

1

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO**

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura per  
espropriazione immobiliare n. 63/19 R.G.E. promossa  
da \_\_\_\_\_ nei confronti di \_\_\_\_\_.

**RELAZIONE DI STIMA**

Con provvedimento del 09/02/2023, io sottoscritto Ing.  
GUALTIERI Pasqualino, iscritto all'albo dei consulenti  
tecnici del Tribunale di Campobasso, venivo nominato per il  
giuramento di rito nella procedura per espropriazione  
immobiliare n. 63/19 R.G.E. Accettato l'incarico in data  
17/02/2023 mi sono stati enunciati i seguenti quesiti che di  
seguito si riepilogano con il solo titolo dei vari punti:

- *A - Verifica della completezza di documenti ai cui all'art. 567  
cpc;*
- *B - Identificazione e descrizione dei beni attuale e pregressa;*
- *C - Stato di possesso;*
- *D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura  
condominiale;*
- *E - Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- *F - Formazione dei Lotti;*
- *G - Valore del bene e costi.*

**PREMESSA:**

Il giorno 21 e 23/02/2023, dopo aver eseguito le visure dei  
beni oggetto di pignoramento, si è inoltrata la richiesta di  
accesso agli atti presso il comune di Campobasso.



2

protocollo n. 14705 del 27/02/2023, per estrarre eventuali copie dei titoli abilitativi.

Con nota del 21/02/2023 si è inviato il rapporto riepilogativo di verifica e completezza della documentazione di cui all'art.567.

Il giorno 09/03/2023, dopo regolare invito si è proceduto al sopralluogo degli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare;

Il giorno 30/06/2023, mi sono recato presso il Comune di Campobasso per poter ritirare le copie dei titoli abilitativi trovati.

**QUESITO A” - Verifica della completezza...**

Come anticipato nella nota del 21/02/2023 si è verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc.

**QUESITO B” - Identificazione e descrizione attuale dei beni:**

“B”1) I beni oggetto di pignoramento, tutti ubicati nel comune di Campobasso, sono costituiti da quattro unità immobiliari con proprietà superficaria della ... e con proprietà solo per l'area il COMUNE DI CAMPOBASSO.

Il giorno 09/03/2023, dopo regolare invito, mi sono recato nel Comune di Campobasso presso gli immobili di proprietà della ... per procedere alla identificazione degli stessi. Riferito il motivo del mio sopralluogo, informati e



3

resi edotti della possibilità di poter evitare la vendita come da foglio illustrativo consegnato, ho proceduto ai necessari accertamenti, verifiche, misure ed ispezione delle singole unità immobiliari. Alle ore 18:30 ultimato le operazione di sopralluogo, si è redatto il verbale sottoscritto dai presenti. Ho proceduto, inoltre, a taluni riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi utili per verificare non solo l'ubicazione dei compendi immobiliari in esame, ma anche la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi beni ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime ed assimilabili a quelli in esame.

**IMMOBILE N.1:** trattasi di locale ad oggi utilizzato come palestra facente parte di un fabbricato realizzato su più piani sito in Campobasso alla Contrada Colle Delle Api. In catasto è identificato sul foglio n.33 particella n.618 subalterno n.11, categoria D/8 (fabbricati costituiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, come i centri commerciali) piano S2 rendita euro 5.958,00. Non vi è corrispondenza reale e catastale della tipologia e natura dell'immobile n.1. La superficie commerciale, come da misurazione della planimetria catastale, risulta essere:



4

- superficie lorda del piano 2°S. = mq. lordi 420,60;

- superficie utile del piano 2°S. = mq. utili 386,10.

I confinanti del fabbricato, particella 618, sono:

- strada comunale, particella 617, particella 626.

**IMMOBILE N.2:** trattasi di locale ad oggi utilizzato come palestra, unito di fatto all'immobile n.1, facente parte di un fabbricato realizzato su più piani sito in Campobasso alla Contrada Colle Delle Api. In catasto è identificato sul foglio n.33 particella n.618 subalterno n.12, categoria C/1 (locali commerciali) classe 3° consistenza 100 mq. piano S2 rendita euro 1.962,54. Non vi è corrispondenza reale e catastale della tipologia e natura dell'immobile n.2. La superficie commerciale, come da misurazione della planimetria catastale, risulta essere:

- superficie lorda del piano 2°S. = mq. lordi 116,15;

- superficie utile del piano 2°S. = mq. utili 100,18.

