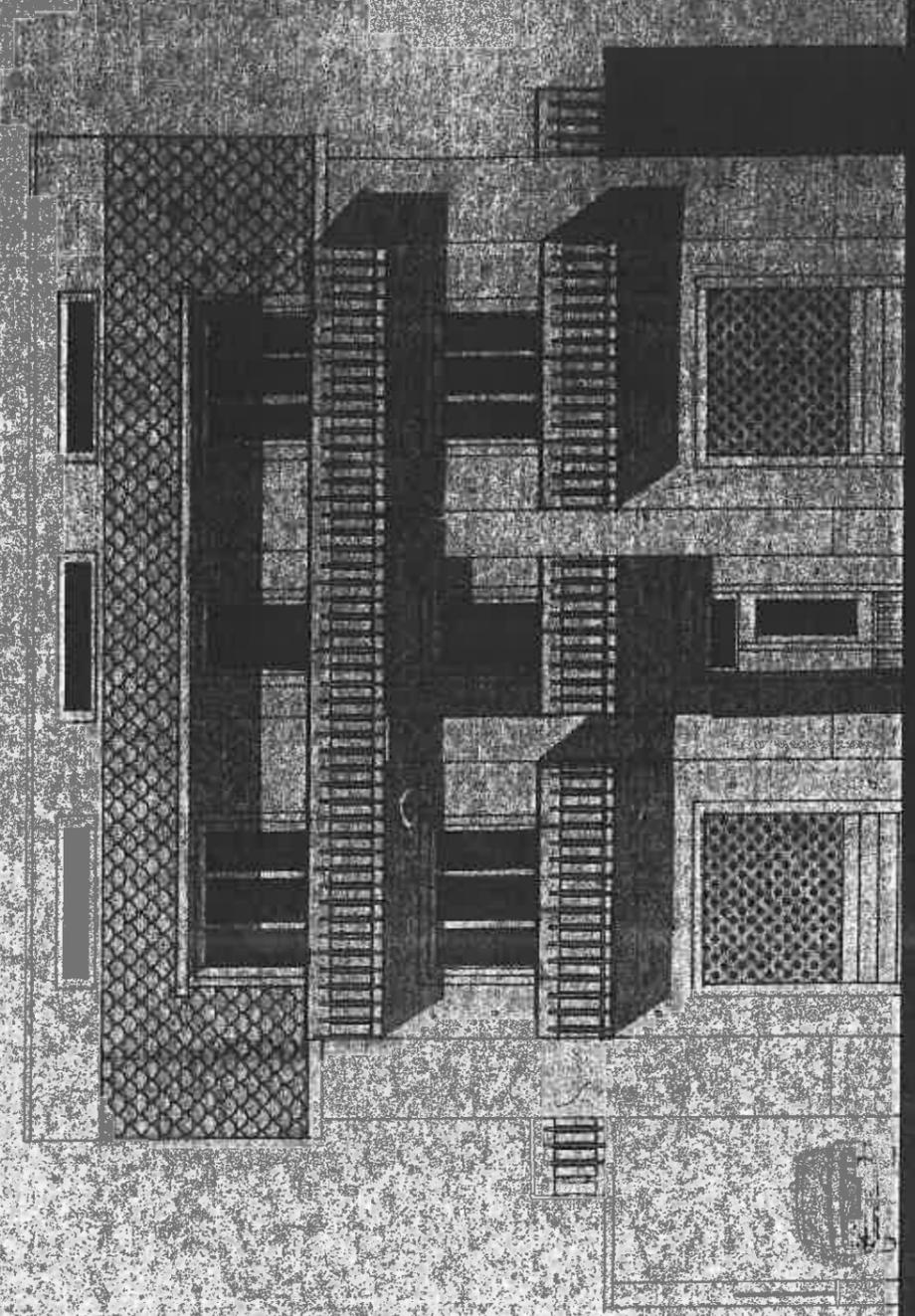
1850

1850

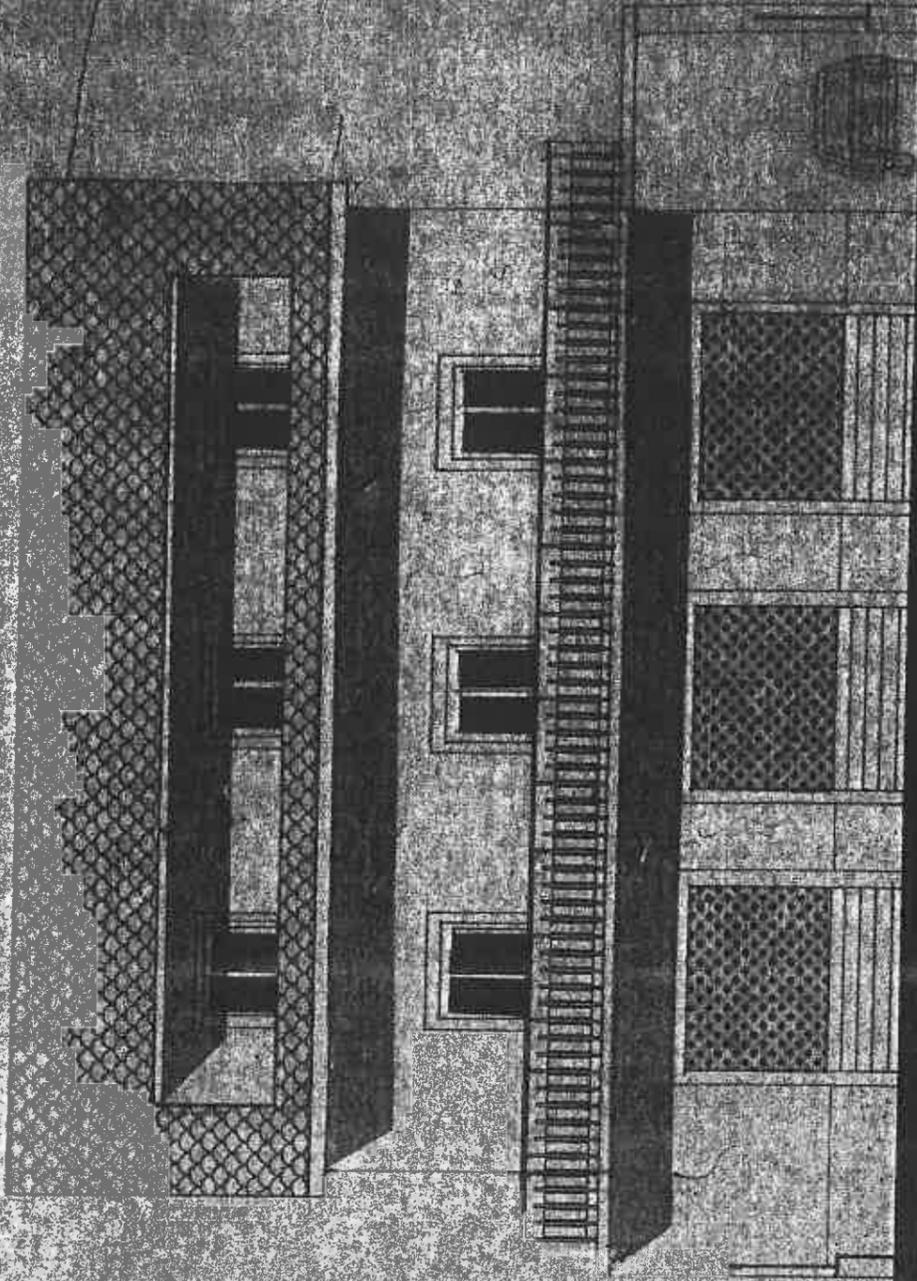
PRIMO PIANO



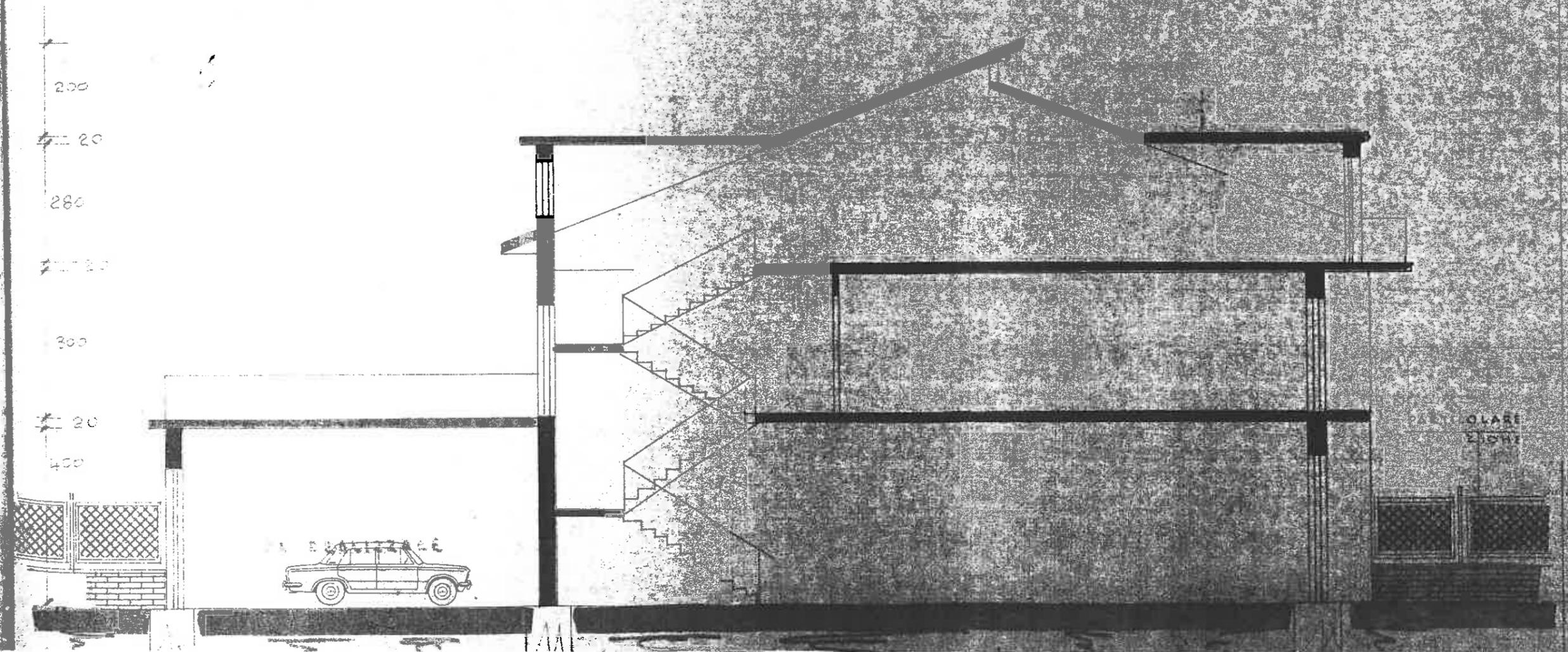
PROSPETTIO



PROSPETTO



SEZIONE E.O.



Studio Tecnico di Ingegneria Civile ed Ambientale “ Costruzioni Civili ed Industriali, Normali ed Antisismiche, Programmazione e Gestione del Territorio “ Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso n.329, Prevenzione Incendi Ministero degli Interni CB 329 I 070 L. 818 / 84, Sicurezza e tutela della Salute D. Lgs 626/94 e 494/96, CTU presso il Tribunale di Campobasso al n.159.

Allegato 6

Concessione di edificare n.91/77 con allegati grafici per la costruzione di un fabbricato da destinare ad autorimessa su area individuata in catasto al F.28 dalla particella 495;

- Non potranno all'atto esecutivo apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;
- A' sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5 novembre 1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:
 - a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;
 - b) al committente di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.

- La Ditta intestataria della presente Concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto, ed ottenere il prescritto nulla osta, sull'apposito modulo, del tecnico di zona.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di Concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa esecutrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta ugualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della Concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in C.A., conformemente alla clausola 3ª della presente Concessione.

- Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere apposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la Concessione edilizia.

- La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere proposta alla Divisione Servizi Urbanistici del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

- Il titolare della Concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente Concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia Urbanistica.

- Si dà atto che, per tutti gli effetti della presente Concessione, il titolare ha eletto domicilio in Bojano
Via Kennedy presso Studio Tecnico P. M. Romano

Bojano, li 1° agosto 1978.



IL SINDACO

AVVERTENZE

pagamenti previsti dalla presente Concessione dovranno essere effettuati sul C.C.P. N. _____

testato a Comune di _____

ppure: a mezzo _____

Comune di BOJANO 13
 Provincia di Campobasso



Prog. N. 91/77

QUARTIERE N. _____

Prot. N. _____

CONCESSIONE DI EDIFICARE
IL SINDACO

VISTA la domanda di Concessione edilizia presentata in data 22.5.1977 prot. n. 3974
 da [REDACTED]
 residente in Bojano via Ciammarucone n. _____
 e gli elaborati di progetto allegati per la esecuzione di CONSTRUZIONE DI UN FABBRICATO

piano TERRA vani --- utili --- accessori ---
 destinazione AUTORIMESSA ubicato in BOJANO
 via CIAMMARUCONE sull'area identificata nel catasto _____
 di BOJANO al Fog. 28 col n. 495
 della superficie di mq. 920 della quale dimostra di essere proprietario come risulta
 da (*) titolo di proprietà

VISTA la dichiarazione personale del _____ con la quale il richiedente conferma che il titolo di cui sopra è tuttora valido.

VISTE le previsioni Urbanistiche del P.R.G.

VISTE le altre caratteristiche del progetto:

- Superficie utile coperta 252,00 mq.
- Altezza massima 5,00 ml.
- Volume 1.250,00 mc.

— Arretramento dal ciglio stradale ml. ~~come in progetto~~

— Arretramento dai confini interni di proprietà ml. ~~come in progetto~~

VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 8.7.1977 ;

VISTO il parere dell'Ufficiale sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T. U. delle Leggi Sanitarie
17 luglio 1934, n. 1265, n. _____ del 9.5.77 ;

VISTO il benessere in data ZONA NON SOTTOPOSTA A VINCOLO della Soprintendenza
i beni culturali e ambientali ;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale vigente ;

VISTO il P.R.G. vigente ;

VISTA la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ;

VISTA la Legge 28 gennaio 1977, n. 10 ;

VISTO il parere del Tecnico Comunale in data 5.7.77;

VISTA la Convenzione
l'atto unilaterale d'obbligo registrat. a _____
n. _____ Vol. _____ trascritta nella Conservatoria dei
registri Immobiliari di _____ n. _____ art. _____

VISTO che l'opera di cui alla presente concessione risiede
non ricade nel caso di concessione gratuita ;

VISTO che il richiedente ha versato il contributo di cui all'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10
rispondente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione avente l'importo di Lire 882.000
a versamento n. 576 in data 25.7.78 presso il Banco di Napoli-tesoriere
comunale;

STABILITO che il contributo di cui all'art. 6 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, è determinato nella misura
di Lire _____ corrispondente al _____ % del costo di costruzione _____

DATO ATTO che il richiedente ha presentato idonea garanzia per il contributo di cui al punto precedente
come da _____

DISPONE

1. - La Concessione, salvo diritti verso terzi, ad eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa, alle
seguenti condizioni :

a) inizio lavori entro il 31 luglio 1979 ;

b) ultimazione lavori entro il (*) 31 luglio 1981 ;

c) (**) versamento al Comune del contributo di L. _____ nel seguente modo ;

— quanto a L. _____ entro il _____ ;

— quanto a L. _____ entro il _____ ;

— quanto a L. _____ entro il _____ ;

e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere ;

INALE

STUDIO TECNICO

F.LLI **ROMANO**

PROGETTAZIONI

ARREDAMENTI

CONSULENZE

BOJANO (CB) VIA KENNEDY, 4 (Villino Elisa) - Tel. 77231 77257

CAMPOBASSO - VIA VAZZIERI, 87/g - Tel. 94555

COMUNE

LOCALITÀ

OGGETTO

DITTA

PARTICOLARI

SCALA

	BOJANO		
	CAMPOMARONE		
	RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO		
	F.LLI PASQUALE E ROBERTO PERRELLA		
	Piani, prospetti, sezioni		
	1:100	DATA	APPROVATO
	APRILE '77	APRILE '77	

