

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
CAMPOBASSO**

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 09/2024

promosso da:

ORGANA SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV)

contro:

~~ORGANA IMMOBILIARE S.r.l.~~

Perizia di Stima



Il Giudice dell'esecuzione:
(Dott.ssa Emanuela Luciani)

L'esperto Stimatore
(Geom. Giovanni Manocchio)

Baranello li, novembre 2025

SOMMARIO

A.	VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC	4
B.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	5
C.	STATO DI POSSESSO	10
D.	ESISTENTI FORMALITA', VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	12
E.	REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	13
F.	FORMAZIONE LOTTI	16
G.	VALORE DEI BENI E COSTI	17
	CONCLUSIONI	20
	ALLEGATI	22

PREMESSA

Nel procedimento di esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 09/2024** promosso da **ORGANA SPV S.r.l.** con sede a Conegliano (TV) in via Alfieri n. 1, C.F. 05277610266, a danno della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Giudice Dott.ssa Emanuela Luciani in data 23.09.2025 ha conferito l'incarico per la perizia di stima al sottoscritto geom. Giovanni Manocchio.

Immobile oggetto di procedura esecutiva

La procedura esecutiva ha ad oggetto un'unità abitativa di piccole dimensioni, facente parte del complesso residenziale denominato "Parco il Quiri", sito nel Comune di Vinchiatturo (CB).

L'abitazione, ubicata al piano terra con giardino di pertinenza, si trova sul lato sud-est di un fabbricato diviso in otto piccole unità abitative, di cui quattro al piano terra e quattro al primo piano.

Il complesso residenziale è stato realizzato dalla società ALTOCOLLE S.r.l. con sede a Napoli presso il Centro Direzionale, P. IVA 06712820635, in forza del Permesso di Costruire n. 67 del 2007, rilasciato dal Sindaco del Comune di Vinchiatturo il 3 gennaio 2008.

I lavori sono iniziati il 13.03.2008, come da comunicazione agli atti del Comune di Vinchiatturo.

Il complesso edilizio è costituito da piccole unità abitative utilizzate prevalentemente come seconde case.

La porzione in oggetto è composta da un ambiente ad uso cucina-soggiorno, una camera matrimoniale, un soggiorno con divano letto e un piccolo bagno. Gli spazi esterni di pertinenza esclusiva sono destinati a giardino e camminamenti; l'intera area risulta recintata.

Sopralluogo

A seguito di preavviso alle parti trasmesso a mezzo PEC, previa disponibilità fornita dal sig. [REDACTED] (amministratore [REDACTED]) il giorno 31 ottobre 2025 alle ore 11:40 si è proceduto con il primo sopralluogo durante il quale sono stati eseguiti rilievi planimetrici e fotografici dell'intero fabbricato; alle operazioni era presente l'avvocato Vincenzo Vingiani difensore della [REDACTED]. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato e nella disponibilità del sig. [REDACTED] a Castellammare di Stabia il 19.01.1966 (CFR Allegato n. 1).

PERIZIA

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Allo scopo di rispondere ai quesiti formulati dal G.E., è stata acquisita la relativa documentazione presso gli uffici competenti, di seguito elencata:

a) Dal Settore Urbanistico del Comune di Vinchiaturò (CB)

Con richiesta di accesso agli atti trasmessa in via telematica al Comune di Vinchiaturò in data 31 ottobre 2025, prot. 9259, sono state richieste le copie dei titoli abilitativi relativi all'unità immobiliare oggetto della procedura.

In data 06.11.2025, e con integrazione in data 17.11.2025 prot. 9732, l'Ufficio Urbanistico del Comune di Vinchiaturò ha trasmesso la documentazione (CFR Allegato N. 2):

- Permesso di Costruire n. 67/2007;
- Certificato di agibilità;
- Comunicazione di inizio lavori;
- Certificato di collaudo;
- Grafici di progetto.

b) All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Campobasso

Sono state assunte informazioni in merito alla presenza di contratti di locazione e/o di comodato; la richiesta è stata effettuata con nota a mezzo PEC in data 03 novembre 2025.