I confinanti del fabbricato, particella 618, sono:

- strada comunale, particella 617, particella 626.

**IMMOBILE N.3:** trattasi di un'abitazione ubicata al piano primo facente parte di un fabbricato realizzato su più piani sito in Campobasso alla Contrada Colle Delle Api. In catasto è identificato sul foglio n.33 particella n.618, subalterno 17 categoria A/2 (abitazione di tipo civile) classe 5° consistenza 4,5 vani, piano 1° rendita euro 639,12. Vi è corrispondenza reale e catastale della tipologia e



5

natura dell'immobile n.3. La superficie commerciale, come da misurazione della unità immobiliare, risulta essere:

- superficie lorda del piano 1° = mq. lordi 110,35 + terrazzi di mq. 119,30;
- superficie utile del piano 1° costituito da ingresso, disimpegno, cucina, 2 camere, bagno e lavanderia = mq. utili 81,23 + terrazzi di mq. 119,30.

I confinanti del fabbricato, particella 618, sono:

- strada comunale, particella 617, particella 626.

**IMMOBILE N.4:** trattasi di un'abitazione ubicata al piano primo facente parte di un fabbricato realizzato su più piani sito in Campobasso alla Contrada Colle Delle Api. In catasto è identificato sul foglio n.33 particella n.618, subalterno 18 categoria A/2 (abitazione di tipo civile) classe 5° consistenza 7 vani, piano 1° rendita euro 994,18.

Vi è corrispondenza reale e catastale della tipologia e natura dell'immobile n.4. La superficie commerciale, come da misurazione della unità immobiliare, risulta essere:

- superficie lorda del piano 1° = mq. lordi 130,40 + terrazzi di mq. 114,65;
- superficie utile del piano 1° costituito da ingresso, disimpegno, cucina, tinello, soggiorno, 3 camere, 2 bagno e ripostiglio = mq. utili 109,69 + terrazzi di mq. 114,65.

I confinanti del fabbricato, particella 618, sono:

- strada comunale, particella 617, particella 626.



6

“B”2) Le parti comuni e condominiali di cui godono gli immobili n.1, n.2, n.3 e n.4 (bene comune non censibile al mappale n.618) consistono in:

sub.2 - scala ed ascensore che collega i vari piani;

sub.1 - area di corte che delimita lo stabile.

**QUESITO B” – Identificazione e descrizione pregressa dei beni:**

“B”1) Per gli immobili n.1, n.2, n.3 e n.4 i dati catastali ed i dati dei titoli di provenienza risultano invariati e trascritti correttamente anche nei titoli di provenienza del debitore (si allega visure storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali).

“B”2) Per tutti gli immobili dal n.1 al n.4 risultano delle difformità urbanistiche rispetto allo stato dei luoghi, avendo trasformato le unità immobiliari, senza richiedere le necessarie autorizzazioni edilizie e, di conseguenza, senza le relative variazioni catastali. Per l’aggiornamento al catasto fabbricato per la corrispondenza tra reale e catastale, occorre presentare progetto in sanatoria che viene specificato, anche nei costi presuntivi, nel quesito “E”.

**QUESITO C” – Stato di possesso:**

**IMMOBILE N.1 e N.2 (F.33 P.618 s.11 e 12):**

“C”1-2) Le due unità immobiliari ad oggi sono state concesse in locazione all’associazione sportiva



7

dilettantistica \_\_\_\_\_ per essere destinato ad uso palestra, così come relazionato dal custode del I.V.G., con regolare contratto di locazione registrato in Campobasso il 31/08/2023, con durata contrattuale di anni 6 con tacito rinnovo, per un importo annuo di €. 20.400,00 da pagarsi in rate mensili di €. 1.700,00.

“C”3) Considerato lo stato di conservazione buono della unità immobiliare, e le quotazioni dell’osservatorio del mercato immobiliare, **il valore locativo dell’intero bene, può essere determinato in media a circa euro 2.300,00 mensili** (mq.lordi 536,75 x €.4,285).