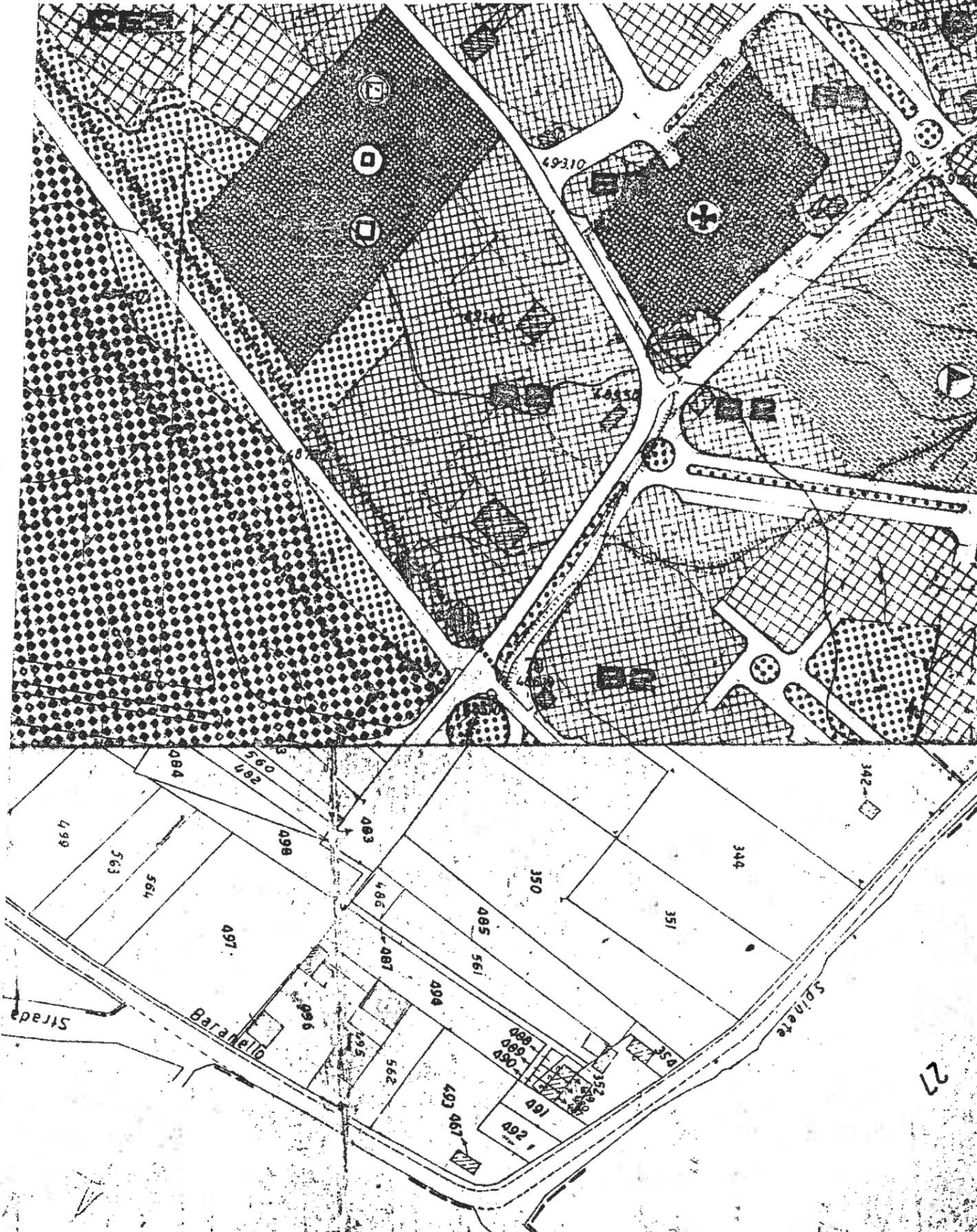


STUDIO
TECNICO

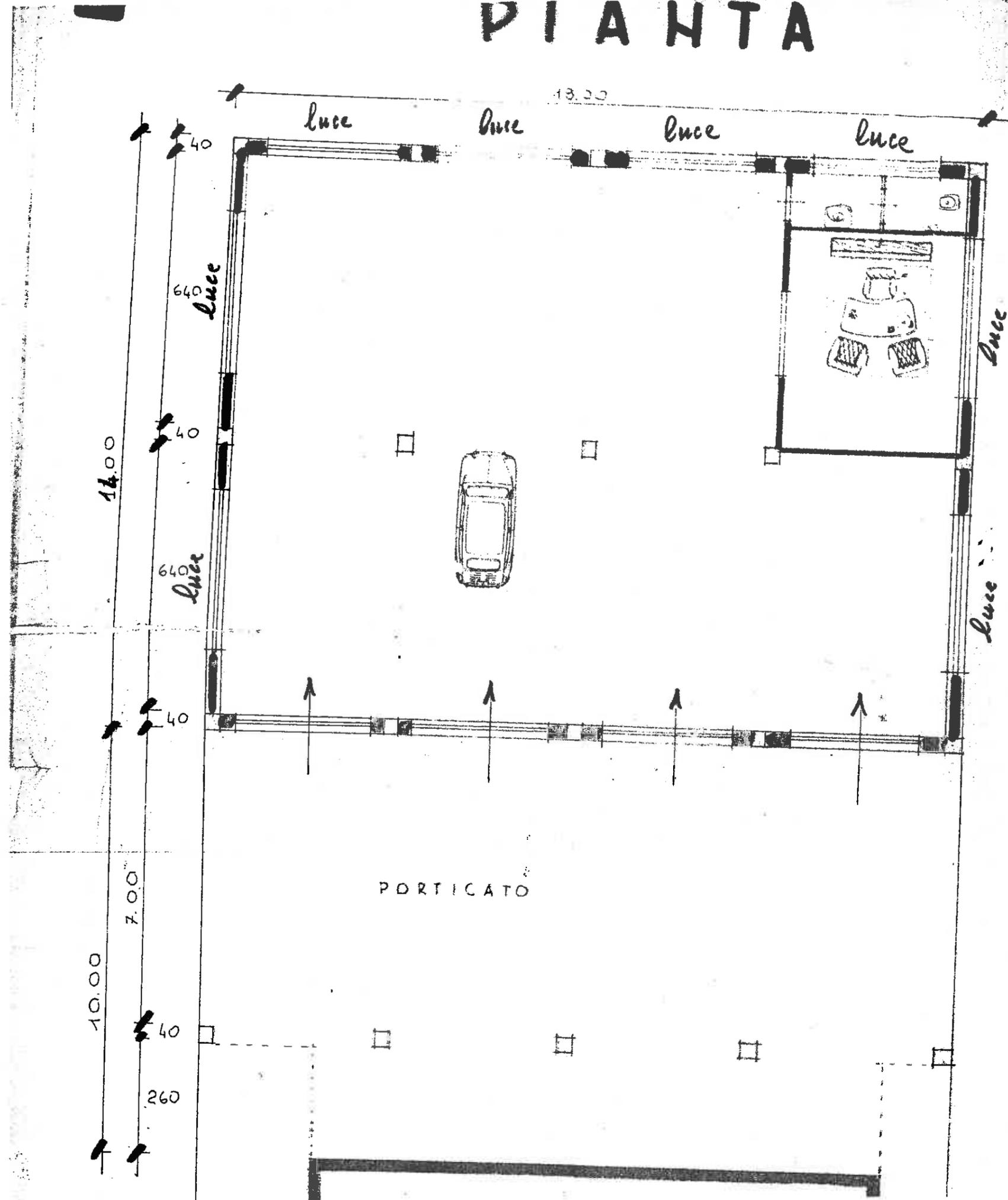
F. III ROMANO
VIA KENNEDY, 4 (Villino Elisa) - Tel. 77231
BOJANO (Campobasso)

PROGETTAZIONI
CONSULENZE

ALCIO PLANIMETRICO DEL FOGLIO DI MAPPA E DEL P.R.G. Fg. 28:1:2000

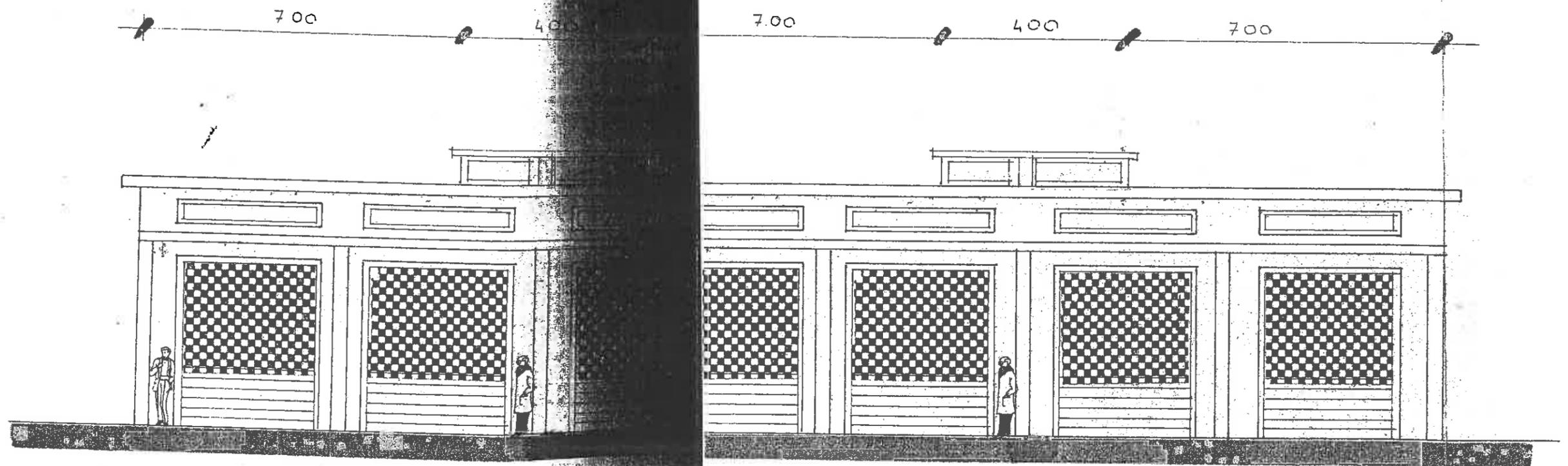


PIANTA

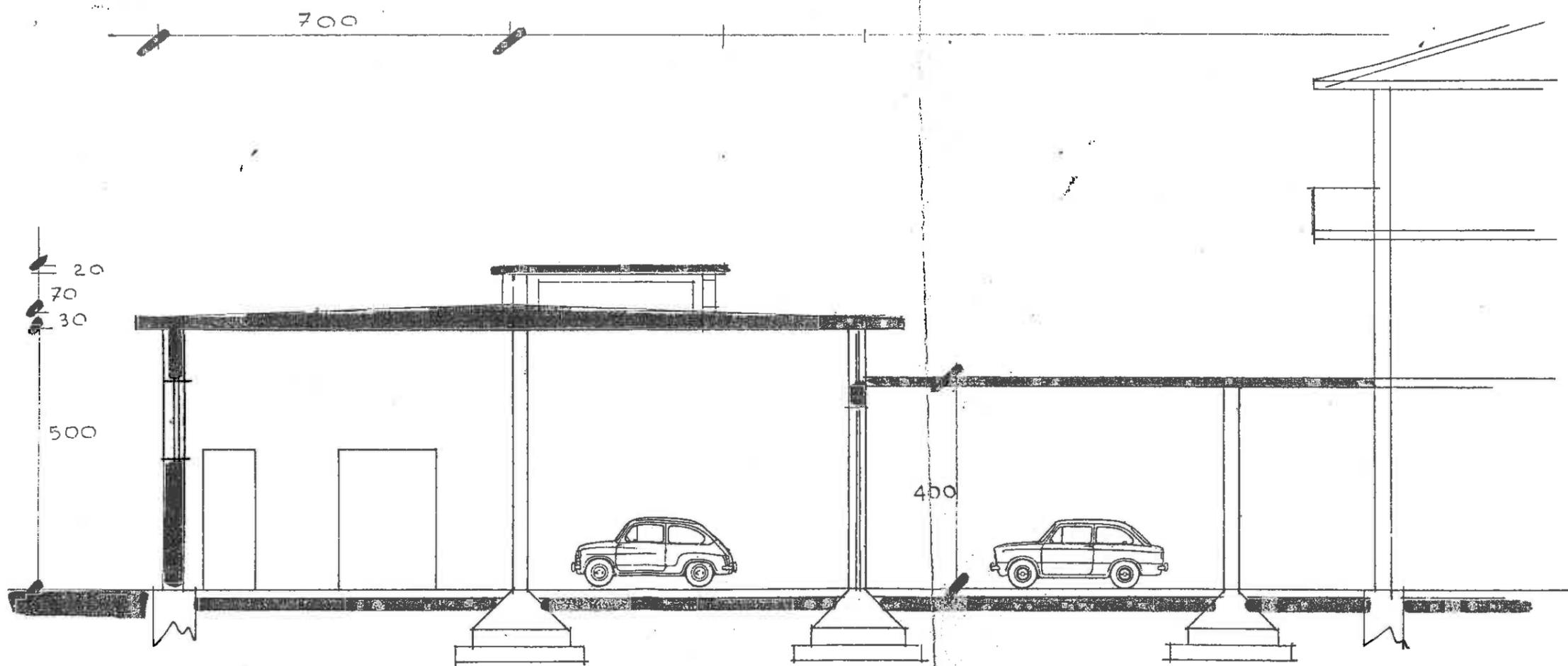


PRO

PROSPETTO



SEZIONE



Studio Tecnico di Ingegneria Civile ed Ambientale “ *Costruzioni Civili ed Industriali, Normali ed Antisismiche, Programmazione e Gestione del Territorio* ” *Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso n.329, Prevenzione Incendi Ministero degli Interni CB 329 l 070 L. 818 / 84, Sicurezza e tutela della Salute D. Lgs 626/94 e 494/96, CTU presso il Tribunale di Campobasso al n.159.*

Allegato 9

Istanza di sanatoria edilizia prot.11055/24/9/86 progressivo 0670731201/1 e 2 con autorizzazione regionale dei beni culturali ed ambientali prot.14414 del 26/08/98, autorizzazione art.82 DPR 616/77, dichiarazione del richiedente sull'assenza di carichi pendenti prot.44 del 26/05/98, attestato del Responsabile Ufficio Urbanistico del Comune di Bojano (CB) del 24/10/2005 sulla stato ella pratica di condono, istanza di rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria n.ri 540,539,11055/ 1986, prot. 13795/94, istanza 14434/87 di trasmissione atti tecnici grafici e descrittivi, allegati grafici al parere n.50536/98 dei beni ambientali Assessorato All'Urbanistica della Regione Molise, documentazione fotografica dei luoghi dello stato attuale all'epoca del condono e piante catastali;

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 36.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 25.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq 12.000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile mq 12,97

3) Superficie non residenziale mq 12,97 × 0,6 = mq 7,78

4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq 20,75

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni) Lire/mq 12.000

5) Misura dell'oblazione corretta Lire/mq 12.000

Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5) Lire 86.600

6) Oblazione da versare Lire 86.600

D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione mq 12,97

8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) mq 7,78

Misura dell'oblazione

9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) Lire/mq 8.000

10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9) Lire/mq 4.000

11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) Lire 104.116

12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 8 per rigo 10) Lire 31.496

13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire 135.612

E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - **Casi particolari** (art. 38, co 6) Lire 135.612

15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6, 13 o 14) Lire 135.612

16) Somma versata in data: 1988 - in unica soluzione Lire 80.000

17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:

fino a 3 rate fino a 8 rate fino a 16 rate

Documentazione allegata non allegata

Data 10/10/87

Firma del richiedente [firma]

RISERVATO AL COMUNE

Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)

A COMUNE _____

PROVINCIA _____

N. PROTOCOLLO MOSS/24/8/86

B N. PROGRESSIVO 0670731201/2

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così la risposta che fa al caso

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:

1 sì 2 no

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Completare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria):

1 COMPRAVENDITA

- da privati
- da impresa di costruzioni
- da altra impresa
- da altri

2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE

3 COSTRUITA IN PROPRIO



Al Signor Sindaco del Comune di Boiano

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE _____

NOME _____

NUMERO CODICE FISCALE _____

RESIDENZA ANAGRAFICA _____ COMUNE Boiano PROVINCIA (sigla) CB

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO Monteleone C.A.P. 86041

NATURA GIURIDICA 1

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) M DATA DI NASCITA (giorno mese anno) 15/08/1906 STATO CIVILE 2 TITOLO DI STUDIO 2

COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA Boiano PROVINCIA (sigla) CB

CONDIZIONE PROFESSIONALE 4 QUALIFICA ATTIVITÀ ECONOMICA

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA _____

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà Locazione 3

Possesso ad altro titolo reale 2 Altro (specificare) 4

PROPRIETARIO (completare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE _____

NOME _____

RESIDENZA ANAGRAFICA _____ COMUNE _____ PROVINCIA (sigla) _____

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO _____ C.A.P. _____

LOTTIZZAZIONE

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:

1 no

2 sì con lottizzazione autorizzata e convenzionata

3 sì con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO: Monteale C.A.P.: 180141 COMUNE: Borlengo PROVINCIA (sigla): CM

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa 28 numero/i di mappa 495
 - Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa 95 subalterno

B - ZONA URBANISTICA

	Alla data d'inizio dei lavori	Alla data del 1° ottobre 1983
- Zona A	1 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>
- Zona B	2 <input checked="" type="checkbox"/>	2 <input checked="" type="checkbox"/>
- Zona C	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
- Zona D	4 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
- Zona E	5 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>
- Zona F	6 <input type="checkbox"/>	6 <input type="checkbox"/>
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico	7 <input type="checkbox"/>	7 <input type="checkbox"/>

C - VINCOLI

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 sì 2 no

Se sì, indicare il tipo di vincolo

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:
 - intero fabbricato 1
 - Porzione di fabbricato 2
 d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 1
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 2
 2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 3
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 4
 3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
 - In assenza della licenza edilizia o concessione 5
 - In difformità della licenza edilizia o concessione 6

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:
 Precedente all'1-9-1967 1 dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2
 dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3 Anno di ultimazione: 19 1980

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era abitabile:
 1 sì 2 no parzialmente 3

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE (intero fabbricato o porzione di fabbricato)

a - Dimensioni e consistenza

— Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. 1
 — Piani entroterra n. 1
 — Volume totale (vuoto per pieno) mc 111
 — Superficie - utile abitabile (compresi gli accessori interni alle abitazioni). (Su) mq 111
 - per servizi ed accessori (esclusi gli accessori interni alle abitazioni). (Snr) mq 111
 Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1 2

Numero	ABITAZIONI		RIPARTIZIONE DELLE ABITAZIONI												
	Vani di abitazione	Accessori (2)	A — Secondo il numero delle stanze per abitazione					B — Secondo classi di superficie utile in mq							
	Stanze		di 1 stanza	2	3	4	5	di 6 stanze e oltre	fino a 45 mq	da 46 a 75 mq	da 76 a 95 mq	da 96 a 110 mq	da 111 a 130 mq	da 131 a 150 mq	oltre 150 mq

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D. — (2) Indicare soltanto gli accessori interni alle abitazioni.

b - Difformità della licenza edilizia o concessione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza o concessione.

N. licenza o concessione 38/75
 Data di rilascio: giorno 1 mese 9 anno 1980
 Superficie assentita mq 111
 Volume assentito mc 111

c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.

— da 0 a 200 mq 1 — da 1.001 a 1.500 mq 5
 — da 201 a 400 mq 2 — da 1.501 a 2.000 mq 6
 — da 401 a 600 mq 3 — da 2.001 a 4.000 mq 7
 — da 601 a 1.000 mq 4 — da 4.001 a 10.000 mq 8
 — oltre 10.000 mq 9

d - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera

Abitazione/i utilizzate
 Proprietà e usufrutto Locazione Altro titolo
 - residenza primaria n. 1 - uso abitativo n. 1 - uso abitativo n. 1
 - residenza non primaria n. 0 - uso non abitativo n. 0 - uso non abitativo n. 0
 - uso non abitativo n. 0 Abitazioni/i non utilizzate n. 0

e - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale 111

f - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria (Da indicare solo in caso di risposta al punto d.1 della Sezione prima)

Dimensione e consistenza
 — Piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n. 1
 — Piani entroterra n. 1
 — Struttura portante prevalente:
 - pietre o mattoni 1 - prefabbricata 3
 - cemento armato 2 - mista e altra 4
 Servizi ad uso diretto del fabbricato
 — Allacciamento rete fognante 1
 — Allacciamento rete elettrica 2
 — Approvvigionamento idrico da acquedotto 3
 — Impianto termico centralizzato 4
 — Ascensore 5
 Aree di pertinenza ad uso diretto del fabbricato
 Con attrezzature fisse ad uso ricreativo 1
 Con attrezzature fisse al servizio di attività lavorative 2
 Senza attrezzature fisse 3
 Spazi per parcheggi 4

B - OPERA NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE

a. Natura e consistenza

— Vani o parti di vano al servizio delle abitazioni:
 - Interni alle abitazioni (Su) mq 111 Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1)
 - Esterni alle abitazioni (Snr) mq 111 1 2
 (1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D.

b - Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è annessa l'opera oggetto di sanatoria (Da indicare solo in caso di risposta al punto d.2 della Sezione prima)

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad una singola abitazione Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad un intero fabbricato indicare:
 Indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori interni) (Su) mq 111,50 N. piani del fabbricato 1
 N. abitazioni del fabbricato 1

c - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale 111



18 AGO. 1998

Ministero per i Beni Culturali
e Ambientali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA E PER I BENI
AMBIENTALI ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI

DI del MOLISE

Al SINDACO DEL COMUNE DI
BOJANO

Prot. N. 15680 Allegati

Risposta al Teleg. del
Dir. Tra. N. 2

OGGETTO: Legge 08.08.85 n.431 - Autorizzazione regionale n. 50536 del
06.07.98 art.7 L.1497/39 rilasciata alla ditta [redacted] CONDONO EDILIZIO

COMUNE DI BOJANO
Prot. N. 14414
Det. [redacted]
Is. 26-08-98
R isp.

Alla REGIONE MOLISE
Assessorato all'Urbanistica
viale Elena- CAMPOBASSO

Alla Ditta [redacted]
C/o F.lli Romano
via Kennedy-BOJANO

In riferimento all'autorizzazione n.50536 del 06.07.98 con la quale
l'Assessorato Regionale all'Urbanistica ha trasmesso proprie determinazioni relative ai
lavori in oggetto, si comunica che questa Soprintendenza, esaminati gli atti, non ha ritenuto
che ricorressero motivi di illegittimità idonei a proporre l'annullamento della delibera
suddetta.

Si rammenta alla Regione Molise l'applicazione della sanzione prevista
dall'art.15 della legge 1497/39.

IL SOPRINTENDENTE
Dott. Arch. Marielena DANDER

Visto [Signature]

102

540

611210000

6 LUG. 1998

COMUNE DI BOIANO	
Prot.	11955
Cat.	
ic.	10-07-18
R	
isp.	

IL 1° DIRIGENTE
 Arch. Francesco R. Manfredi - Selvaggi

[Handwritten signature]

Sulla zona fu approntato un Piano Particolareggiato (ex zona B3), approvato dalla Regione, attualmente attuato su larga scala. Dopo la eliminazione della strada prevista dal precedente PRG a copertura del Calderari, e data l'avvenuta alta edificazione, è necessario redigere un nuovo strumento urbanistico attuativo che preveda ulteriori insediamenti residenziali solo nei lotti non ancora edificati prospicienti Via Cavadini, Via Calderari e Via Barcellona, che individui le nuove aree a parcheggio private e che sia compatibile con il nuovo progetto di sistemazione delle sponde del fiume.

4. La zona BA4, con perspicue qualità ambientali, rappresenta l'area di connessione tra l'estremo N-W della zona A2 e le aree BA1 e BA2 poste immediatamente al di là del Calderari. Le caratteristiche di edificabilità (cfr. tabella 5/BA4) sono conformi a quelle circostanti. Nella zona è richiesto piano attuativo planivolumetrico.

TABELLA 3		ZONA BA2
1	Area di Comparto	Normalmente la zona BA2 non prevede comparti, non necessita di viabilità secondaria e di P.P. o di lottizzazioni. Per iniziativa privata o per prescrizione Comunale possono comunque costituirsi comparti (come descritti all'art. 6/1) oggetto di lottizzazione e di progettazione planivolumetrica unitaria
2	Area Fondiaria	L'area fondiaria coincide con l'area del lotto o dei lotti oggetto di edificazione. Nei piani di lottizzazione invece, l'area fondiaria è pari ad $A_f = 80\% A_c$ e corrisponde alla sommatoria delle superfici dei singoli lotti.
3	Area di Viabilità Secondaria	La zona BA2 normalmente non necessita di A_{vs} . Nei lotti ove sono richieste destinazioni di carattere commerciale o terziario-direzionale occorre prevedere aree pubbliche, o vincolate all'uso pubblico, nella misura indicata dall'art. 6/5; di

Art. 8. Zona BA - Zona Centrale Moderna

La zona BA è suddivisa nelle sottozone BA1, BA2, BA3 e BA4; i relativi indici urbanistico-edilizi sono precisati nelle tabelle 2/BA1, 3/BA2, 4/BA3 e 5/BA4. Nelle zone BA si possono ubicare servizi privati nei modi indicati nel successivo art. 15/2.