L'Ufficio, con nota in data 4 novembre 2025, ha risposto che non risultano contratti di locazione o comodato relativi all'immobile (CFR Allegato n. 3).

c) Dalla piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate

Ufficio Provinciale di Campobasso – Territorio – è stata acquisita la seguente documentazione:

1. Stralcio di mappa catastale foglio n. 29 part. 406 (CFR Allegato n. 4);
2. Elaborato planimetrico (CFR Allegato n. 5);
3. Planimetria catastale in atti foglio n. 29 part. n. 406 sub. 5-6 (CFR Allegato n. 6);
4. Visura storica per immobile foglio n. 29 part. n. 406 sub. 5-6 (CFR Allegato n. 7).

d) All'amministratore del condominio

In data 03.11.2025 sono state richieste informazioni relative all'unità immobiliare e, nello specifico: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

È stato acquisito inoltre il regolamento condominiale allo scopo di verificare l'esistenza di beni condominiali e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati. Il condominio in pari data ha fornito le informazioni richieste, meglio specificate nel relativo capitolo (**CFR Allegato n. 8**).

-A-

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

Quesito del Giudice:

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*
2. *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
3. *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
 - a. Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b. Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
4. *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

Risposta al quesito del Giudice

1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Nel fascicolo della procedura esecutiva **risulta regolarmente depositata la certificazione notarile** rilasciata in data 28.02.2024 dal notaio Nicolò Tiecco, notaio in Perugia, e certificazione integrativa del 08.04.2024.

Non sono emerse criticità nella continuità delle trascrizioni né nella completezza della documentazione ipotecaria.

2) Acquisizione della copia del titolo d'acquisto

Si allega nota di trascrizione con data di rilascio 18-11-2025 (**CFR Allegato n. 11**) e atto di provenienza (**CFR Allegato n. 15**).

3) Elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato

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

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Quesito del Giudice:

1. *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, indicando:*
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso;
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipo-catastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
 - le ulteriori caratteristiche dei beni.
2. *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. Alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
3. *Acquisisca, per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale.*

Risposta al quesito del Giudice

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

Descrizione della struttura

La piccola unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale denominato “Il Quiri” nello specifico il lotto in oggetto comprende tre fabbricati con otto piccole abitazioni indipendenti ciascuno.

La porzione oggetto di procedura esecutiva si trova ubicata al piano terra lato sud-est della terza palazzina posta a ovest del complesso edilizio il tutto come meglio evidenziato nell’elaborato planimetrico (CFR Allegato n. 5).

Figura 1 vista lato ingresso



La struttura del fabbricato è stata realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio. Le facciate esterne sono dotate di intonaci e pitture tradizionali, gli infissi di nuova concezione sono dotati di persiane metalliche anti effrazione.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso un piccolo camminamento pavimentato di uso comune con altre u.i.

Figura 2 - Camminamento di accesso



Distribuzione interna

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un vialetto pavimentato di uso comune con altre unità immobiliari. Nella parte terminale di quest'ultimo si trova il cancello per l'accesso alla proprietà privata.

L'ingresso all'abitazione è ubicato in corrispondenza del porticato. Al suo interno troviamo un ambiente abbastanza ampio ad uso cucina-soggiorno, dal quale si accede nella zona notte composta da una camera da letto matrimoniale, una cameretta con divano letto e un bagno.

L'unità immobiliare, già di piccole dimensioni, non consente la divisione in lotti.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELLE U.I.

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e comprende, oltre alla superficie utile netta degli ambienti, tutti i muri interni, i pilastri portanti, i vani delle condutture, metà dei muri a confine e l'intero spessore dei muri perimetrali al massimo per 50 cm.

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

Per il calcolo della superficie commerciale dell'abitazione in oggetto si procede con riferimento al **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)** con gli opportuni correttivi, come da tabella che segue:

Tabella n. 1 – Calcolo della superficie commerciale

Abitazione di tipo economico sita in Vinchiaturu (CB), censita in catasto al foglio n. 26 particella n. 406 sub. 5-6 graffati cat. A2.