**IMMOBILE N.3 (F.33 P.618 s.17):**

“C”1-2) L’immobile, ad oggi è utilizzato dal proprietario come abitazione in modo saltuario, Non esistono contratti di locazione o altro.

“C”3) Considerato lo stato di conservazione buono della unità immobiliare, e le quotazioni dell’osservatorio del mercato immobiliare, **il valore locativo dell’appartamento, può essere determinato in media a circa euro 451,44 mensili** [mq.lordi 110,35 appartamento + (0,35 x 114,65 35% balconi) = 150,48 x €.3,00].

**IMMOBILE N.4 (F.33 P.618 s.18):**

“C”1-2) L’unità immobiliare ad oggi è stata concessa in locazione a! \_\_\_\_\_ destinato ad uso residenziale, così come relazionato dal custode del I.V.G.,



8

con regolare contratto di locazione registrato in Campobasso il 01/10/2015, con durata contrattuale di anni 4 con tacito rinnovo, per un importo annuo di €. 5.400,00 da pagarsi in rate mensili di €. 450,00.

“C”3) Considerato lo stato di conservazione buono dell’unità immobiliare, e le quotazioni dell’osservatorio del mercato immobiliare, **il valore locativo dell’appartamento, può essere determinato in media a circa euro 516,48 mensili** [mq. lordi 130,40 appartamento + (0,35 x 119,30 35% balconi) = 172,16 x €.3,00].

**QUESITO D” – Esistenza di formalità, vincoli o oneri .....**

“D”1-2) L’intero immobile ha solo un vincolo stipulato con il Comune di Campobasso in data 19/06/1989 e registrato in data 26/06/1989 che prevede la cessione nella misura del 100% in diritto di superficie novanta-novennale, per la costruzione di un fabbricato sul lotto di terreno contraddistinto con il n.43 del Piano per gli insediamenti produttivi. Per cui il diritto di proprietà dell’area, come indicato anche nelle visure catastali, termina nell’anno 2088. In tale data occorre richiedere e riformulare la nuova convenzione per l’assegnazione del suolo, oppure avanzare richiesta di acquisto del suolo per essere esaminato dal consiglio comunale per decidere tutti gli adempimenti del caso.

**QUESITO E” – Regolarità edilizia ed urbanistica:**



9

“E”1) Il giorno 27/02/2023 con protocollo n.14705 si è richiesto l'accesso agli atti per estrarre copie dei titoli abilitativi esistenti. Il giorno 30/06/2023, contattato telefonicamente, mi sono recato presso il Comune di Campobasso per poter ritirare le copie dei titoli abilitativi trovati. L'immobile è stato oggetto dei seguenti permessi:

- Concessione Edilizia n. 110 del 24/08/1988 rilasciata alla \_\_\_\_\_ da per la costruzione per la produzione, esposizione e vendita indumenti di lana;

- Concessione Edilizia n. 126 del 05/07/1989 rilasciata alla \_\_\_\_\_ per la costruzione per la produzione, esposizione e vendita indumenti di lana, - variante alla C.E. n. 110/88;

- Concessione Edilizia n. 185 del 05/09/1989 rilasciata alla sig.ra \_\_\_\_\_ a per la costruzione per la produzione, esposizione e vendita indumenti di lana, - variante alla C.E. n. 110/88;

- Concessione Edilizia n. 210 del 01/09/1994 rilasciata alla sig.ra \_\_\_\_\_ a per la costruzione per la produzione, esposizione e vendita indumenti di lana, - variante alla C.E. n. 110/88 e n. 185/89;

- Concessione Edilizia n. 91 del 14/04/2000 non ritrovata tra gli atti del Comune di Campobasso;

- Richiesta di trasferimento del diritto di superficie da parte della sig.ra \_\_\_\_\_ alla società \_\_\_\_\_



10

approvata con Delibera di Giunta Comunale

n. 547 del 29/12/2006;

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 140 del 11/12/2014

rilasciata alla \_\_\_\_\_ per sistemazione della  
pavimentazione delle rampe di accesso;

Il progetto strutturale è stato depositato presso la  
Regione Molise Uffici Comuni Sismici con attestazione  
di deposito n. CB-A-0557-1 del 27/10/1989, variante.