1. La zona BA1, zona mista di completamento e trasformazione, comprende la parte di più antica espansione attestata sull'asse di corso Amatuzio e contenuta tra via Barcellona e la ferrovia. In essa come nella zona A1, sono localizzate le principali attività direzionali della città.

Gli immobili attualmente sede di industrie potranno conservare la loro destinazione, se conformi alle norme vigenti, ed eventualmente essere trasformati ed ampliati utilizzando il volume e le altezze consentite nel lotto dall'estensione attuale. In caso di trasferimento dell'industria la trasformazione dell'area ad uso misto-residenziale è vincolata alla formazione di un comparto nell'area stessa e alla presentazione di un piano di lottizzazione con indicazioni planivolumetriche.

La massima densità di comparto prevedibile nelle aree libere di completamento può variare tra i 390 e i 190 abitanti per ettaro, a seconda della volumetria utilizzata per destinazioni d'uso non residenziali.

2. La zona BA2, zona mista di completamento e trasformazione, comprende le aree di più vecchia edificazione di Monteverde e di Massari e degli insediamenti di minore densità prossimi a BA1 nella Bojano Centro. La massima densità di comparto prevedibile nelle aree libere di completamento può variare tra i 265 e i 132 abitanti per ettaro, secondo come viene ripartito il volume tra residenza e destinazioni non residenziali.

3. La zona BA3 è la zona direzionale che, estesa sui lati del tratto urbano del fiume Calderari, rappresenta l'area di connessione tra le piazze centrali, la zona A1 e le aree moderne.

		<p>queste quelle destinate al parcheggio possono ricavarsi anche in spazi sotterranei e quelle degli spazi pedonali possono ricavarsi in gallerie, portici e spiazzi sopraelevati. In caso di S.U.A. $A_{vs}=20\%A_c$</p>
4	Area Edificabile	<p>$A_{emax} = 60\% A_f = 60\% A_c$ (area del lotto). Gli edifici che accolgono attività ricettive o per lo spettacolo possono coprire al piano terreno, e per un'altezza massima di 8,0 ml, l'80% di A_f, ferma restando la distanza minima di 10,00 ml tra pareti finestrate, e purchè non sia superata la cubatura massima consentita e siano reperite tutte le aree a parcheggio e gli spazi pedonali dell'art. 6/5.</p>
5	Area Libera	<p>$A_{lmin} = 40\% A_f$ (area del lotto). Parcheggi privati pari a 1,0 mq ogni 10 mc. di volume residenziale. In A_l si possono anche reperire gli spazi richiesti per parcheggi e aree pedonali relative a destinazioni commerciali e direzionali (art. 6/5). Non sono consentite costruzioni accessorie</p>
6	Indice di Fabbricabilità Fondiaria	<p>$F_f = V_{max}/A_f = 4,0$ mc/mq. Nel caso di demolizione e ricostruzione $F_{fmax}=4,00$ mc/mq oppure $F_{fmax}=70\%$ del preesistente volume/A_f</p>
7	Volume	<p>$V_{max}=A_f \times F_f$ Nel caso di demolizione e ricostruzione $V_{max}=A_f \times 4,0$ mc/mq oppure $V_{max}=70\%$ del volume preesistente</p>
8	Altezza	<p>L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, rilevabili nell'isolato ove è contenuta l'area in costruzione o negli isolati immediatamente circostanti. In ogni caso l' H_{max} non può superare gli 11,00 ml.</p>

		H_{min} interna (pavimento-soffitto) degli esercizi commerciali = 3,5 ml, salvo deroghe da parte della Amministrazione comunale
9	Numero Massimo dei Piani	N_{max} = Piano terreno più 2 piani
10	Superficie Minima del Lotto	Nella normalità dei casi, cioè in assenza di piani di lottizzazione, la S_{min} non è definita; in caso di lottizzazione senza indicazioni planovolumetriche il lotto minimo deve essere pari a 450 mq
11	Distacco tra gli Edifici	Come stabilito nell'art. 6/12
12	Distacco dai Confini	Come stabilito nell'art. 6/13. D_{min} verso aree a servizi pubblici = $1/2 H_{max}$ assoluta se il servizio non è ancora realizzato, ovvero il distacco richiesto dalle norme particolari dell'edificio specifico già edificato. D_{min} verso aree a verde pubblico = 3,0 ml
13	Distacco dal Filo Stradale	Gli edifici normalmente sono realizzati a filo stradale; il piano terreno può essere arretrato per aumentare gli spazi pedonali. Nelle demolizioni e ricostruzioni il Comune può imporre un nuovo allineamento o il rispetto di quello preesistente. Nei piani planivolumetrici possono proporsi soluzioni che prevedono arretramento dal filo stradale
14	Indice di Piantumazione	Non è imposto un indice di piantumazione, ma si raccomanda egualmente la messa a dimora del maggior numero di alberi di alto fusto compatibili con la sistemazione dell'area libera a parcheggio e ad aree pedonali
15	Destinazioni d'Uso	Al piano terreno: commerciali, ricreative, dello spettacolo,

		assistenziali, ricettive, di ristoro, uffici, studi professionali e simili; ai piani superiori: le stesse, residenziali, convivenze e simili.
--	--	---

Nella zona BA2(di completamento), le costruzioni possono essere realizzate sulla linea di confine nel rispetto dei dettami del Codice Civile, o arretrate di una distanza pari a metà dell'altezza massima ammissibile e comunque non inferiore a 5,50 m.

Al Sig. Sindaco
del Comune di
86021 Bojano (CB)

Oggetto: Definizione agevolata delle violazioni edilizie
(art. 39 della Legge 23.12.1994 n. 724 come modificato dall'art. 2
della Legge 23.12.1996 n. 662.)

Il sottoscritto, [redacted] riferimento alla nota della
S.V. del 29.12.1990, prot. n. 10205 [redacted] con la presente produce
la documentazione richiesta e di seguito meglio descritta ed evidenziata:

****dichiarazione di cui all'art. 416/bis-648/bis e 648/ter del Cod. Penale**

****dichiarazione attestante la data di ultimazione dei lavori**

****attestazione dell'avvenuto accatastamento**

****elaborati tecnici**

****documentazione fotografica**

****Oneri oblativi -ricevuta-(2)**

****Parere ai sensi dell'art. 32 L. 47/85 - con riserva - (3)**

Per quanto attiene la documentazione di cui ai restanti punti,
puntualizza che essa risulta già acquisita agli atti di codesto comune
ed in particolare il calcolo degli oneri e delle relative riduzioni.-

(3) In definitiva, ai momento, la pratica in oggetto appare carente:
-)dei soli pareri di cui all'art. 32 ex. Legge 47/85 (BB.AA. e Soprintendenza
ai MM.BB-AA.) e per il rilascio dei quali è stata prodotta regolare istanza agli
organismi preposti.- Le relative risultanze saranno direttamente inviate a
Codesta Amministrazione-

DICHIARA INFINE

di non aver carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416 bis;
648 bis e 648 ter del C.C.P.

Con l'occasione porge distinti saluti
Bojano li 10 aprile 1998



[redacted signature]

DICHIARAZIONE

(resa ai sensi dell'art.4 della Legge 04.01.68 n.15)

attestante l'epoca e lo stato dei lavori delle opere abusivamente realizzate in assenza della prescritta Concessione Edilizia ad edificare.- Il tutto ai sensi e per gli effetti dell'art.35 lettera b della legge 28.2.1985 n.47 successivamente modificata ed integrata dall'art.39 Legge 724/94.-

Il sottoscritto, Sig. XXXXXXXXXX

13.08.1906 ed ivi residente alla frazione Monteverde, con la sottoscrizione della presente dichiara che le opere abusivamente realizzate, ed oggetto di condono edilizio, riguardano:

Una serie di difformità alla C.E. n.38/75 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bojano (CB) e relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione con sottostanti locali al cui interno sono ricomprese le opere oggetto di condono.- In particolare in un aumento della SnR e nel mutamento di destinazione d'uso dell'originario sottotetto in abitazione.-

Esso fabbricato, regolarmente accatastato ed individuato con la particella n. 495 del foglio di mappa n.28, è stato costruito nell'anno 1975 e completato funzionalmente nel successivo anno 1976.- Alla data di presentazione della istanza di condono risultava ultimato, completato ed abitato dal proprio nucleo familiare.-

Le superfici realizzate e le relative destinazioni d'uso, in relazione alle quali è stato predisposto un progetto rappresentante lo status quo, che si identifica con lo status ante rispetto alla istanza di condono, risultano evidenziate graficamente negli elaborati tecnici allegati ed analiticamente nella dichiarazione resa ai sensi dell'art.4 L.15/6, nonché nei Mod. A-B ed R pure allegati alla richiesta di concessione in sanatoria presentata al Comune di Bojano in data 24.09.1986 prot. 11055.-

Dichiara, infine, di non aver carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416 bis, 648 bis e 648 ter, del C.P.

In fede

Bojano li 21.04.1988

Il Dichiarante .

Emilio Spina



Al sensi dell'art. 20 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, è stata apposta in mia presenza dal dichiarante Signor VERDECA Antonio e DE LUCA ANTONIO ammonito sulle responsabilità penali e pecuniarie in caso di dichiarazioni mendaci.

COMUNE DI BOJANO
(Provincia di Campobasso)
DIRETTORE INCARICATO

COPIA

CITTA' DI BOJANO
(Provincia di Campobasso)
Settore Tecnico - Ufficio Urbanistica

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTICA

Vista la richiesta del sig. [REDACTED] titolare di istanza di sanatoria edilizia relativo all'immobile situato in Loc. Monteverde e censito in catasto urba. al foglio 28 con particella n. 495, assunta al prot. n. 19095 in data 19.10.2005;

Vista l'istanza di Condono Edilizio inoltrata ai sensi della legge n. 47/85 art. 35, dal sig. PERRELLA Antonio, assunta al protocollo n. 11055 in data 24.09.1986 - pratica 540 - inerente difformità edilizie commesse sull'immobile suindicato, autorizzato con C.E. n. 38/1975;

Visti gli atti allegati all'istanza di condono edilizio;

A T T E S T A

- che la suddetta pratica di condono edilizio, riguardante l'immobile sito in Loc. Monteverde, censito al N.C.E.U. al foglio 28 con p.lla n. 495, è ancora in fase di istruttoria per il rilascio della Concessione Edilizia a sanatoria ed è stata inoltrata ai sensi dell'art.35 L. 47/85 nei termini di legge;
- Che ha ottenuto l'autorizzazione ambientale positiva, ai sensi della Legge 1497/39 dalla Regione Molise n. 50536 del 06.07.1998;
- Che ha ottenuto il relativo parere di legittimità, ai sensi della L.431/85, della Soprintendenza Archeologica del Molise con nota di prot. n. 15680 del 18.08.1998;

Si rilascia il presente attestato per uso consentito.

Bojano li, 24 ottobre 2005

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTICA
Arch. Emilio GALUPPO



13795

10/09/94

AL. COMUNE DI BOIANO
Ufficio tecnico

Il sottoscritto [redacted] ed ivi
residente in via Ciannaruccone, 9, in qualità di amministratore del
caseificio S. Emidio di Perrella P. E C. snc.

CHIEDE

che li venga rilasciato copia della concessione edilizia dell' edificio indicato
nella pratica n° 540 e 539 prot. 11055 e 11054 del 24/09/1986. e di
eventuali concessioni relative rilasciate precedentemente e
successivamente.

Boiano li 10/09/1994

Firma

[redacted] Cas. S. EMIDIO

[redacted] llo

Firma Chiusura
x il caso [redacted] EAA
[Signature]

RI TIRATE 28 COPIE IN
DATA 13/10/1994
Giancarlo Perrella

CC
11434
12.12.1987

N° 108

ILLUSTRO SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI
BOJANO (CBASSO)
=====

OGGETTO: RICHIESTA CONDONO EDILIZIO- LEGGE N.47/85

PROPRIETARIO: SIG. [REDACTED]

RICHIEDENTE: SIG. [REDACTED]

IL SOTTOSCRITTO, RICHIEDENTE, GIUSTO QUANTO DISPOSTO DAL 6
COMMA DELL'ART.35 DELLA CITATA LEGGE N.47/85, IN ALLEGATO
TRASMETTE LA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RELATIVA ALLA
PRATICA DI CONDONO EDILIZIO ASSUNTA AL PROTOCOLLO DI
CODESTO COMUNE IN DATA 24.09.1986 N.11055

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- MOD. A e B
- descrizione delle opere es. te
- Ricevuta UTE
- disegni delle opere
- pianta planimetrica delle opere

Con riserva di produrre eventuale ulteriore documentazione
richiesta o carente, forse deferenti ossequi

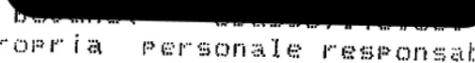
Bojano li 10.10.1987

IL RICHIEDENTE
[REDACTED]
[REDACTED]

Rif. Arch. n. [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLE OPERE

abusivamente eseguite ed oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi e per gli effetti dell'art.35 lettera/a della legge 28.02.1985 n.47 successivamente modificata ed integrata.

Il sottoscritto 
nato a  1906-CF-PRRNTN06M13A930W
sotto la propria personale responsabilità, dichiara, che le opere abusivamente eseguite ed oggetto di condono edilizio, consistono nella realizzazione delle seguenti strutture
--Costruzione in difformità alla Concessione Edilizia n.38 del 1975, relativa alla costruzione di una palazzina per civile abitazione sorta sul lotto di terreno distinto in catasto con il n.495 del foglio di mappa n.028 del Comune di B o j a n o (Campobasso) ed elevata di un piano terra, primo e secondo piano.

Scendendo più nei particolari le difformità alla citata Concessione Edilizia possono così concretizzarsi:

-Mutamento di destinazione d'uso attribuito al sottoletto del fabbricato esistente, successivamente destinato ad abitazione, **ed aumento delle superfici a balconate**

Si precisa che il predetto fabbricato è stato realizzato in tempi successivi. Anche se le relative opere sono state eseguite in difformità alle varie autorizzazioni che si sono succedute si ritiene, che il progetto definitivo, assentito con la C.E. n°38/75, di fatto ha sanato eventuali abusi commessi.

In conseguenza di ciò si sono verificate delle difformità prospettiche dell'intero stabile.

I relativi lavori sono stati ultimati nell'anno 1976, come risulta dalla domanda allegata.

Alla data di entrata in vigore della legge in oggetto, gli stessi risultavano già completati e l'immobile appariva abitato.

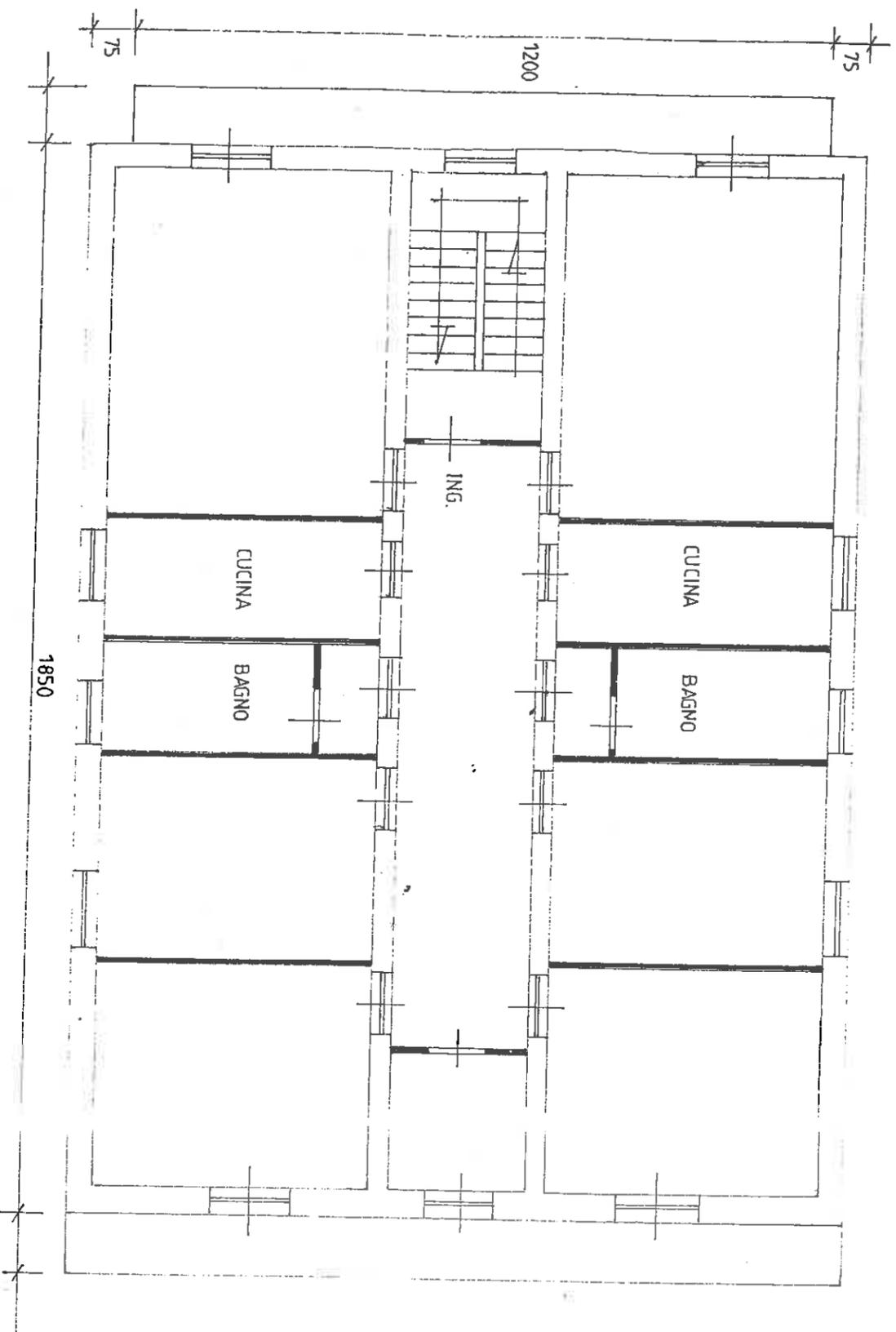
Il tutto è stato eseguito in conformità agli elaborati tecnici allegati ai quali potrà farsi riferimento per eventuali chiarimenti e delucidazioni e comunque confrontabili con gli atti progettuali esistenti presso Codesto Comune.

Il sottoscritto si riserva di produrre ulteriore eventuale documentazione carente.

In fede.

Il dichiarante:





SECONDO PIANO H = MI 3.00



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

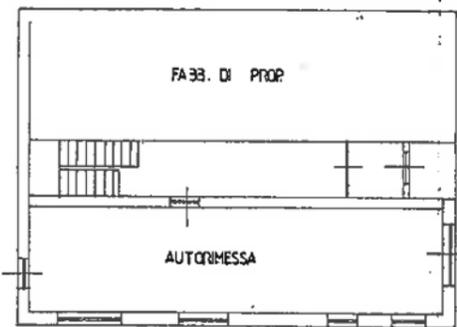
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1929, N. 452)

Lire
150

di **BOIANO** Via **MONTEVERDE**
SITUATO A **BOIANO** L. 15. 08. 1906

regata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAMPOBASSO**



TERRENO DI PROP.

TERRENO DI PROP.