LOTTO UNICO

Piano	Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	K	Sup. Ragg.
Piano terra	K-soggiorno	18,88	49,00	1	49,00
	Camera matrimoniale	8,96			
	Cameretta con divano	6,97			
	Disimpegno	1,78			
	Bagno	3,68			
Porticato			8,16	0,30	2,45
Giardino Privato fino a 100 mq.			100	0,10	10,00
Giardino superf. ecced. 100 mq.			160	0,02	3,20
Sommano					Mq. 64,65

Alla superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti interni (comprese le mura perimetrali e quelle a confine per la metà), è stata aggiunta la superficie ragguagliata del giardino e del porticato.

L'esposizione sud-est della piccola unità residenziale risulta ottimale data anche la presenza di un piccolo giardino attiguo privato.

Figura 3 -Vista esterna con giardino



Al suo interno l'abitazione presenta tutti i servizi e le utenze utili alla civile abitazione, i pavimenti e i rivestimenti sono in gres ceramico tipici del periodo di costruzione del fabbricato

2008-2009.

Figura 4 – Vista interna cucina – soggiorno



La porzione di fabbricato si trova in buono stato di conservazione ed arredata.

2. Indicazione analitica delle pertinenze

Nell'atto di compravendita del notaio Monica Gazzola, registrato a Pozzuoli il 22.07.2010 al n. 199/IT e, specificatamente, all'art. 3, si rileva che *"la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'oggetto attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente per averne preso visione in precedenza, e comprensiva di ogni connesso diritto, accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, servitù attiva e/o passiva eventualmente esistente....."*

Le pertinenze legate all'immobile sono molto articolate e sono specificate dettagliatamente all'art. 3 dell'atto di compravendita del notaio Monica Gazzola del 19.07.2010 rep. 8303, inoltre sono riportate nella nota di trascrizione che si allega alla presente (CFR Allegato n. 11).

3. Acquisizione estratti di mappa e certificati di destinazione urbanistica

L'abitazione risulta censita in catasto urbano con la categoria A/2, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Identificazione pregressa dei beni

Quesito del Giudice:

1. *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*
 - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
 - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore;
 - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

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

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini e riferisca in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

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

Risposta al quesito del Giudice

1) Confronto tra l'identificazione del bene ed i dati catastali, titolo di provenienza e pignoramento

È stata confrontata dettagliatamente la descrizione e l'identificazione dei beni pignorati con:

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

Ai fini di cui sopra, si allegano: visure catastali storiche, estratto di mappa e planimetrie catastali attualmente presenti nella banca dati catastale.

Dai riscontri eseguiti è stato rilevato quanto segue:

- Risultano congruenti i dati risultanti dal titolo di provenienza dei debitori con le note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore;
- Risultano corretti i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- Risultano corretti i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

PRATICHE CATASTALI DI AGGIORNAMENTO E SPESE

L'abitazione è stata accatastata con pratica prot. CB N. 0119408 in data 27.05.2009. La planimetria in atti corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto.

Manca la rappresentazione in planimetria di una piccolissima appendice realizzata a protezione della caldaia a gas esterna.

Vista la precarietà e le dimensioni ridotte, considerato che l'eventuale variazione catastale non modificherebbe la rendita dell'unità immobiliare, si ritiene non necessaria la presentazione di una variazione catastale.

- C -

Stato di possesso

Quesito del Giudice

1. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*
2. *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*
3. *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione.

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

Risposta al quesito del Giudice

1) ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Come accertato in fase di sopralluogo e dalle dichiarazioni assunte sul posto, l'abitazione risulta nella disponibilità del ~~sig. Somma, Giuseppe~~ amministratore della ~~DE.Ma. Immobiliare Srl~~ che la utilizza come seconda casa.

Tale occupazione da parte dell'amministratore della società debitrice, come specificato in seguito, avviene in assenza di contratto di locazione o comodato registrato.

