



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Espropriazione immobiliare R.G.E. nr 34.2023**

**Il Giudice: Dott.ssa Rossella Casillo**

**Integrazioni al quesito:**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U.: Geom. Alessandro ALFONSO**

**PREMESSA:**

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso, Dott.ssa Rossella Casillo, nominava Consulente Tecnico D'Ufficio nel procedimento espropriativo in epigrafe indicato, il sottoscritto *Geom. Alessandro ALFONSO*, nato a Campobasso il 28-11-1975, ed ivi residente alla via Ungaretti nr 13, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Campobasso ed al n. 1316 dell'Albo Provinciale dei Geometri di Campobasso, con studio in Campobasso alla via Ugo Petrella nr 6;

In merito all'integrazione relativa all'eventuale sanatoria dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si specifica quanto segue;

Premesso che si procedeva alla richiesta di accesso agli atti – Prot.Gen. nr 7939 del 31/01/2024 – si è ricevuto con protocollo di partenza nr 35304 del 14/05/2024, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Campobasso, il seguente riscontro relativo alla presenza di pratiche edilizie:

Concessione Edilizia nr 108 dello 07/05/1979 relativa alla costruzione di una stalla fienile in C/da San Giovanni dei Gelsi al Foglio di Mappa ne 61 Particella nr 73, attualmente nr 434.

Si deduce, da quanto mi è stato possibile accertare, che detto immobile ad oggi riportato all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio del Comune di Campobasso al Foglio di Mappa nr 61 Particella 434 Sub nr 4 piano terra e primo, Categoria A3, Classe 3° di Vani 6 (abitazione) e Sub 6 piano terra Categoria C6 di Classe 3° (garage), siano originariamente stati realizzati con destinazione agricola di stalla/fienile.

Successivamente, in data 20/05/2003, entrambi i piani venivano accatastati come civile abitazione e garage.



Ad oggi attraverso il “Decreto Salva Casa”, pubblicato in GU del 29/05/2024 nr 69 è consentito in assenza di permesso di costruire, il cambio di destinazione d’uso, per rendere l’immobile funzionale e del tipo residenziale, con la presentazione di una SCIA, così come previsto dal Decreto innanzi menzionato, superando tutti i titoli abilitativi pregressi. Il provvedimento recita “al fine di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d’uso è soggetto alla segnalazione certificata di inizio attività, di cui all’Art. nr 19, Legge 7/08/1990 nr 24, ferme restando le Leggi Regionali più favorevoli. Restano ferme le disposizioni del presente Testo Unico nel caso in cui siano previste opere edilizie”. Il rilascio del Permesso di Costruire e della SCIA in sanatoria, sono subordinati ad una sanzione pecuniaria pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile e comunque di una somma ricompresa tra € 1032,00 e € 30.984,00, oltre al pagamento degli oneri concessori Comunali.

Al momento, in assenza di Norme Attuative inerenti al decreto, è possibile dedurre che l’immobile sia sanabile attraverso la richiesta di cambio destinazione d’uso, ma non è ancora possibile determinarne il costo esatto.

Campobasso li 05/06/2024

*Geom. Alessandro Alfonso*

pag. 3