PIANO TERRA H = ml 3.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **17 SET. 1985**

PROF. N° **684**

1

Compilata dal **GEOM. CÉSARE ROMANO**
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **CAMPOBASSO**
DATA **02-02-1985**
Firma: *[Signature]*



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1949, N. 637)

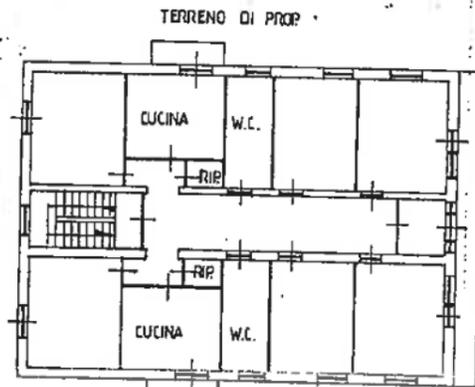
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

Via MONTEVERDE

15-00-1906

CAMPOBASSO



PRIMO PIANO H = ml 3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 17 SET 1985
NOT. N° 85

225/6

Compilata dal GEOM.
CESARE ROMANO
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di CAMPOBASSO
 DATA 01-03-1985
 Firma: *Cesare Romano*



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 150

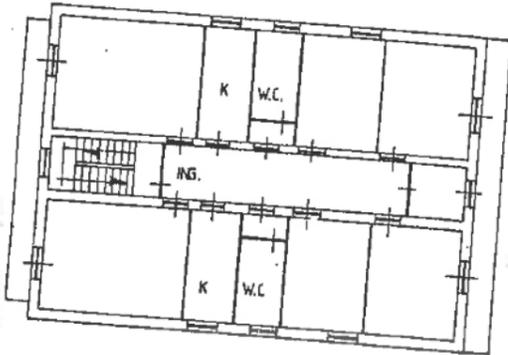
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1976, N. 635)

Via MONTEVERDE

li. 15-08-1986

CAMPOBASSO

TERRENO DI PROP.



TERRENO DI PROP.

TERRENO DI PROP.

SECONDO PIANO H ml 3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 17 SET 1985
REG. N° 886

5

Compilata dal GEOM
CESARE ROMANO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CAMPOBASSO
DATA 01-08-1985
Firma *Cesare Romano*

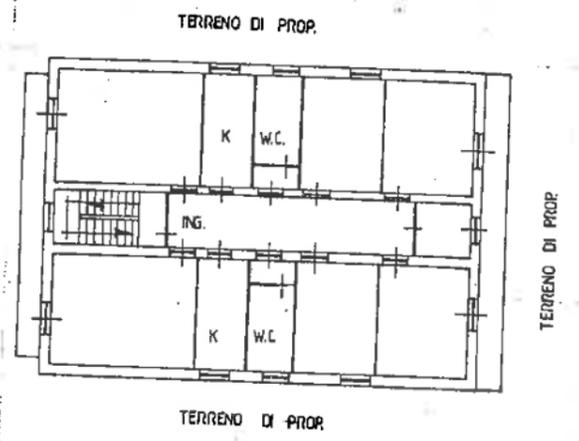


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

(L. DIRIZIO-LEONE 13 APRILE 1929, N. 661)

Finanziato da **[REDACTED]** Via **MONTEVERDE**
Data SG **[REDACTED]** li. **15-08-1986**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAMPOBASSO**



SECONDO PIANO H ml 3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **17 SET 1985**
PROF. N° **B 86**

Compilata dal **GEOM**
CESARE ROMANO
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **CAMPOBASSO**
DATA **01-08-1985**
Firma **[Signature]**

COPIA RILASCIATA AI SENSI
DEGLI ARTICOLI 35 a) E 52
DELLA LEGGE 23-2-1985, n. 47

CAMPOBASSO 17 SET. 1985

Il TECNICO (ERARIALE)
(geom. D. Di Nunzio)



p. IL DIRIGENTE
Il Capo della Sezione IV
(geom. capo Angelo Di Iorio)





MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CONSERVAZIONE DEI CATASTI

- CATASTO URBANO -

UFFICIO TECNICO ERARIALE : CAMPORASSO
COMUNE CENSUARIO : BGIANO - PIAC
DATA : 22/04/98 ORA : 09:56:46 NUMERO : 66
OPERATORE : CBGCL5

CONSULTAZIONE PER PARTITA

ATTUALE

Partita n. : 934

DATI DI PARTITA

Intestati : 1 Mq. : 152
U.i.u. : 5 Mc. : 0
Vani : 20,0 Rendita : 1.668.600 (non calcolata per 1 u.i.u.)

TESTAZIONE - TITOLO

C. F.

PRENTNO&M13A930W

PARTITA IMMOBILIARI

IDENTIFICATIVO		SUB VAR		MUT	P.TA	UBICAZIONE	ZC	CAT	CL	CONS	RENDITA
SEZ	FGL	NUM			PROV						
28	495	1	2	A	934	CONTRADA MONTEVERDE n. M, p. T	2	C/6	3	78	257.400
28	495	2	1	B		VIA MONTEVERDE n. M, p. T	2	C/6	3	84	277.200
28	495	5	2	C	934	VIA MONTEVERDE p. 2	2	A/4	4	10,0	557.000
28	495	6	1	D		CONTRADA MONTEVERDE n. 3, p. 1	2	A/4	4	10,0	567.000
28	495	7	1	B		VIA MONTEVERDE p. 3					

DESCRIZIONE, RISERVE, UTILITA' COMUNI

SEZ	FGL	NUM	SUB VAR	DESCRIZIONE
28	495	5	2	FABBRICATO IN COSTRUZIONE
28	495	7	1	LASTRICO SOLARE MQ 248

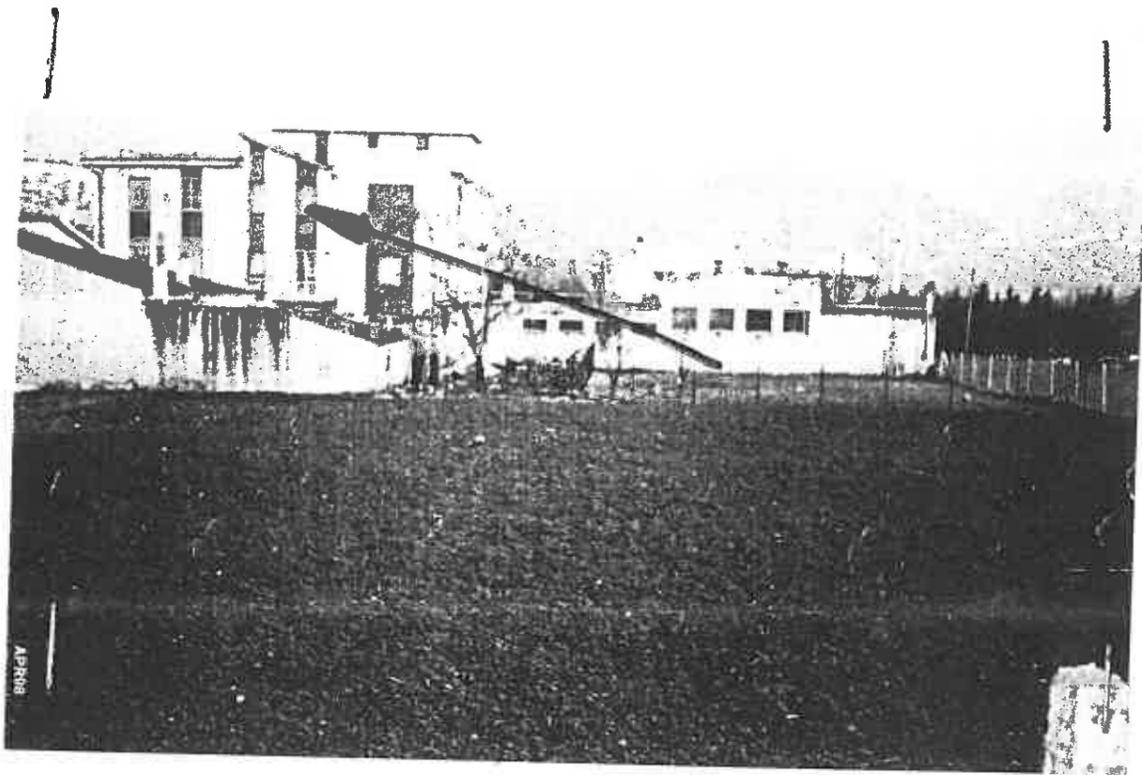
NOTAZIONI

Dati della nota : Variazione n. 883.85 del 01/08/85 in atti del 07/02/89
VARIATIONE DELLA DESTINAZIONE
Dati della nota : Impianto Meccanografico del 30/06/87
Dati della nota : Variazione n. 8/85.002.85 del 01/08/85 in atti del 19/10/90
VARIATIONE DELLA DESTINAZIONE
Dati della nota : Variazione n. 845.85 del 01/08/85 in atti del 07/02/89
FUSIONE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
allegata alla pratica di condono edilizio presentata dal Sig. Antonio PERRELLA

STATO DI FATTO





ORIGINALE PER IL COMUNE



Al Signor Sindaco del Comune di

Boiano



RISERVATO AL COMUNE	
Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
A COMUNE	
PROVINCIA	
N. PROTOCOLLO	11055/24.9.86

B N. PROGRESSIVO	0670731201
------------------	------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli
abusi edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985 n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello
consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE			
NOME			
NUMERO DI CODICE FISCALE			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
	Boiano	CB	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.	
VIA MONTE FERRE		86021	
NATURA GIURIDICA: <input type="checkbox"/> 1			
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Stato (M o F)	DATA DI NASCITA	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
M		2	2
COGNOME	PROVINCIA (sigla)		
BOIANO	CB		
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
4	-	-	
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA			

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Tipo	Numero	Dovuta in complesso	Ammontare delle obblazioni		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
			Già versate			
			In unica soluzione	1° Rata		
47/85-A						
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE	2	863840+121.	863840+121.		201.56	1

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 si 2 In altro comune 3 si 4

Data 16.9.86

Firma del richiedente

progettazioni
consulenze
arredamenti



studio tecnico
architettura
urbanistica
f. li romano

bojano (cb) - via kennedy, 4 ☎ 0874/782539
campobasso - vl. manzoni, 141 ☎ 0874/94655

C.F. P. IVA 00623150703

OGGETTO: CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA LEGGE n° 47/1985	COMUNE: BOJANO	
	LOCALITÀ: BORGATA MONTEVERDE	
	COMMITTENTE: SIG. [REDACTED]	
ELABORATO: PIANTE/PROSPETTI/SEZIONE/STRALCIO DI P.R.G. / PLANIMETRIE	BOJANO, LI APRILE 1998	RAPP. 1/100

IL DIRETTORE DEI LAVORI

IL PROGETTISTA
Arch. Emilio ROMANO

ORDINE degli ARCHITETTI
della PROVINCIA di CAMPOBASSO
Architette EMILIO ROMANO
Iscritto all'Albo al n. 124

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
Atti allegati al Parere n. 50536 del Comitato per
i Beni Ambientali
NULLA OSTA
rilasciato ai sensi dell'art. 32, D.P.R. 618/77 e succ. mod.
Campobasso, 6 LUG 1998
Il Presidente del C.P.A.

[Handwritten signature]

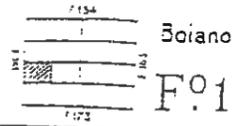
ALLEG.

STRALCIO COROGRAFIA I.G.M. DEL COMUNE DI BOIANO (CB)

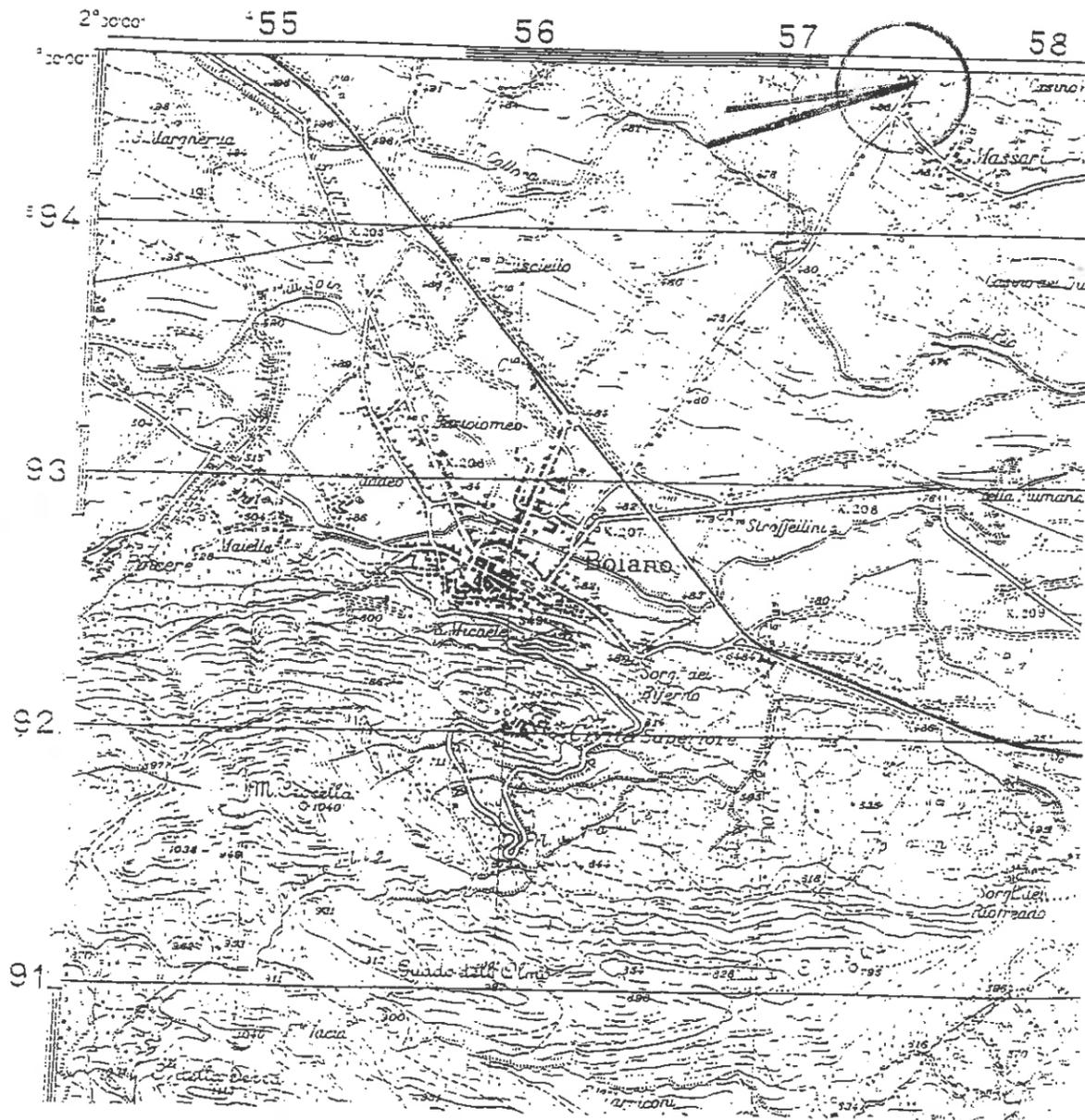
fg. 162 III N.O.

scala 1: 25.000

() area oggetto d'intervento hslm =



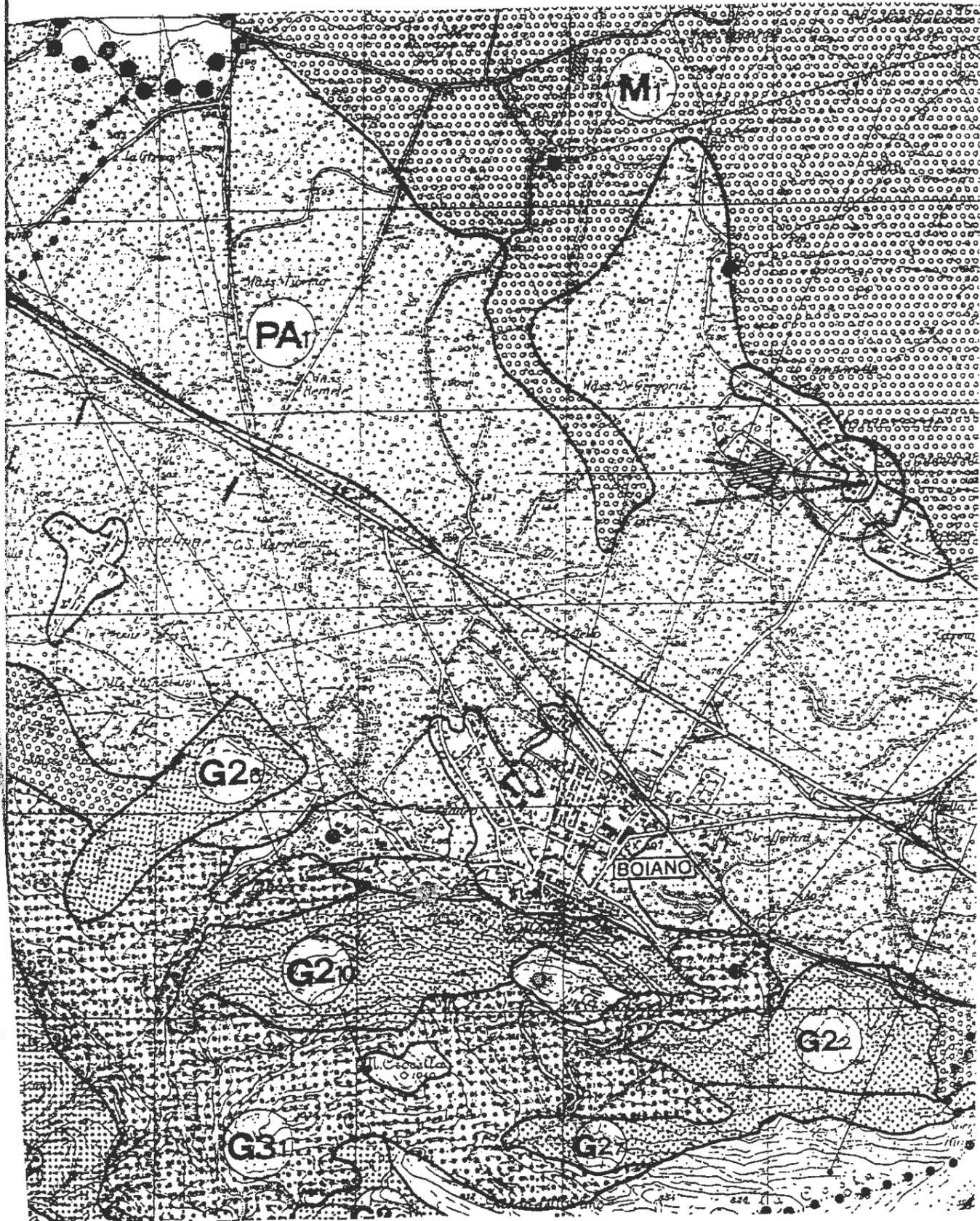
F.º 162 della Carta d'Italia



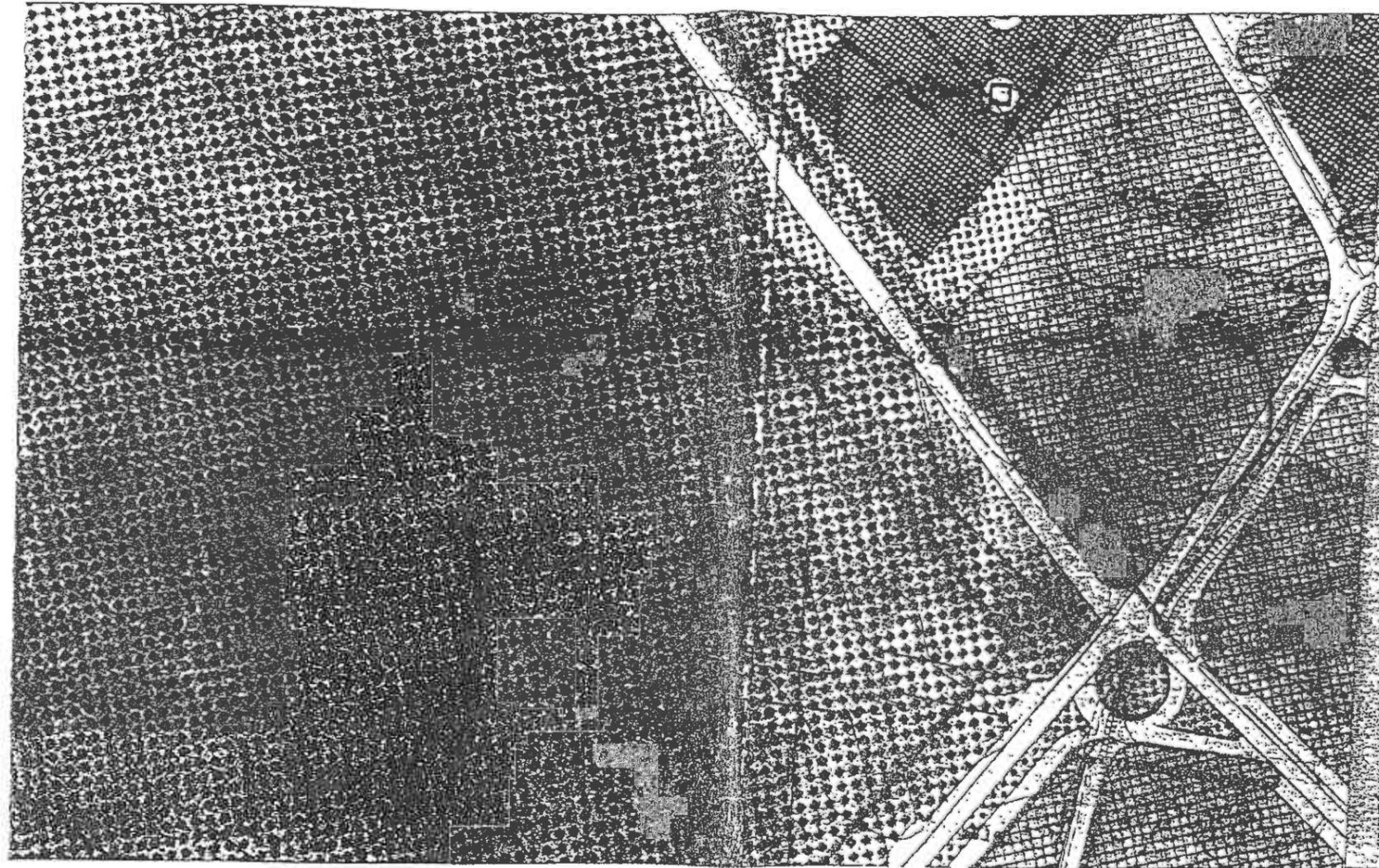
COROGRAFIA P.T.P.A.A.V. del Comune di BOIANO (CB)