La destinazione d'uso degli immobili non è compatibile sia  
con quella prevista nello strumento urbanistico comunale  
con quella censita in catasto, in quanto la destinazione ad  
oggi è completamente differente dal progettato, per cui  
necessita di una sanatoria.

“E”2) Tutte le unità immobiliari, con il raffronto dello  
stato attuale e con le planimetrie allegate alle  
Concessioni/Permessi, presentano illeciti edilizi come  
appresso elencati:

**L'immobile n.1 e n. 2**, insistente nel piano secondo  
seminterrato (*nei progetti pianta a quota -8,65*) era  
destinato come deposito delle materie prime dell'azienda  
con carico e scarico e servizi igienici. Ad oggi è destinato  
ed usato come palestra, con modifiche sostanziali al  
progetto approvato sia della destinazione d'uso che nella  
diversa distribuzione interna. L'abuso, si presuppone che  
sia stato commesso prima del contratto di affitto stipulato



11

cioè nell'anno 2017/2018. Per tale trasformazione, occorreva redigere una progettazione presentando un P. di C. al Comune di Campobasso, indicando lo stato attuale pre intervento e la nuova proposta progettuale, relazionando tutte le lavorazioni che si volevano realizzare. Considerato che **l'abuso eseguito è sanabile**, ad oggi l'unità immobiliare necessita di una Permesso di Costruire in Sanatoria, presentando una serie di documenti dove necessita l'approvazione della struttura tecnica del Comune. Il rilascio della sanatoria, è subordinato al pagamento dell'oblazione, per cui ai sensi dell'articolo 36 la somma da versare è pari al contributo di costruzione in misura doppia. Dalla tabella oneri del 2023 consegnatami dal Comune si avrà: mq. lordi 536,75 x €21,08 = €11.314,69 + mq. utili 486,28 x 15,20 = 7.391,46 per un **totale di euro 18.706,15 più 37.412,30 (il doppio dei costi) di oblazione, più diritti di segreteria con un minimo di euro 185,61**. Pratica connessa alla sanatoria è la variazione catastale unendo e modificando l'intera planimetria. La nuova categoria catastale dovrà risultare D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro) con **spese catastali pari ad euro 100,00**. Si fa presente che tale sanatoria può essere presentata, come stabilito dall'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi necessari



12

per la progettazione in sanatoria, ed accatastamento  
ammontano a circa euro 19.032,00 omni-comprendivo di  
iva ed inarcassa.

L'immobile n.3 e n. 4, insistente nel piano primo  
seminterrato (*nei progetti pianta a quota +5,00*) era  
destinato parte ad alloggio custode e parte ad uffici con  
sala campionatura e relativi terrazzi. Ad oggi il piano è  
stato destinato ad uso residenziale con la creazione di due  
unità immobiliari, modificando in maniera sostanziale il  
progetto approvato sia della destinazione d'uso (*uffici e*  
*sala campionatura*) che nella diversa distribuzione interna.

L'abuso, si presuppone che sia stato commesso prima del  
contratto di affitto stipulato cioè nell'anno 2016/2017.

Considerato che le norme tecniche di attuazione della zona  
Industriale non prevedono la realizzazione di due  
appartamenti ad uso residenziale, ma un unico appartamento  
per l'alloggio del custode, per tale trasformazione,  
occorreva redigere una progettazione presentando un P. di  
C. al Comune di Campobasso, indicando lo stato attuale pre  
intervento e la nuova proposta progettuale (*unica unità*  
*immobiliare*), relazionando tutte le lavorazioni che si  
volevano realizzare. Considerato che l'abuso eseguito è  
sanabile ai soli fini della realizzazione di un unico  
alloggio, ad oggi l'immobile necessita di una Permesso di  
Costruire in Sanatoria, presentando una serie di documenti