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

La richiesta di informazioni relative alla presenza di contratti di locazione e di comodato è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate Ufficio Di Campobasso a mezzo PEC in data 03.11.2025 e assunta al seguente protocollo *-POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA - ENTRATE.AGEDP-CB.REGISTRO UFFICIALE.84808.03-11-2025-I*

L'Ufficio con nota a firma del responsabile di sala dott. Santorelli, in data 04.11.2025 ha risposto quanto segue:

" Gent.le geometra, la informiamo che, le interrogazioni eseguite all'anagrafe tributaria in data odierna, hanno evidenziato che, a nome del sig. Giuseppe Somma, nato a Castellamare di Stabia il 19.01.1966 e di DE.Ma. Immobiliare srl C. F. 06026731213, non ci sono contratti registrati presso quest'ufficio"

(CFR Allegato n. 3)

3) VALORE LOCATIVO DEI BENI DETERMINATO SU BASE ANNUA

Per il calcolo del canone di locazione del locale commerciale sono state assunte informazioni direttamente sul posto e da agenzie immobiliari che operano anche se limitatamente in zona, dalle informazioni assunte, si rileva un canone di locazioni variabile tra 200 e 250 euro mensili a secondo dello stato di manutenzione e della presenza o meno del giardino.

Tali valori rilevati sul posto, sono stati confrontati con le tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate anno 2025, Comune di Vinciatiuro, 1° semestre, zona suburbana/contrade S. Maria delle Macchie e la Grande Quercia, zona industriale, Codice zona E1, destinazione residenziale.

Le tabelle OMI, riportano dati relativi a differenti lottizzazioni sparse sul territorio comunale e, per le abitazioni di tipo civile, con stato conservativo normale un valore locativo calcolato sulla superficie commerciale dell'immobile che va da un minimo di € 2,30/mq ad un massimo di € 3,00/mq.

Alla luce delle considerazioni suesposte, considerato il buono stato di manutenzione, la presenza di un ampio giardino e la buona esposizione dell'immobile si procede di seguito alla determinazione del canone di locazione:

Tabella n. 2 -Determinazione del canone di locazione

LOTTO	Identificazione catastale	Sup. comm. in mq.	€/mq. per mese	Numero di mesi	Canone annuo in c.t.
UNICO	Abitazione e giardino	64,65	3,71	12	2.880,00
Canone mensile c.t. € 240,00					

Con riferimento alla tabella di cui sopra, Il canone di locazione mensile per l'abitazione è stato determinato in **€ 240,00 al mese.**

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Quesito del Giudice

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

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

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

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

Risposta al quesito del Giudice

1) Accertamento esistenza vincoli ed oneri

- a. **Non sono stati rilevati:** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento e all'attualità; domande giudiziali e giudizi oltre quello in corso; sequestri penali ed amministrativi.

- b. **L'area in cui ricade il fabbricato risulta vincolata paesaggisticamente** ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.,

2) Vincoli di natura condominiale - Costi di gestione o di manutenzione

Vincoli di natura condominiale

A seguito di richiesta al condominio in data 03.11.2025, è stato fornito il regolamento condominiale (**CFR allegato n. 8**).

Costi di gestione e manutenzione

Con nota a mezzo PEC in pari data, il condominio ha comunicato i dati relativi agli oneri condominiali, che corrispondono sostanzialmente a gestione ordinaria per un importo non pagato di € **424,20**, pari a € 106,05 per trimestre (**CFR allegato n. 8**).

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Quesito del Giudice

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

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

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

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

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

n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

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

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

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

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

Risposta al quesito del Giudice:

1) Conformità urbanistica, variazioni e autorizzazioni

Al fine di accertare la conformità urbanistica dell'immobile, il sottoscritto ha effettuato **richiesta di accesso agli atti**, trasmessa in via telematica al Comune di Vinchiatturo in data 31.10.2025, con la quale sono state richieste le copie dei titoli abilitativi relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (**Allegato 2**).

In data 6 novembre 2025, l'Ufficio Urbanistico del Comune di Vinchiatturo ha trasmesso la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire n. 67/2007;
- Certificato di agibilità;
- Comunicazione di inizio lavori;
- Certificato di Collaudo.

Con successiva nota integrativa del 17 novembre 2025, ha trasmesso i *grafici di progetto* allegati al PDC 67/2007.

Difformità urbanistiche - Sanatoria e costi

Dalla documentazione trasmessa dal Comune di Vinci si rileva il collaudo strutturale e il certificato di agibilità per più unità immobiliari. Il certificato di agibilità risultava condizionato alla realizzazione di un impianto di depurazione già assentito con titolo abilitativo n. 57 del 21.10.2008.