area oggetto d'intervento ()

scala 1:25.000

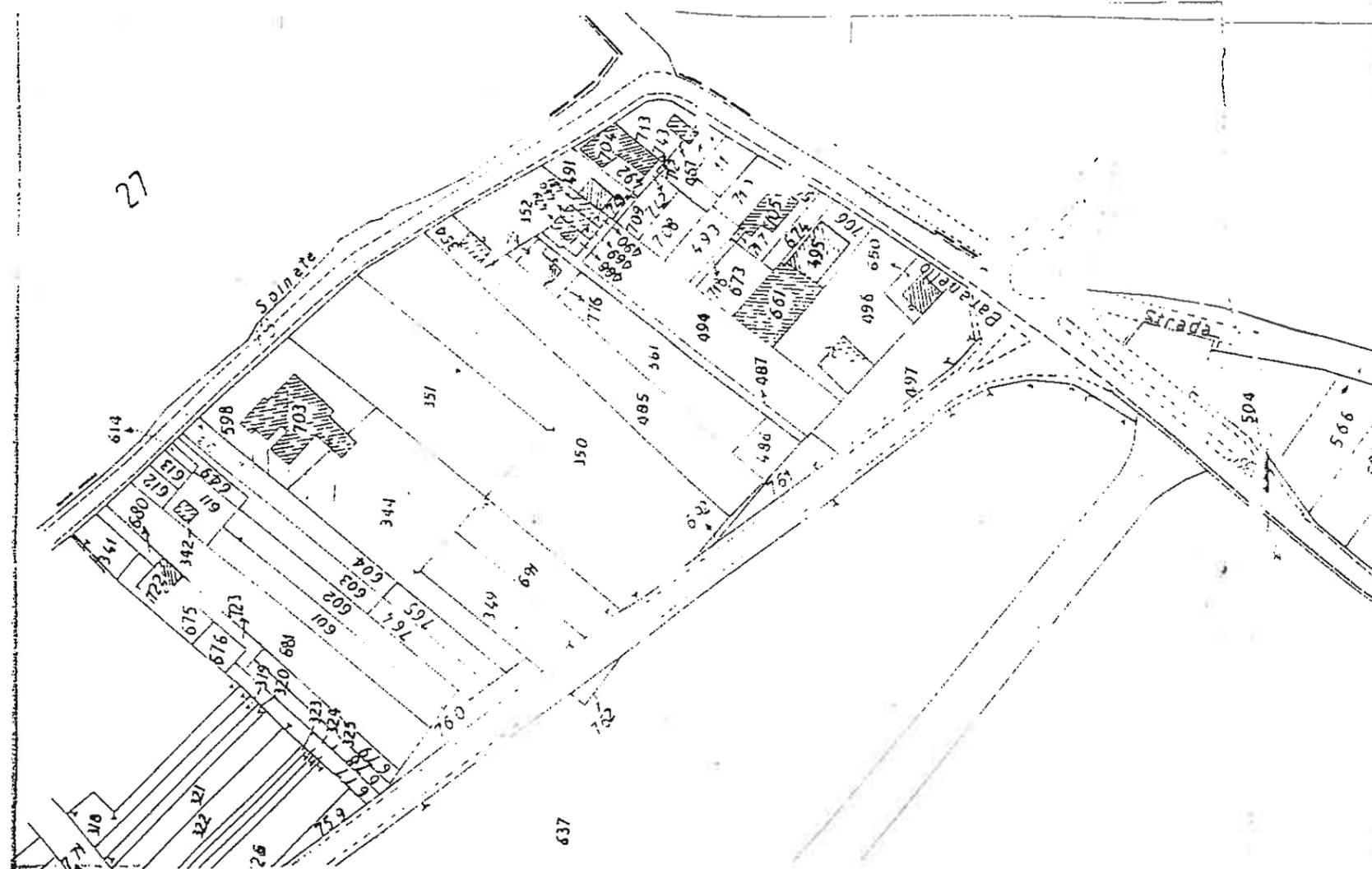


COMUNE DI BOJANO - STRALCIO DI P.R.G. - SCALA 1/2000

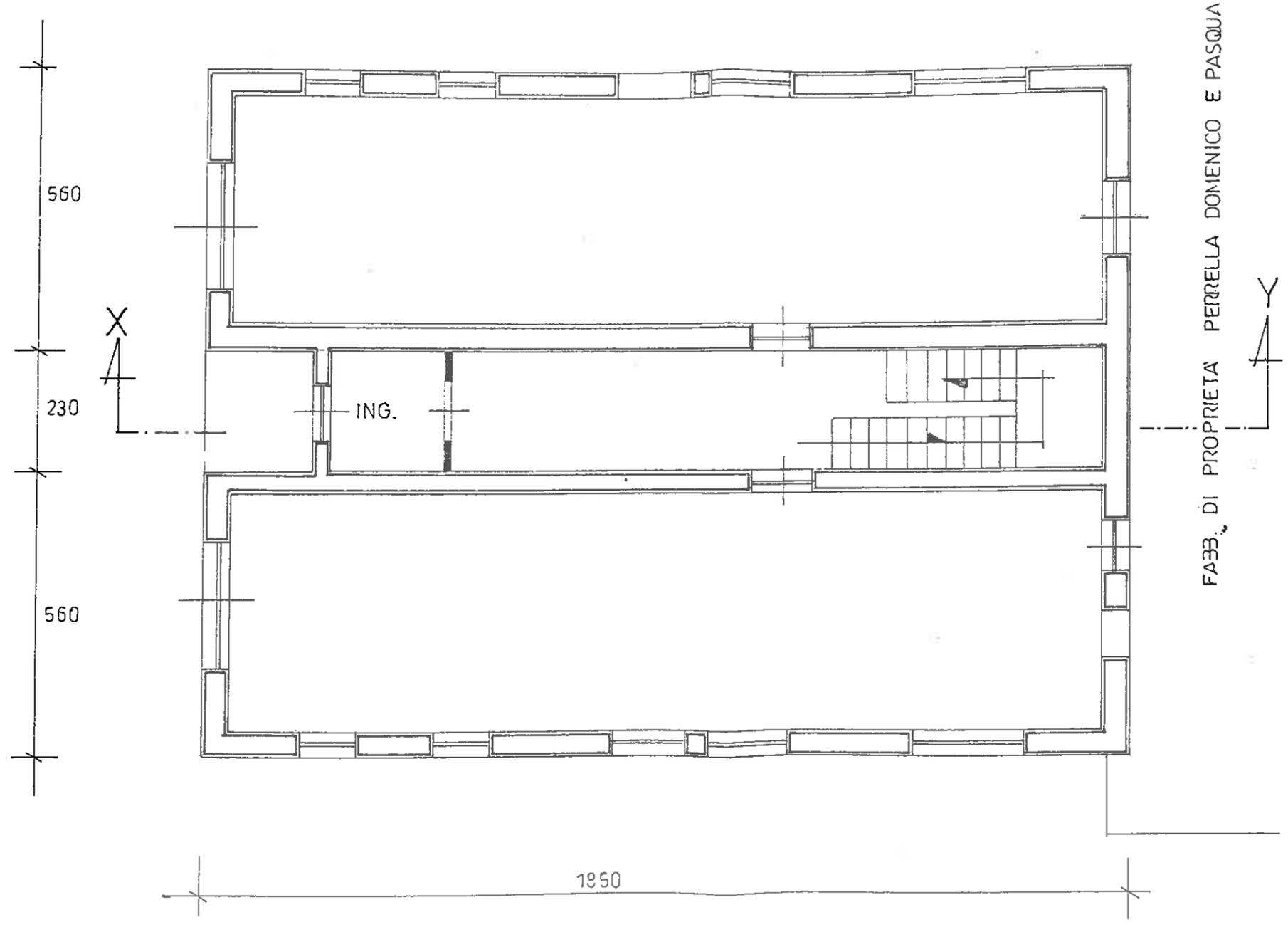


STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA n° 28 PARTICELLA/E n° 495 DEL COMUNE DI BOJANO

scala 1:2000



PIANO TERRA



FABB. DI PROPRIETA PERRELLA DOMENICO E PASQUALE

1950

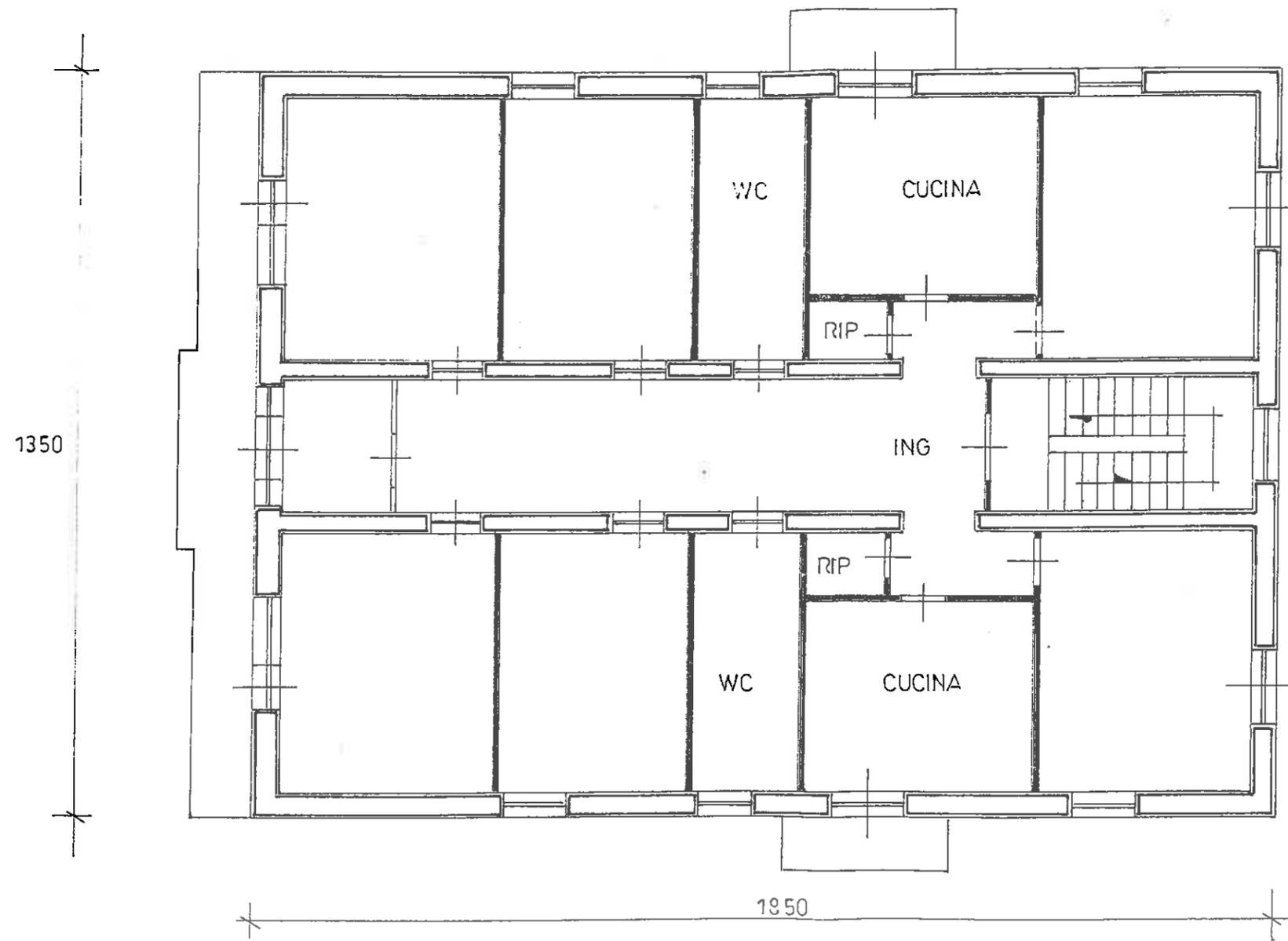
560

230

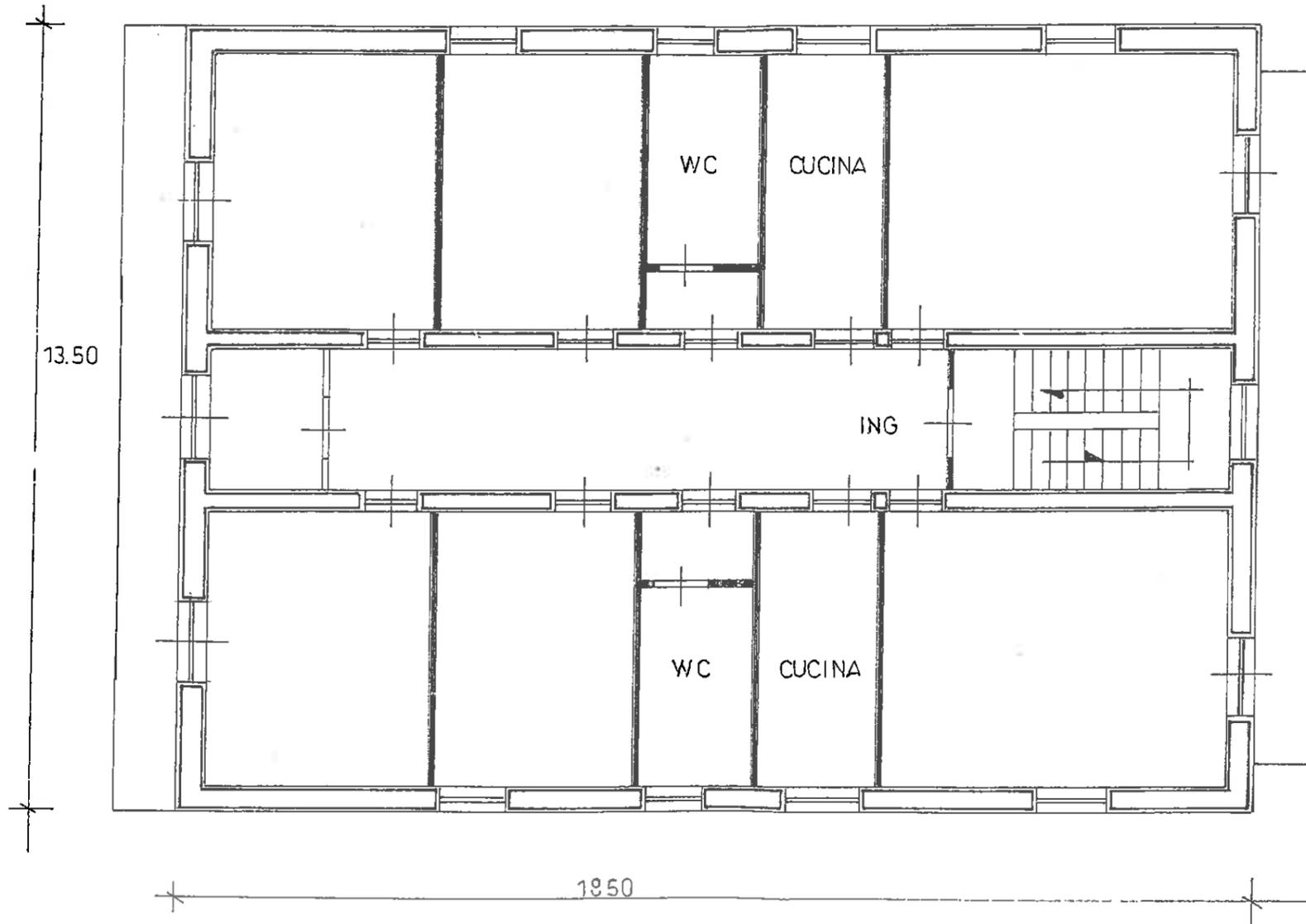
560

ING.