13

dove necessita l'approvazione della struttura tecnica del Comune. Il rilascio della sanatoria, è subordinato al pagamento dell'oblazione, per cui ai sensi dell'articolo 36 la somma da versare è pari al contributo di costruzione in misura doppia. Dalla tabella oneri del 2023 consegnatami dal Comune si avrà: mq. lordi 240,75-72,53 (*alloggio assentito*) = 168,22 x €.21,08= €.3.546,08 + mq. utili 190,92-65,70 (*alloggio assentito*) = 125,22 x €.15,20 = €.1.903,34 per un totale di euro 5.449,42 più 10.898,84 (*il doppio dei costi*) di oblazione, più diritti di segreteria con un minimo di euro 185,61. Pratica connessa alla sanatoria è la variazione catastale unendo e modificando l'intera planimetria. La nuova categoria catastale dovrà risultare A/2 (Abitazione di tipo civile) con spese catastali pari ad euro 50,00. Si fa presente che tale sanatoria può essere presentata, come stabilito dall'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi necessari per la progettazione in sanatoria, ed accatastamento ammontano a circa euro 12.688,00 omni-comprensivo di iva ed inarcassa.

“E”3) E' da evidenziare che esistono altri tre corpi di fabbrica, insistenti sulla corte comune (*sub.I B.C.N.C.*) di cui due non sanabili. Trattasi di due casotti in lamiera ed una centrale termica in c.a.



14

Per i due casotti in lamiera occorre procedere alla demolizione degli stessi e trasporto in discarica, mentre per la centrale termica occorrerebbe una progettazione in sanatoria con verifica sismica della stessa. **I costi della demolizione e trasporto in discarica si aggirano intorno ad €.6.235,29.**

Differente è la procedura della centrale termica che può essere oggetto di sanatoria con, presentando una serie di documenti dove necessita l'approvazione oltre della struttura tecnica del Comune, anche l'approvazione dell'ufficio comuni sismici della Regione Molise. Il rilascio della sanatoria, è subordinato al pagamento dell'oblazione, per cui ai sensi dell'articolo 36 la somma da versare è pari al contributo di costruzione in misura doppia. Dalla tabella oneri del 2023 consegnatami dal Comune si avrà: mq. lordi circa 45,00 x €.21,08= €.948,60 + mq. utili circa 40,00 x €.15,20 = €.608,00 per un **totale di euro 1.556,60 più 3.113,20 (il doppio dei costi) di oblazione, più diritti di segreteria con un minimo di euro 185,61.** Pratica connessa alla sanatoria è l'accatastamento per nuova fabbrica (*tipo mappale e docfa*). La categoria catastale dovrà risultare integrata nel bene della corte con Bene Comune Non Censibile all'intera fabbrica, con **spese catastali pari ad euro 160,00.** Si fa presente che tale sanatoria può essere presentata, come stabilito dall'articolo 46 comma 5 del



15

D.P.R. 380/2001 entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi necessari per la progettazione urbanistica, la progettazione strutturale ed accatastamento il tutto in sanatoria **ammontano a circa euro 15.225,60 omni-comprensivo di iva ed inarcassa.**

“E”4) Non vi sono terreni che necessitano certificati della destinazione urbanistica.

**QUESITO F” – Formazione dei lotti:**

“F”1) **IMMOBILE N.1, N.2, N.3 e N.4.** Per la vendita è possibile la formazione dei lotti così come di seguito distinti:

**LOTTO N.1:** immobile n.1 e n.2 costituito, ad oggi, da un locale adibito a palestra ubicato nel piano secondo seminterrato (P.S2) dello stabile sito nel comune di Campobasso alla Contrada Colle Delle Api. In catasto è identificato sul foglio n.33 particella n.618 subalterno n.11 e subalterno n.12.

**LOTTO N.2:** immobile n.3 e n.4 costituito, ad oggi, da due appartamenti con relativi terrazzi ubicati al piano primo (P.1°) nel comune di Campobasso alla Contrada Colle Delle Api. In catasto sono identificati sul foglio n.33 particella n.618 subalterno n.17 e subalterno n.18.

“F”2) Tutti gli immobili sono stati pignorati nella loro interezza della proprietà superficiaria in quanto l'intestatario risulta esecutato. Nel caso di cambio



16

intestazione, occorre comunicare al comune di Campobasso, proprietario per l'area, l'avvicendamento eseguito per l'aggiornamento della convenzione esistente sull'intero lotto.