Dalle informazioni assunte direttamente presso l'Ufficio Urbanistico Comunale, l'impianto di depurazione a servizio del villaggio residenziale è stato successivamente realizzato.

2) Abusi edilizi riscontrati

In data 17.11.2025, con nota prot. 9732, sono pervenuti dal Comune i file relativi al progetto architettonico approvato con il PDC 67/2007. Dal confronto tra lo stato di fatto e i grafici approvati si rilevano:

- **Variazioni non significative:** spostamento della cucina nel soggiorno e realizzazione di un piccolissimo box a protezione della caldaia murale esterna;

- **Variazioni volumetriche:** consistenti nella parziale occupazione (un metro e due centimetri di larghezza) della superficie del porticato a favore dell'ambiente destinato a cucina-soggiorno.

Questa occupazione presenta una superficie di circa mq. 4,00 e un volume di mc. 12,00 (4,00 × h. 3,00) (**CFR Allegato n. 10 - planimetria dello stato di fatto**).

La superficie lorda della piccola unità immobiliare, al netto delle pertinenze, è passata da circa mq. 45,00 di progetto approvato a mq. 49,00 dello stato di fatto.

Il Permesso di Costruire n. 67 del 2007 prevedeva la realizzazione di un fabbricato diviso in otto piccole unità abitative, di cui quattro al piano terra e quattro al primo piano.

Nella relazione tecnica allegata al progetto si rileva una volumetria massima ammissibile di mc. 780,00 e una volumetria di progetto di mc. 762,17; restava quindi una volumetria residua a disposizione per tutte le unità immobiliari di mc. 17,83, superiore ai mc. 12,00 abusivi.

Con le norme introdotte dal comune di Vinci con la variante al programma di fabbricazione del 2009, l'intervento ricade nella zona G di sviluppo Turistico Residenziale con indice fondiario di 1,1 mc/mq (ex 0,5 mc/mc) **tale indice ha più che raddoppiato la possibilità di cubatura per cui, stante il nuovo regolamento edilizio, la sanatoria risulta ammissibile urbanisticamente.**

Sanatoria

L'area in cui ricade il fabbricato risulta vincolata paesaggisticamente ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., vincolo molto stringente che pone una serie di limiti per le sanatorie volumetriche.

Con le modifiche apportate all'art. 36-bis del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/2001), introdotte dal D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024 (c.d. Decreto "Salva Casa"), è stata data la possibilità di regolarizzare abusi paesaggistici anche con aumento di volume o superficie utile, possibilità esclusa prima della conversione in legge del decreto, in vigore dal 28 luglio 2024.

Il Ministero della Cultura, con Circolare n. 19 del 2 aprile 2025, ha definitivamente chiarito

che gli immobili costruiti con difformità urbanistiche in aree tutelate dal punto di vista paesaggistico possono accedere alla sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis comma 3-bis del DPR 380/2001.

L'aumento di superficie di 4 mq. (da 45 a 49 mq.) derivante dalla chiusura parziale della loggia-porticato rientra nelle difformità parziali astrattamente sanabili con procedura semplificata dell'art. 36-bis, anche in zona vincolata paesaggisticamente.

Iter amministrativo della sanatoria:

A seguito della presentazione della richiesta di sanatoria al Servizio Urbanistica Comunale (SUE), sarà il Comune a richiedere la compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza competente, previa presentazione della seguente documentazione:

- Richiesta di PDC o SCIA in sanatoria;
- Progetto completo;
- Asseverazione di conformità urbanistica attuale;
- Pagamento oblazione.

Importante: Oltre alla conformità urbanistica comunale, **spetterà alla Soprintendenza la decisione finale di accoglimento della sanatoria**, in quanto dovrà valutare che l'intervento:

- Non alteri in modo significativo i valori paesaggistici tutelati;
- Sia compatibile con il contesto ambientale;
- Non comprometta le visuali panoramiche.