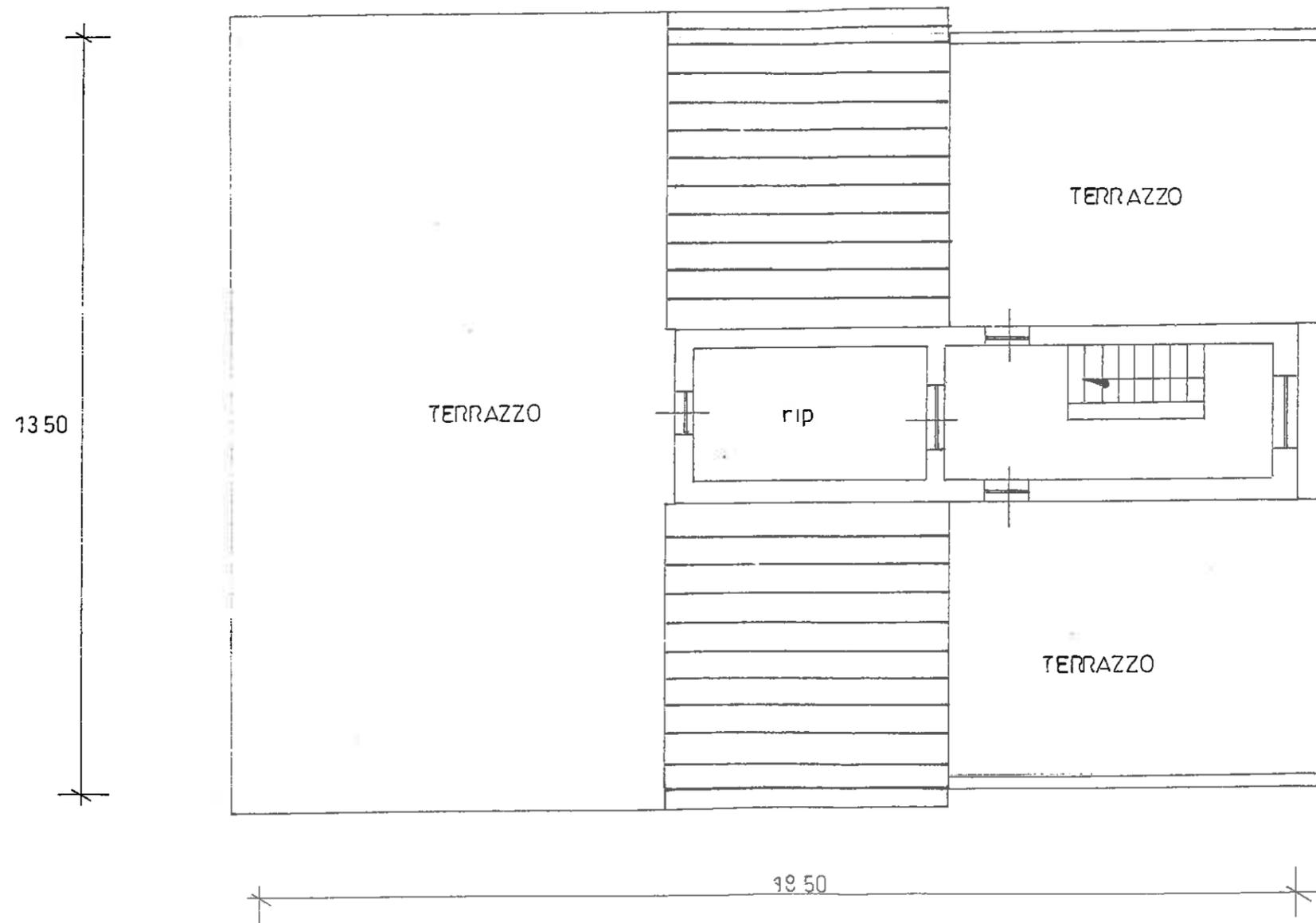
PRIMO PIANO



SECONDO PIANO



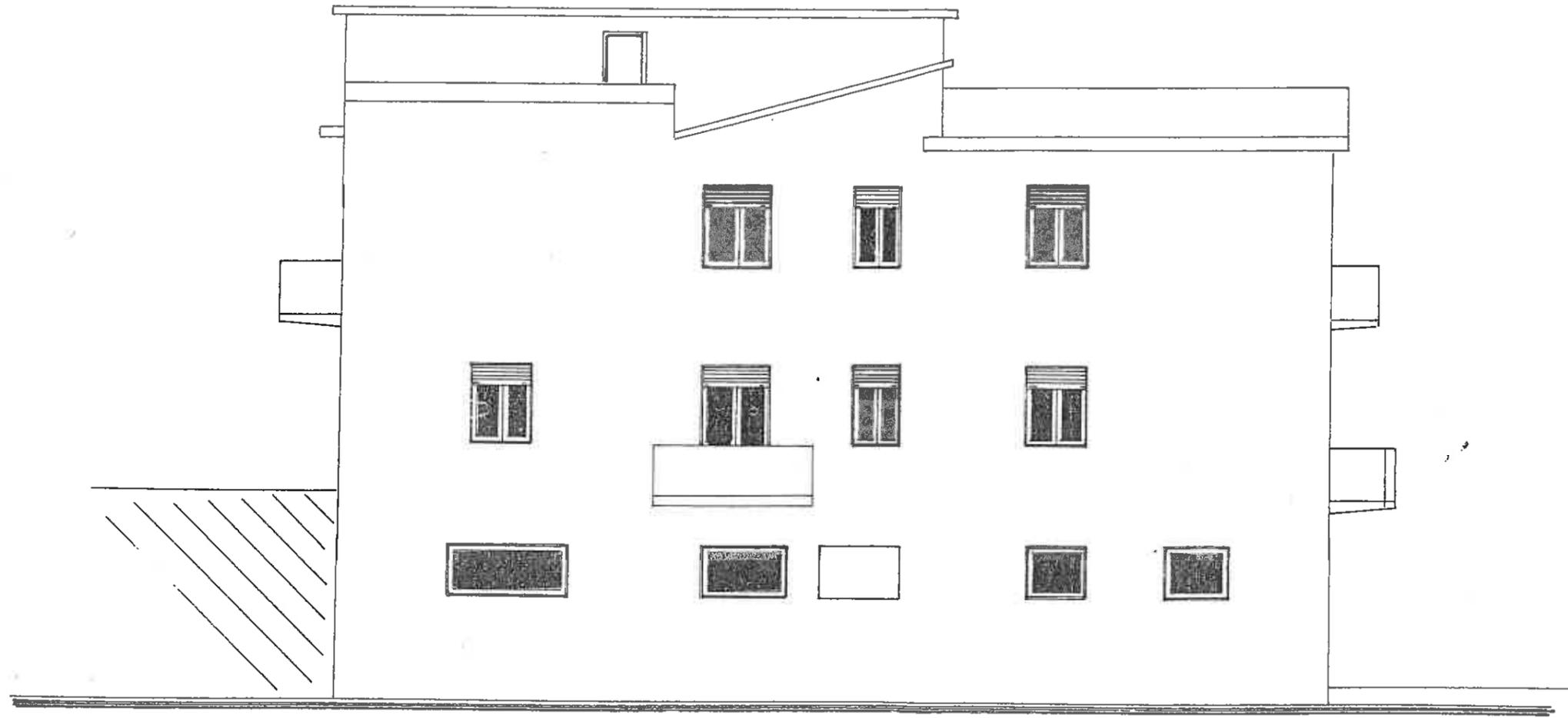
TERZO PIANO



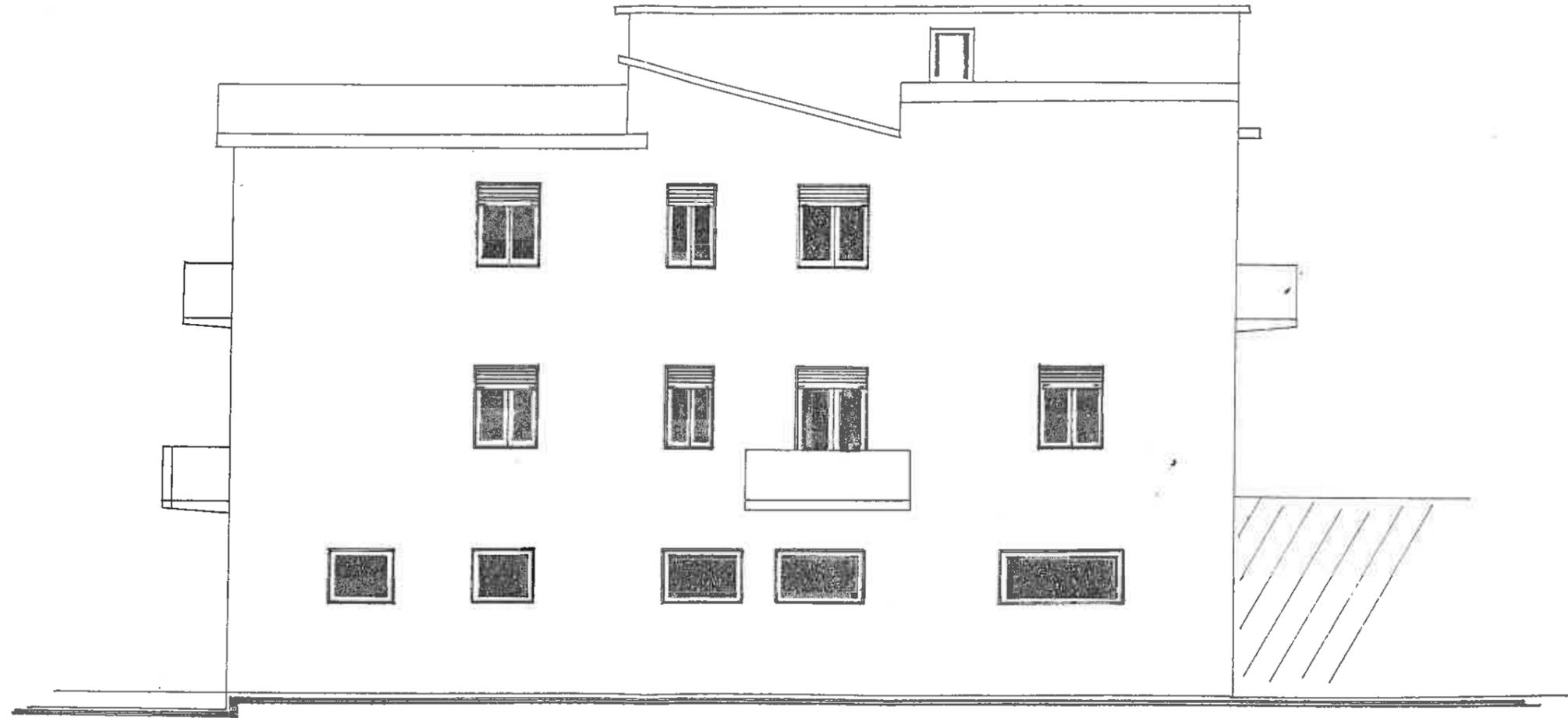
PROSPETTO



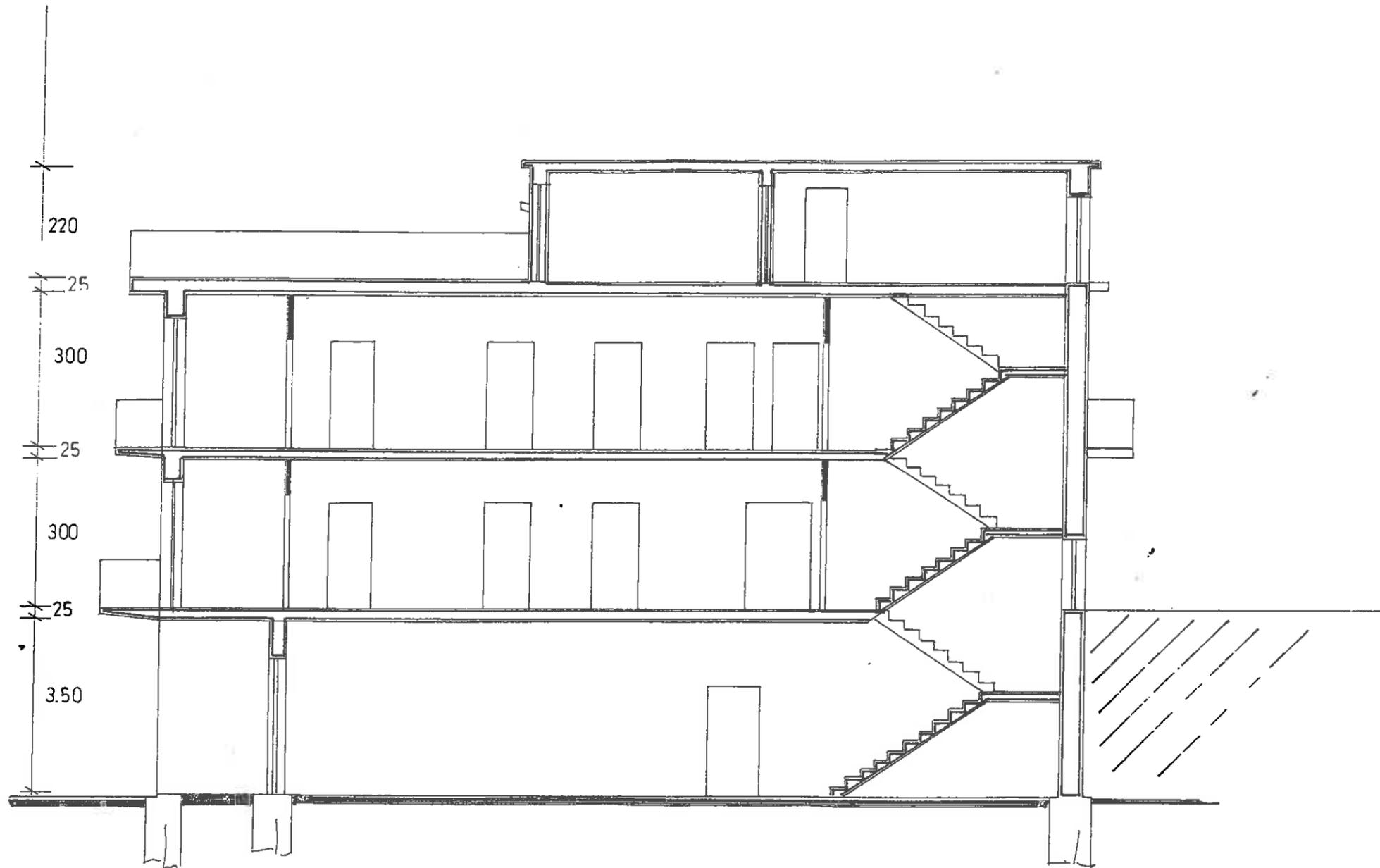
PROSPETTO



PROSPETTO



SEZIONE X-Y



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI
CAMPOBASSO**

Studio Tecnico di Ingegneria Civile ed Ambientale

" Costruzioni Civili ed Industriali, Normali ed Antisismiche, Programmazione e Gestione del Territorio " Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso n.329, Prevenzione Incendi Ministero degli Interni CB 329 I 070 L. 818 / 84, Sicurezza e tutela della Salute D. Lgs 626/94 e 494/96, CTU presso il Tribunale di Campobasso al n.159.

OGGETTO:C.T.U. " Esperita nell'ambito del procedimento di espropriazione immobiliare n.105/13 R.G.Es "

Promossa da FINMOLISE ControSocietà

Magistrato:Dott.essa Teresina PEPE e Dr Michele RUSSO - CTU
Dott. Ing. Michele GIANICO

RELAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Allegato

0

IL CTU

(Dott. Ing. Michele GIANICO)

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI
CAMPOBASSO**

Studio Tecnico di Ingegneria Civile ed Ambientale

" Costruzioni Civili ed Industriali, Normali ed Antisismiche, Programmazione e Gestione del Territorio " Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso n.329, Prevenzione Incendi Ministero degli Interni CB 329 I 070 L. 818 / 84, Sicurezza e tutela della Salute D. Lgs 626/94 e 494/96, CTU presso il Tribunale di Campobasso al n.159.

OGGETTO: C.T.U. " Esperita nell'ambito del procedimento di espropriazione immobiliare n.105/13 R.G.Es "

Promossa da FINMOLISE ControSocie [REDACTED]

Magistrati: Dott. essa Teresina PEPE e Dr Michele Russo - CTU
Dott. Ing. Michele GIANICO

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICO DIUFFICIO

Allegati
Alla
CTU

IL CTU

(Dott. Ing. Michele GIANICO)

Studio Tecnico di Ingegneria Civile ed Ambientale " Costruzioni Civili ed Industriali, Normali ed Antisismiche, Programmazione e Gestione del Territorio " Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso n.329, Prevenzione Incendi Ministero degli Interni CB 329 I 070 L. 818 / 84, Sicurezza e tutela della Salute D. Lgs 626/94 e 494/96, CTU presso il Tribunale di Campobasso al n.159.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE

DI

CAMPOBASSO

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO: ESPERITA NELL'AMBITO DEL
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.105/13 R.G.Es**

Promossa da

FINMOLISE

Contro

Società

Magistrato: Dott. essa Teresina PEPE e Dr Michele RUSSO

Consulente Tecnico Dott. Ing. Michele GIANICO

Roccapivara li

IL CTU

(Dott.Ing. Michele GIANICO)

A. Note di carattere generali

Il sottoscritto Dott. Ing. Michele GIANICO, con studio tecnico di ingegneria in Roccapivara (CB) alla c. da La Valle n.3, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n.329, nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Campobasso n.159, riceveva incarico dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Campobasso Dott.ssa Teresina PEPE – come da provvedimento del 9 Luglio 2014 – di espletare una Consulenza Tecnica di Ufficio nell'ambito della procedura per espropriazione immobiliare N. 105/13 R. G. Es

Promosso da

Finmolise Sviluppo e Servizi S.R.L. di Campobasso contro Perrella Domenico – Perrella Antonio – Perrella Pasquale Soc. Perrella Pasquale & C. S.N.C. – Bojano (CB)

Comparso innanzi al Signor Giudice Dott.ssa Teresina PEPE in data 26 Settembre 2014 per il giuramento di rito e per l'accettazione dell'incarico nei seguenti termini "...valuta la completezza della documentazione ipocatastale prodotta dalla parte istante (segnalando quella mancata o inidonea) e ispezionati i luoghi cui si riferisce il pignoramento, accerti ed indichi in apposita relazione scritta:

1. Tutti i dati necessari (catastali e concernente l'ubicazione) per l'esatta e completa individuazione dei beni pignorati, ai fini della loro utilizzazione nei successivi atti della procedura (ordinanza di vendita, decreto di trasferimento, ecc.);
2. Valori di detti beni (anche attraverso stima sommaria);
3. Se e da quali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano eventualmente gravati, anche con riguardo ai danti causa della parte esecutata nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;
4. Qualora l'oggetto della stima sia costituito da fabbricati, eventuali e perduranti irregolarità connesse all'inosservanza di norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati medesimi, specificando, in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa;
5. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di agibilità dello stesso previo acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
6. Lo stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo all'esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento;
7. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico;
8. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. Se la vendita dei beni pignorati possa essere effettuata in più lotti, specificando, nell'affermativa, la composizione di ciascuno di essi con la indicazione del prezzo;
10. L'esistenza di quote di proprietà sui beni staggiti appartenenti a persone diverse dall'esecutato;
11. Ove per gli immobili sia richiesto l'attestato di certificazione energetica provvede ad acquisire il detto attestato se già esistente;
12. Inviare copia della relazione ai creditori procedenti o interventuti e al debitore almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza di audizione delle parti a mezzo posta ordinaria o elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, sui documenti informatici o teletrasmessi;
13. Depositi in cancelleria, su supporto informatico, formato Word, i dati catastali degli immobili pignorati e le notizie relative alla eventuale formazione dei lotti ai fini della vendita, e n.2 copie cartacee.

B. Relazione

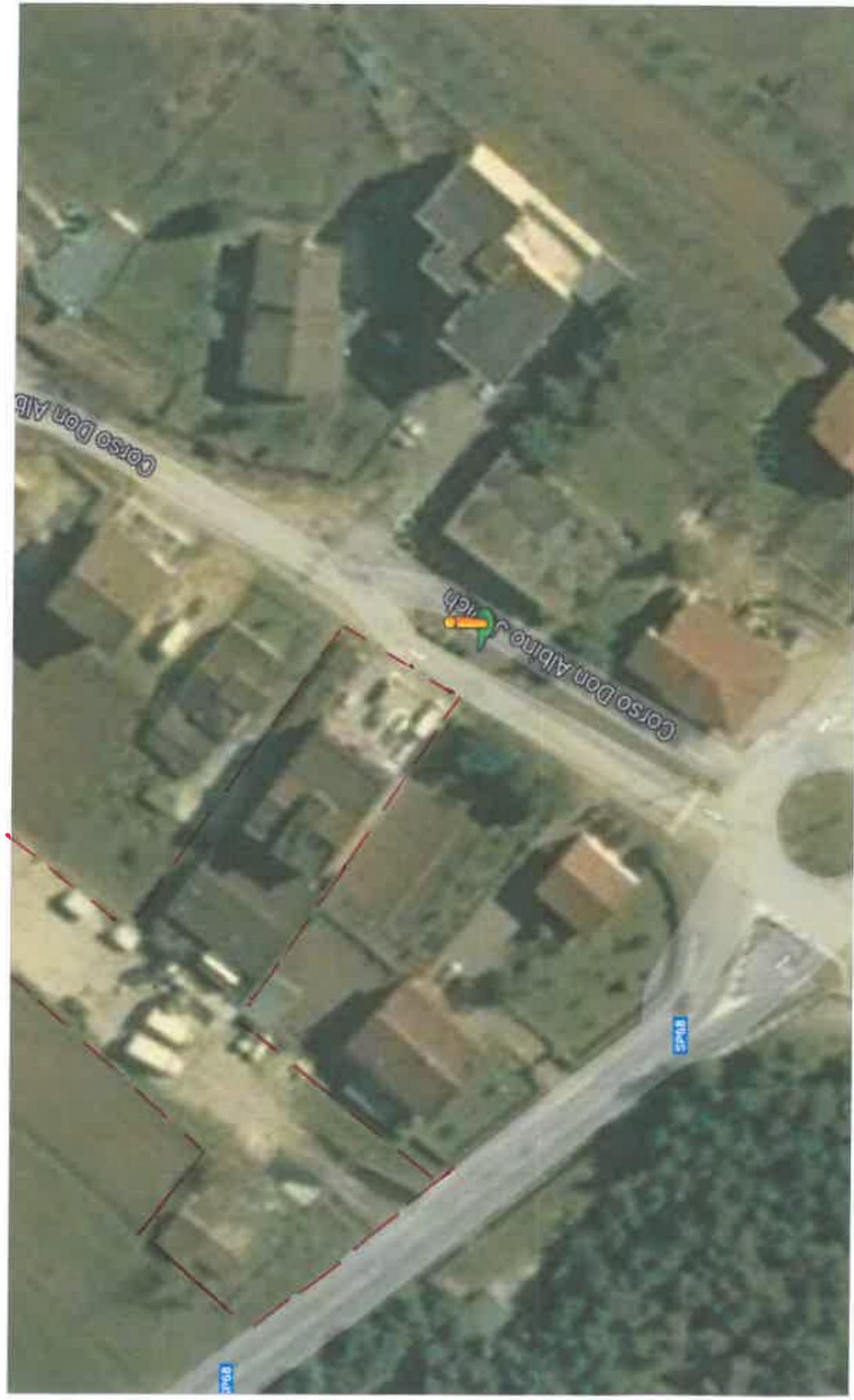
Studio Tecnico di Ingegneria Civile ed Ambientale " Costruzioni Civili ed Industriali, Normali ed Antisismiche, Programmazione e Gestione del Territorio " Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso n.329, Prevenzione Incendi Ministero degli Interni CB 329 I 070 L. 818 / 84, Sicurezza e tutela della Salute D. Lgs 626/94 e 494/96, CTU presso il Tribunale di Campobasso al n.159.