**QUESITO G” – Valore del bene e costi:**

“G”1) **LOTTO n.1:** L'immobile n.1 e n.2 oggetto di stima è composto da vari ambienti e relativi servizi igienici destinati a palestra dilettantistica al piano 2° seminterrato. Tutti i vani sono rifiniti con materiali di buona fattura ed in generale risultano essere ben mantenuti. La superficie in esame per la determinazione del valore commerciale risulta essere:

- unità immobiliare n.1:	mq. lordi	420,60 +
- unità immobiliare n.2:	mq. lordi	116,15 =
superficie commerciale <b>SOMMA mq. lordi 536,75.</b>		

L'immobile ricade in zona industriale del comune di Campobasso in una delle aree appetibili. Da una attenta analisi di mercato e dai valori stabiliti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min.800,00 max.1.200,00) si può determinare un ottimo grado di commerciabilità. Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari in esame, hanno rilevato che per vendite di costruzioni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle oggetto della presente stima



17

sommatoria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile,

il seguente valore unitario: €. 1.000,00. Per cui il valore di

detto bene sarà:  $\text{mq.} 536,75 \times \text{€} 1.000,00 = \text{euro}$

**536.750,000.** Si precisa che per la regolarità urbanistica

catastale dell'immobile sopracitato, i costi dell'intero iter

burocratico, ammonterebbero a circa:

- €.19.032,00 omnicomprensivo per il progetto in sanatoria

la variazione catastale;

- €.18.706,15+37.412,30 = €.56.118,45 per versamento oneri

ed oblazione Comune;

- €.185,61 minimo per diritti di segreteria;

- €.100,00 per spese catastali;

**SOMMANO tutti i costi in €. 75.436,06 + A.P.E.;**

**"G"1) LOTTO n.2** L'immobile n.3 e n.4 oggetto di stima

è composto da due appartamenti completi con relativi

terrazzi al piano primo, destinati a rimessa (ex stalla con

fienile). I vani sono del tutto grezzi e fatiscenti in generale

lo stato di manutenzione risulta scadente. La superficie in

esame per la determinazione del valore commerciale risulta

essere:

- unità immobiliare n.3: mq. lordi 110,35 +

- terrazzo u.i. n.3 da computare al 35%: mq. 119,30 x 35% =

mq.lordi 41,76 + ;

- unità immobiliare n.4: mq. lordi 130,40 +

- terrazzo u.i. n.4 da computare al 35%: mq. 114,65 x 35% =



18

mq.lordi 40,13 =

superficie commerciale SOMMA **mq. lordi 322,64.**

L'immobile ricade in zona industriale del comune di Campobasso in una delle aree appetibili. Da una attenta, Da una attenta analisi di mercato e dai valori stabiliti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min.800,00 max.1.200,00) si può determinare un buon grado di commerciabilità. Le risultanze delle indagini sopra indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari in esame, hanno rilevato che per vendite di costruzioni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, il seguente valore unitario: €. 1.000,00. Per cui il valore di detto bene sarà: **mq.322,64 x €.1.000,00 = euro 322.640,00.**

Si precisa che per la regolarità urbanistica catastale dell'immobile sopracitato, i costi dell'intero iter burocratico, ammonterebbero a circa:

- €.12.688,00 omnicomprensivo per il progetto in sanatoria la variazione catastale;

- €.5.449,42+10.898,84 = €.16.348,26 per versamento oneri ed oblazione Comune;

- €.185,61 minimo per diritti di segreteria;

- €.50,00 per spese catastali;

**SOMMANO tutti i costi in €. 29.271,87 + A.P.E.;**



19

**“G”2) COSTRUZIONI SU CORTE COMUNE:**

Gli altri costi connessi, da sostenere da tutti i proprietari e/o futuri proprietari dell'intero stabile, sono:

- la demolizione e trasporto in discarica per i due casotti in lamiera **pari ad €. 6.235,29;**
- la richiesta di un permesso in sanatoria della centrale termica al Comune ed alla Regione Molise uffici comunisismici che **ammonta ad €. 20.241,01.**

Il sottoscritto consulente tecnico avendo completato il proprio mandato, rassegna il presente elaborato composto da n.19 pagine e con 7 allegati che ne costituiscono parte integrante.

Il tecnico

Ing. Pasqualino GUALTIERI