Allegato 1

Ubicazione con le mappe da Google, carta tecnica regionale per la plano-altimetria dei luoghi, visura catastale integrativa del fabbricato destinato a caseificio, estratti di mappa catastale integrative della frazione di Monte Verde con evidenziazione e ubicazione degli immobili ricadenti nel centro urbano e nelle adiacenze, piante catastali dei fabbricati, pianta del fabbricato destinato ad autorimessa del caseificio;



Per vedere tutti i dettagli visibili sullo schermo, usa il link "Stampa" accanto alla mappa.





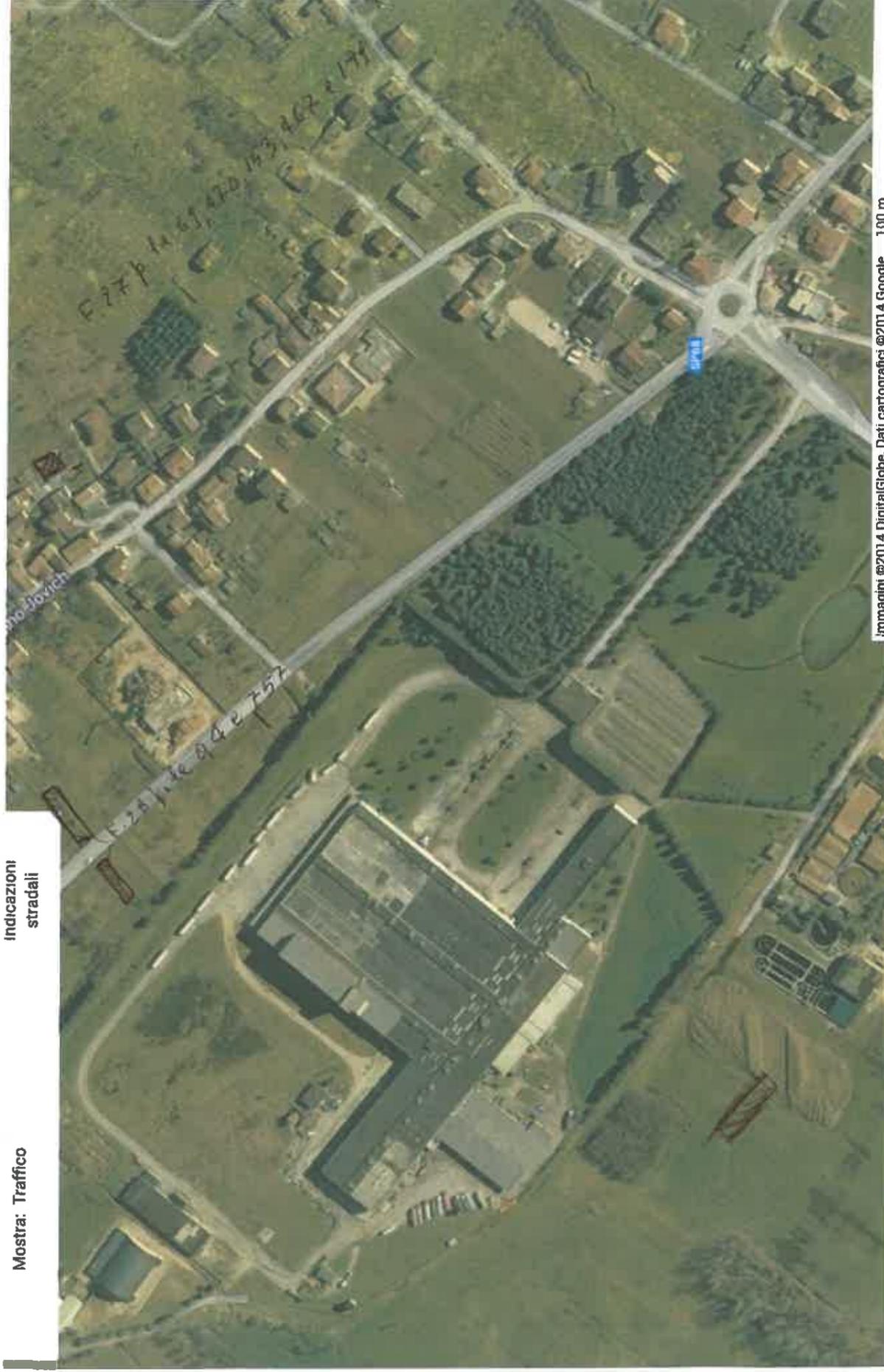
Per vedere tutti i dettagli visitati sullo schermo, usa il link "Stampa" accanto alla mappa.



I cookie ci aiutano a fornire i nostri servizi. Utilizzando tali servizi, accetti l'utilizzo dei cookie da parte nostra. Informazioni

Mostra: Traffico

Indicazioni
stradali

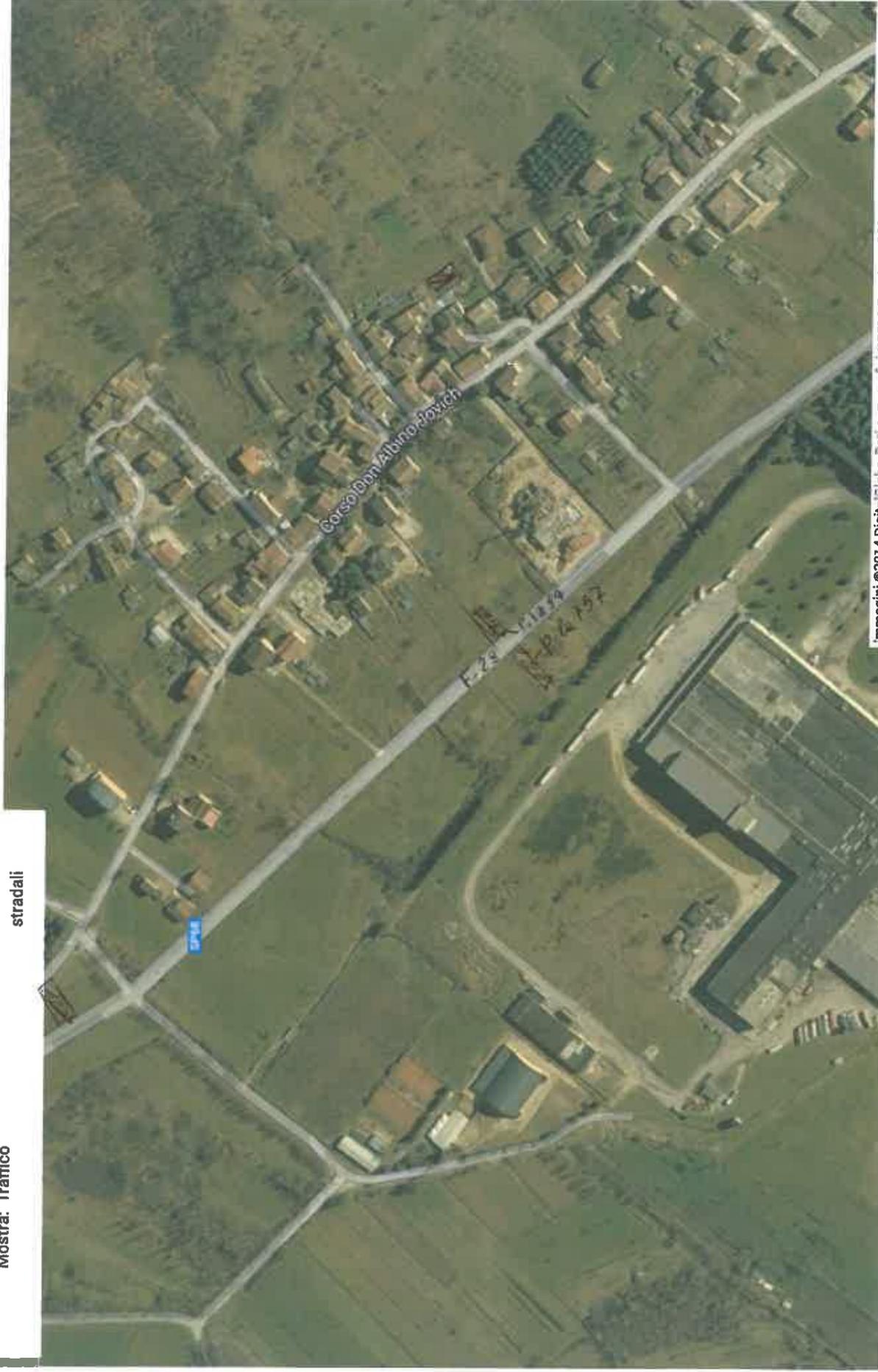


Immagini ©2014 DigitalGlobe, Dati cartografici ©2014 Google 100 m

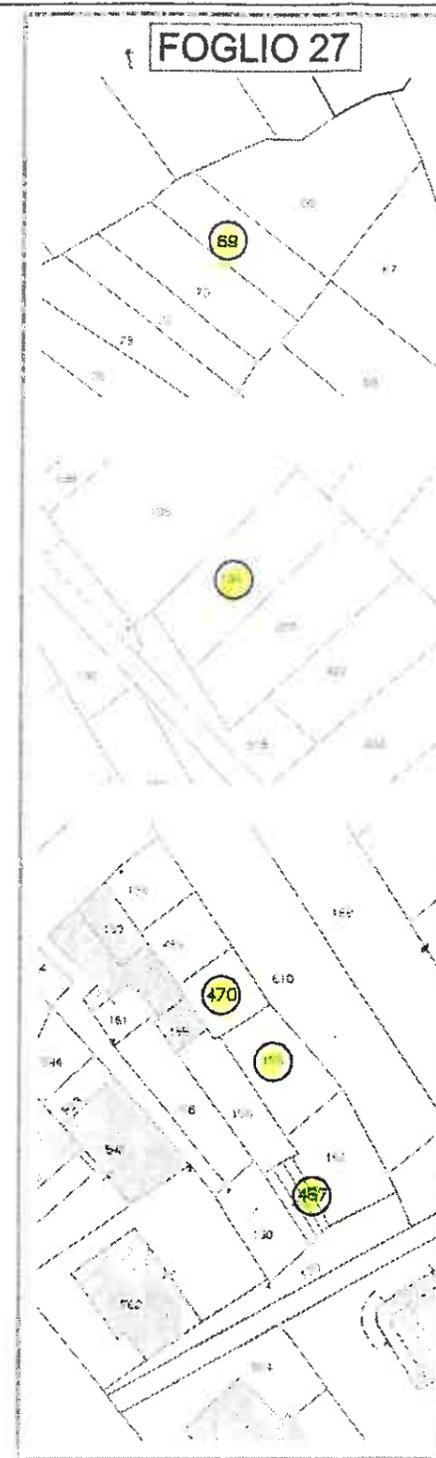
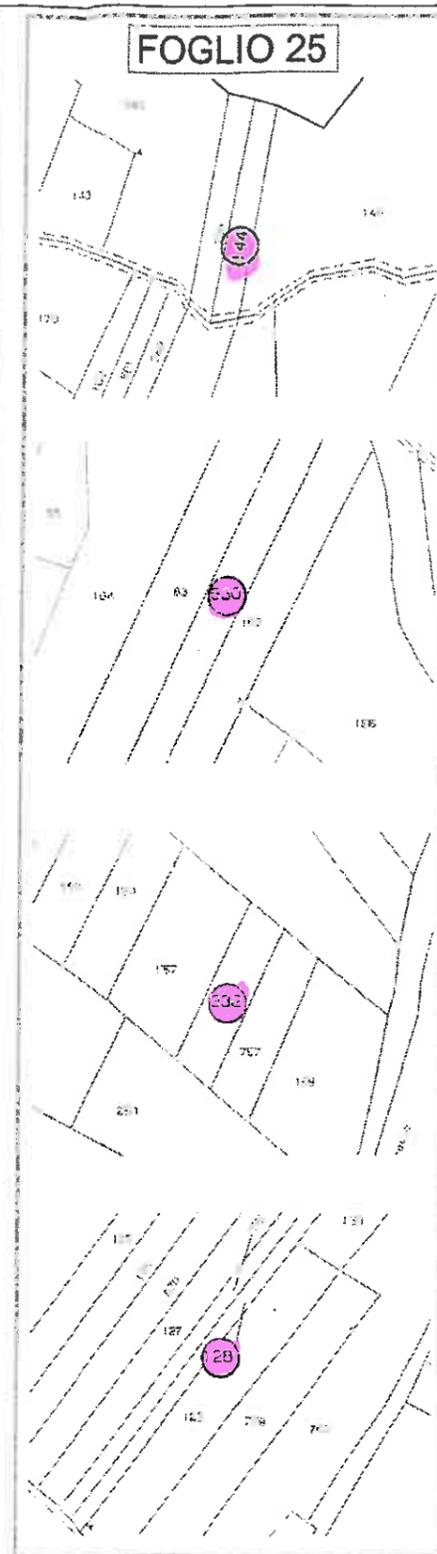
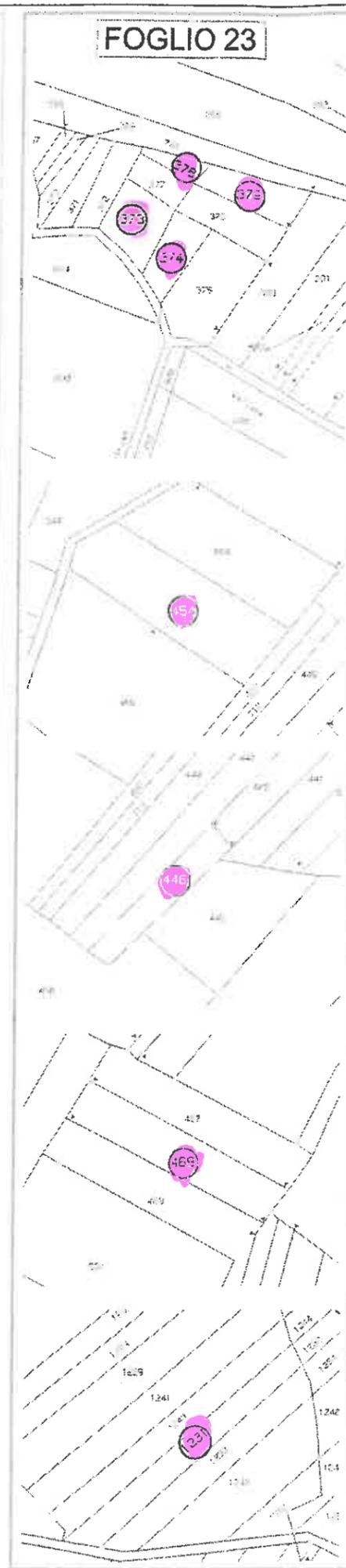
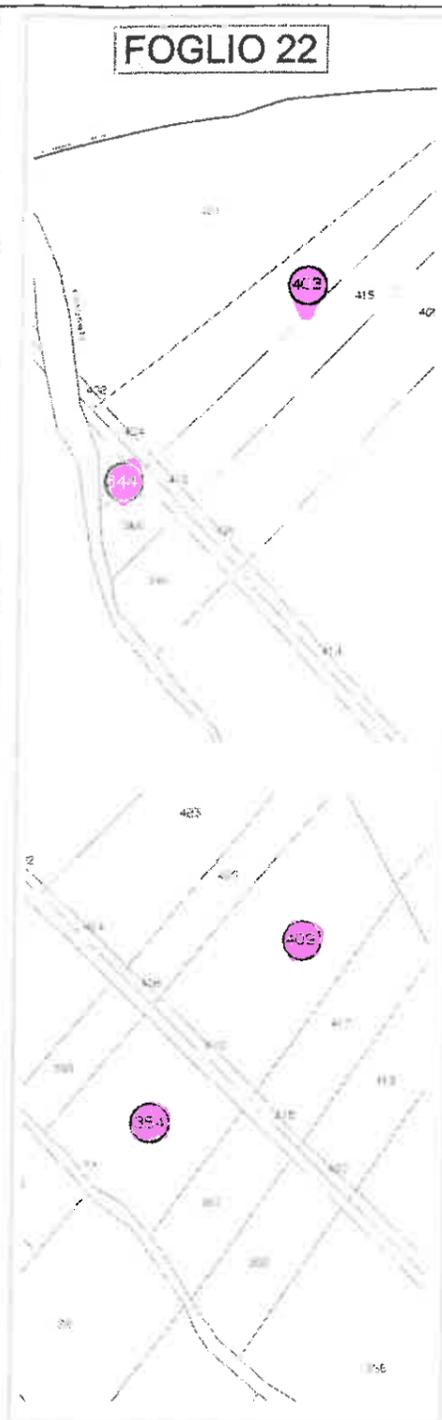
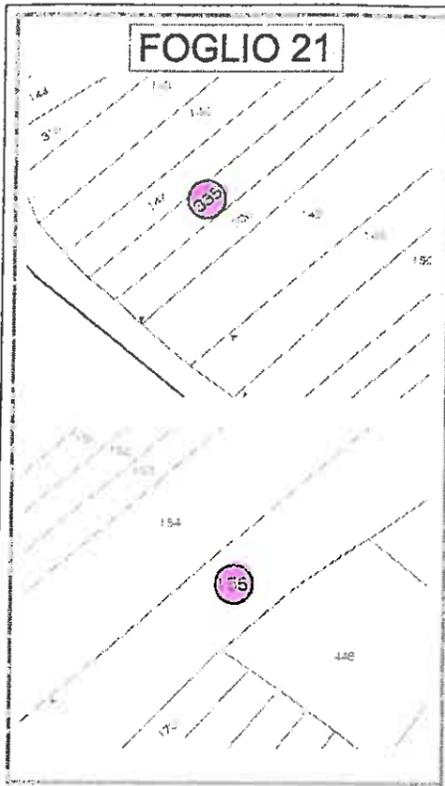
I cookie ci aiutano a fornire i nostri servizi. Utilizzando tali servizi, accetti l'utilizzo dei cookie da parte nostra. Informazioni OK

Mostra: IIRAMICO

stradali



immagini ©2014 DigitalGlobe, Dati cartografici ©2014 Google 100 m



ELABORATO GRAFICO DELLE PARTICELLE OGGETTO DI STIMA

LEGENDA

-  Indicazione terreni agricoli
-  Indicazione terreni edificabili



REGIONE MOLISE

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

CARTA TECNICA REGIONALE

Elemento n. 405052

MONTEVERDE

COPIA OMAGGIO FUORI COMMERCIO

Tutti i diritti riservati

Scala di 1:5000



Equidistanza tra le curve di livello: metri 5 (per le curve a tratti sotto 15).
 All'altimetria espressa in metri è riferito al livello medio del mare (Geografico di Genova).

COORDINATE DEI VERTICI

VERTICE	GEOGRAFICHE		GAUSS-BODAG	
	W	L	X	Y
MD	41° 31' 30"	14° 27' 30"	4 597 077	2 474 746
ME	41° 31' 30"	14° 30' 00"	4 597 056	2 478 222
SD	41° 30' 00"	14° 27' 30"	4 594 381	2 474 779
SE	41° 30' 00"	14° 30' 00"	4 594 280	2 478 268

Le coordinate geografiche (G) sono riferite all'ellissoide internazionale con azimutazione medio europea (E.O. 1950). Le coordinate piane sono nel sistema Gauss-Bodag.
 Costanti di innalzamento per passare dalla coordinata Gauss-Bodag ad ellissoide nazionale e quella nel sistema U.T.M.:
 AE=2.019.940 AN=183

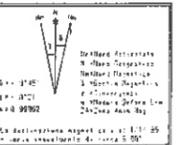
QUADRI DI UNIONE

Situazione 50.000 I.O.M.			Situazione 5000		
330 CASTEL DI SANDO	333 TRIVENTO	334 CASACALINGA	48504	48505	485074
401 SERRA	405 CAMPORASO	406 VICICIA	48503	48502	485073
417 FRANO	418 PIEDIMONTE TATESE	419 SAN GIORGIO LA BELONA	40814	40813	40814

Limiti amministrativi



DECLINAZIONE MAGNETICA



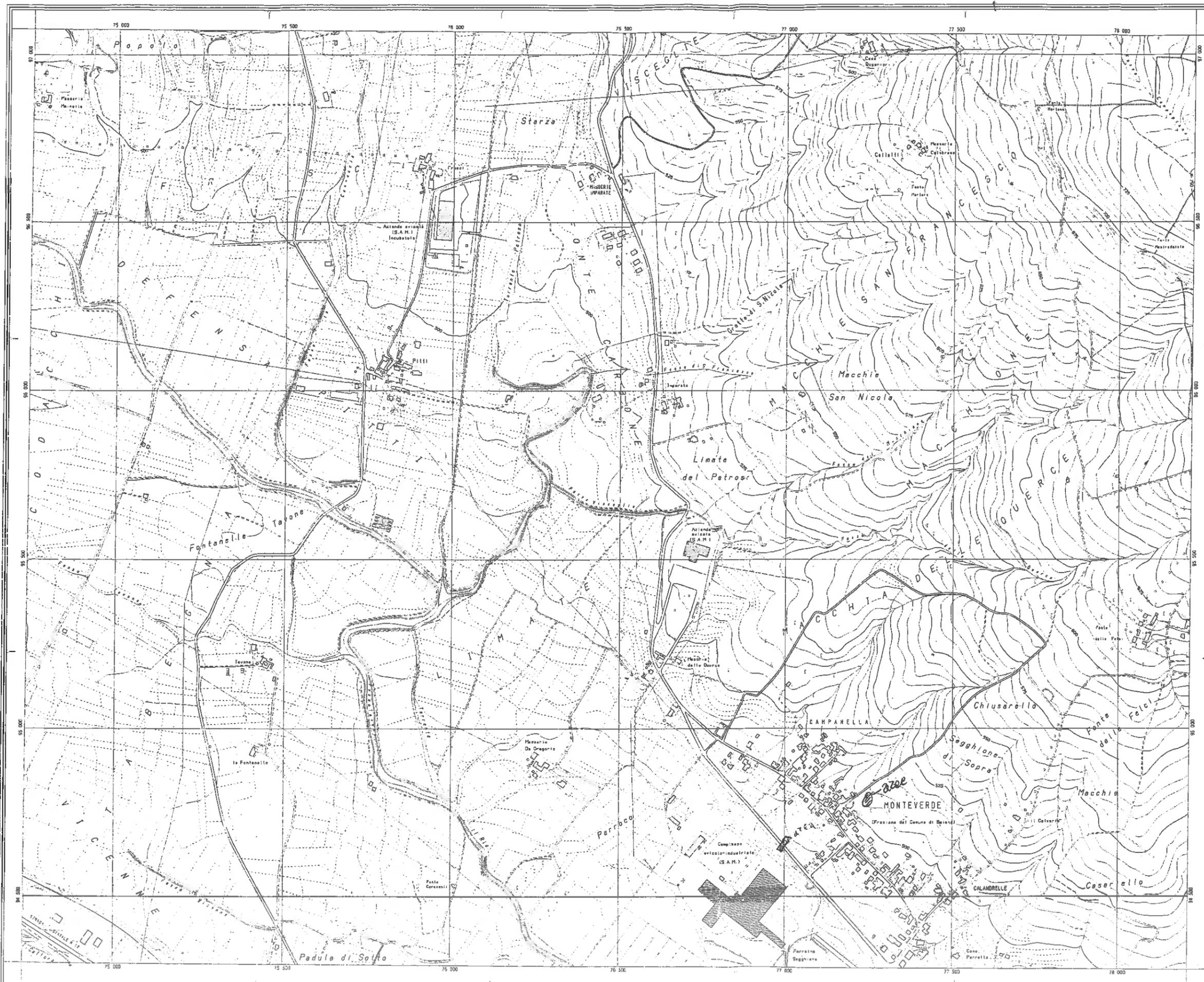
Fotografia aerea: Luglio 1992
 Quota media relativa di volo: m 2300

Rilievo stereofotogrammetrico numerico: 1994
 SOCIETA' ITALIANA PER CONDOTTE D'ACQUA S.p.A.
 R.T.A. - RILIEVI TOPOGRAFICI AEROFOTOGRAFOMETRICI S.p.A.

Ufficio formazione a gestione del S.I.T.
 Responsabile: Arch. Marcello Villallo

Collaboratori: Arch. Silvia Caporaso
 Ing. Maurizio Muschicci

Controllato ai sensi della legge 2.2.1950 N.69.
 NULLA OSTA alla diffusione n. 369 in data 17/10/1994



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/12/2014

Dati della richiesta	Comune di BOIANO (Codice: A930) Provincia di CAMPOBASSO
Catasto Fabbricati	Foglio: 28 Particella: 661

INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 1/2
2		(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare l'impianto meccanografico con atto del 29/01/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		28	661		2		D/7				Euro 2.892,16 L. 5.600.000	VARIAZIONE del 29/01/1987 n. B/296.1/1987 in atti dal 26/11/1992 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO
Indirizzo		LOCALITA' MONTEVERDE piano: T;										
Notifica				Partita		8136		Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		28	661									Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, FRAZIONE MONTEVERDE piano: T;										
Notifica				Partita		8136		Mod.58				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Campobasso - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. AUGUSTO CAIANO

Vis. tel. 10 80 euro

Particella: 661



Ufficio Provinciale di Campobasso - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DOTT. AUGUSTO CAIMANO

Vis. tel. 10 90 euro

Comune: BOIANO
Foglio: 28

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

1-Dic-2014 11:27
Prot. n. 7104735/2014

I Particella: 912

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 2 >
LOCALITA' MONTEVERDE n. M piano: T;

MODULARIO
P. n. 495

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

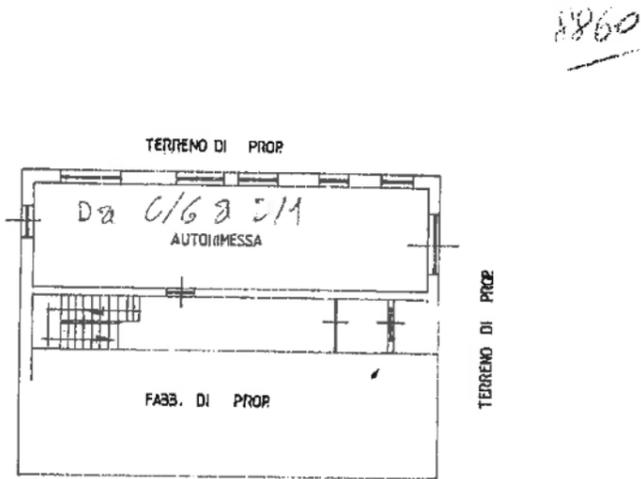
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1984 N. 645)

Planimetria di **BOIANO** - **MONTEVERDE**

Ditta **SI**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAMPOBASSO**

Lire 150



PIANO TERRA H=mi 3.50



00960419

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal GEOM. CESARE ROMANO
DATA 02-08-1985	Pr. 12	Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
PROT. N° 1384	Pr. 12	della Provincia di CAMPOBASSO
		DATA 02-08-1985
		Firma: <i>[Signature]</i>

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. 12. 1017 - 499



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

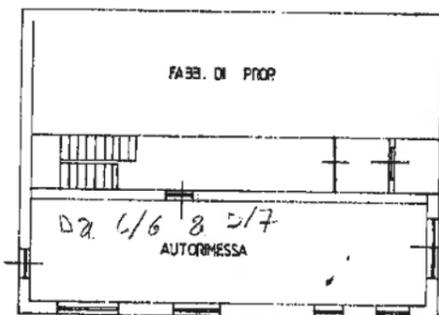
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

Planimetria: **[REDACTED]**
Ditta S. **[REDACTED]**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **[REDACTED]** - CAMPO BASSO

2859



TERRENO DI PROP.

TERRENO DI PROP.

DA 1/6 8 2/7
AUTONMESSA

PIANO TERRA H = mt 3.50

10 metri



00980427

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 383

Fg. 28
Altop. 495/1

Compilata dal **GEOM. CESARE ROMANO**
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **CAMPOROSSO**
DATA **02-02-1985**
Firma: *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOJANO (A930) - Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 1 >
CONTRADA LIMATE DI MONTEVERDE n. M piano: 1;

Ultima planimetria in atti

MOD. 488



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 4 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 150

Planimetria

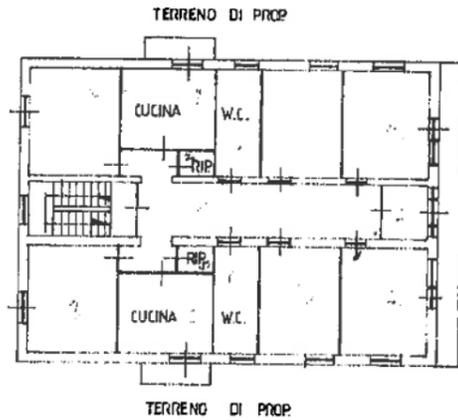
Ditta SIG. [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Via MONTEVERDE

15-00-1906

CAMPOBASSO



PRIMO PIANO H = ml 3,00



00960393

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 3 85

Compilato dal **GEOM. CESARE ROMANO**
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **CAMPOBASSO**
 DATA **01-08-1985**
 Firma: [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 6 >
CONTRADA LIMATE DI MONTEVERDE n. 3 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 5 >
LOCALITA' MONTEVERDE piano: 2;

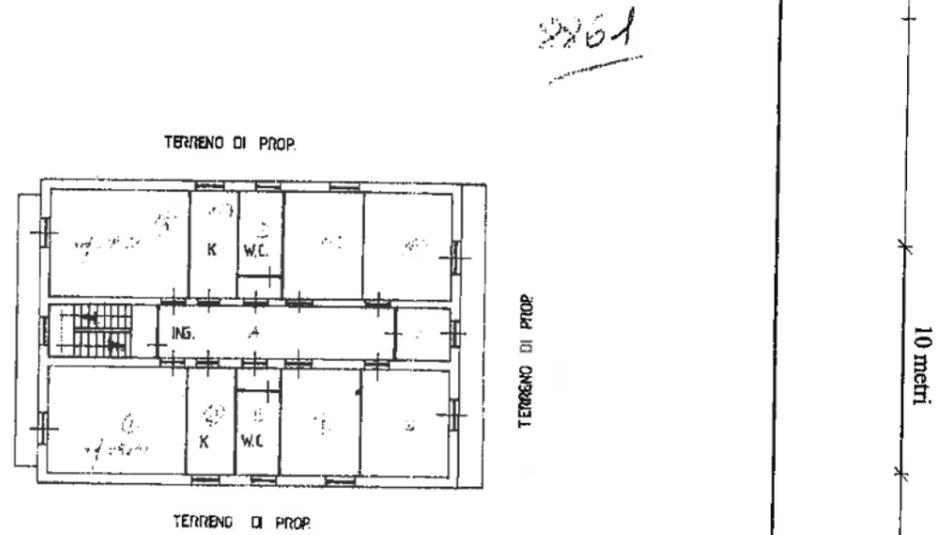
MODULARIO
n. sp. cat. 498

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

Planimetria di  Via MONTEVERDE
Ditta S.  5-00-1906
Allegata alla domanda presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



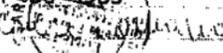
SECONDO PIANO H mt 3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal GEOM. CESARE ROMANO Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPBASSO DATA: 01-08-1985 Firmat: 
DATA 17 SET 1985 PROT. N° B 86	F. 28 M. 495 sub. 5	

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. n. 487



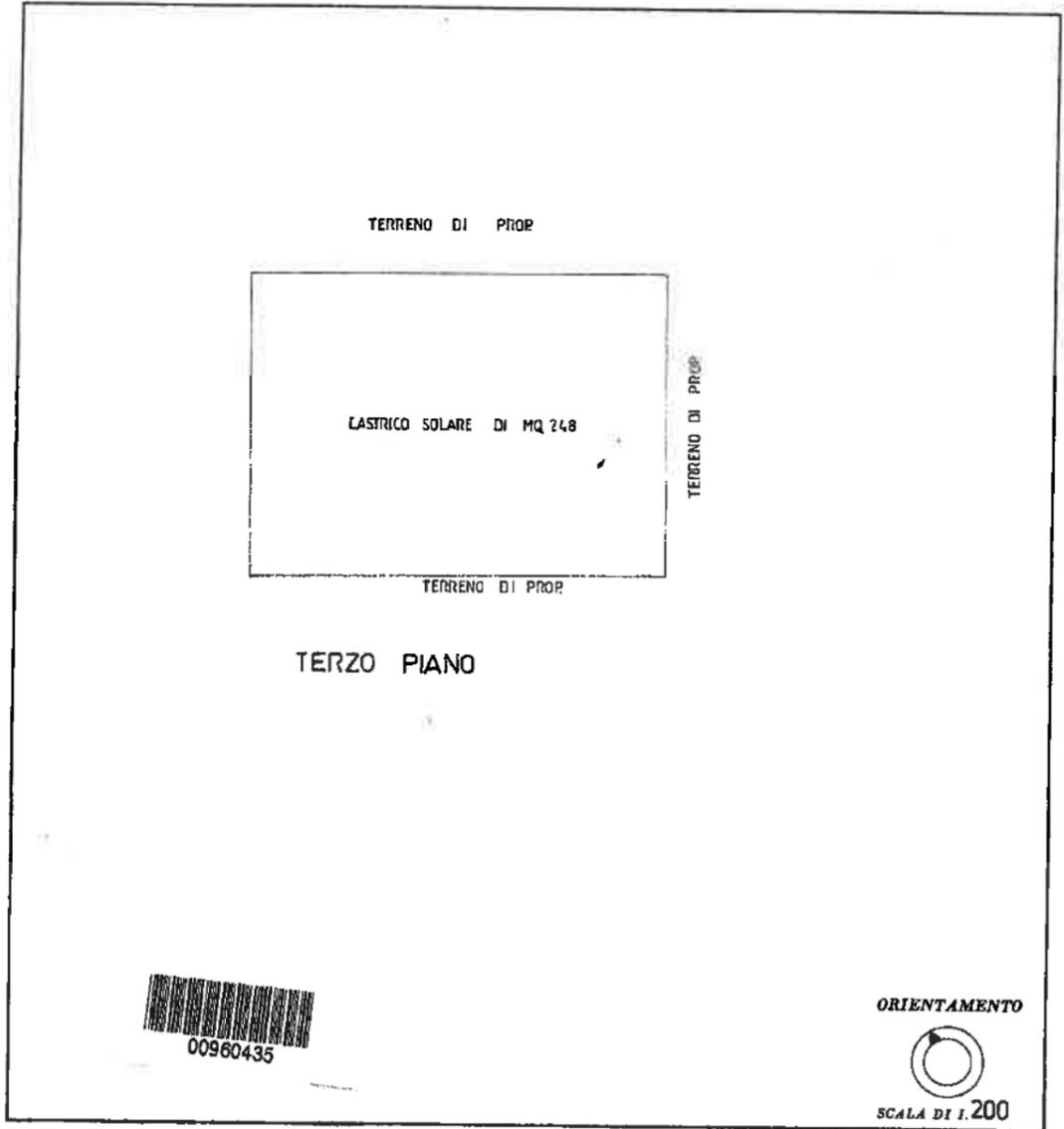
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

IN. DECRETO-LEGGI 30 APRILE 1978, N. 429

Pla. **[REDACTED]** Via MONTEVERDE
Di **[REDACTED]**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



00960435

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	18 SET 1985	Pr. 28 n. 1985
PROT. N°	B 95	495/7

Compilata dal GEOM. CESARE ROMANO
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di CAMPOBASSO
 DATA 02-07-1985
 Firma: [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOLIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 7 >
LOCALITA' MONTEVERDE piano: 3;

MODULARIO
F. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

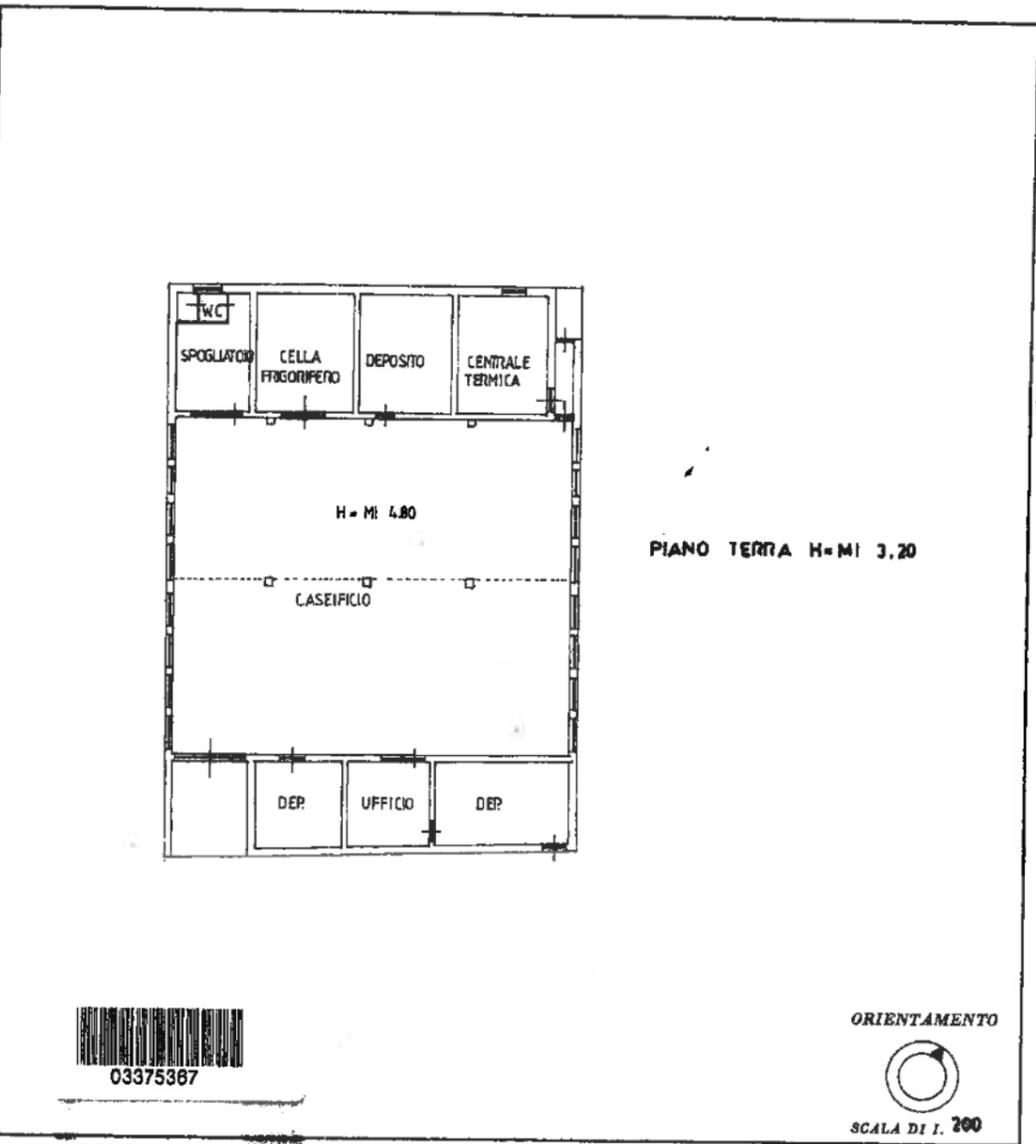
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
100

(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1980, N. 035)

Planimetria di **BOIANO** - **MONTEVERDE**

Ditta: **[REDACTED]**
Allegata: **[REDACTED]**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - Foglio: 28 - Particella: 661 - Subalterno: 0 - LOCALITA' MONTEVERDE piano: T;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: **29 GEN. 1987**
 PROT. N°: **B/296**
 Mappa: **98** / **661/-**

Compilata dal **GEOM. CESARE ROMANO**
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **CAMPOTASSO**
 DATA: **25 11 1986**
 Firma: **[Signature]**

BOIANO

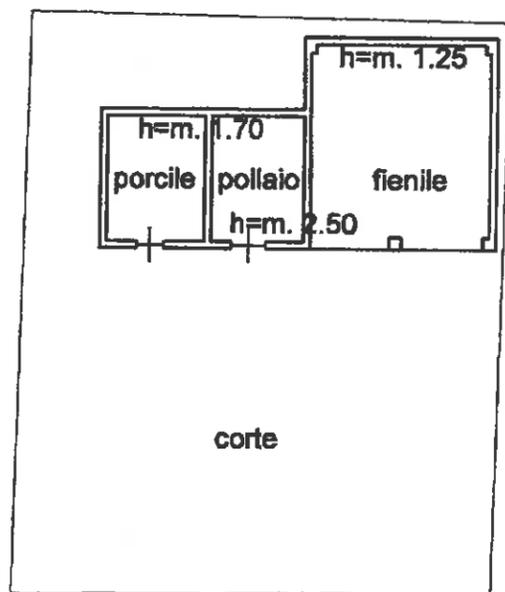
Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Campobasso**

Dichiarazione protocollo n. CB0210812 del 17/11/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Boiano	
Borgata Monteverde	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romano Cesare
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 28	Prov. Campobasso
Particella: 960	N. 251
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 960 - Subalterno: 1 >
LOCALITA' CAMPANELLA SNC piano: T;

PIANTA AUTORIMESSA Concessione Edilizia 29/03
da accatastate -

STENTE

CONFINE

CONFINE