L'esito del procedimento di sanatoria paesaggistica non può essere garantito con certezza e resta subordinato alla valutazione discrezionale dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Costi per la sanatoria

I costi per la sanatoria comprendono:

- | | |
|---|----------|
| 1. Diritti presentazione SCIA in sanatoria | € 200,00 |
| 2. Sanzione SCIA in sanatoria | € 516,00 |
| 3. Spese tecniche per presentazione progetto di sanatoria | € 700,00 |
| 4. Spese tecniche per relazione paesaggistica | € 400,00 |
| 5. Perizia asseverata per calcolare il danno ambientale | € 500,00 |
| 6. Danno ambientale e oneri (Det. IV Dip. Regione Molise n. 232/2023) | € 800,00 |

La spesa complessiva per la sanatoria è di..... € 3.116,00

- F -

Formazione dei lotti

Quesito del Giudice

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

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai

relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

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

Risposta al quesito del Giudice

Come già riportato nel capitolo relativo alla descrizione dell'immobile, la procedura esecutiva riguarda un solo immobile ad uso abitativo su un solo livello.

Il frazionamento della già piccola abitazione andrebbe a snaturare il già modesto valore dell'immobile in quanto le porzioni immobiliari frazionate sarebbero prive di autonoma funzionalità.

Per le motivazioni suesposte l'oggetto della procedura esecutiva viene considerato **lotto unico.**

-G-

Valore del bene e costi

Quesito del Giudice

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute.

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

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

Risposta al quesito del Giudice

1) Determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e

tecniche relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. La valutazione è stata eseguita su molteplici parametri e con il **metodo comparativo**, analizzando le compravendite recenti che hanno interessato il villaggio residenziale.

Detti parametri sono stati confrontati con indagine diretta sul mercato immobiliare e con i prezzi esposti nei siti delle agenzie immobiliari che maggiormente operano in zona, tra cui Idealista e Casa.it.

È stata eseguita inoltre un'indagine approfondita mediante la consultazione delle visure storiche catastali relative a tutte le 24 unità immobiliari del complesso immobiliare contraddistinto con la particella 406, allo scopo di reperire le annotazioni relative a atti recenti comparabili.

Dalle visure si rileva che buona parte delle unità immobiliari sono state trasferite agli attuali proprietari con atti notarili risalenti al periodo 2009-2010. Ci sono altre compravendite più recenti, sempre oltre i tre anni, una compravendita del 2023 del notaio Oliviero e un'altra del 2024 del notaio Iazzetti.

Atto di vendita per notaio Francesca Oliviero del 27.07.2023 Rep. 3636

Foglio n. 29, particella n. 406, sub. 21-22

La compravendita in oggetto riguarda il trasferimento di una serie di immobili (terreni e fabbricati) in agro di Vinchiaturu da parte della società ITACA GESTIONI IMMOBILIARI S.r.l. con sede a Napoli, P. IVA 08643571212, alla società **MONVER S.r.l.**, con sede in Napoli, P. IVA 0670935063.

Il primo immobile oggetto di vendita è un appartamento ad uso abitazione alla Contrada "Macere" o "Santa Maria", facente parte del complesso residenziale denominato **"PARCO IL QUIRI"**, posto al piano terra del Lotto "D", distinto con il numero interno 2, composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, portico ed annessa corte scoperta esclusiva, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vinchiaturu al **Foglio 29, particella 406 sub. 21 e sub 22** (immobili graffiati), Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale: mq. 61, Totale escluse aree scoperte: mq. 49.

Per questa unità immobiliare, il prezzo di vendita è stato dichiarato in € 25.000,00. Lo stesso prezzo è stato dichiarato per i restanti tre lotti di immobili venduti, per complessivi € 100.000,00 riferito alla vendita di tutti gli immobili.

L'appartamento di cui ai sub. 21 e 22 presenta la stessa consistenza catastale dell'appartamento oggetto di procedura esecutiva (Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale: mq. 61, Totale escluse aree scoperte: mq. 49) e la stessa posizione sud-est.

Il prezzo a metro quadrato dichiarato è di € 410,00/mq. circa e deriva dalla seguente formula: € 25.000,00 / mq. 61 lordi.

Considerazioni tecniche:

L'atto sopracitato riguarda quattro lotti tra fabbricati e terreni. Il prezzo dichiarato per singolo lotto è sempre lo stesso, ovvero € 25.000,00. Tale valutazione risulta come divisione matematica valida ai soli fini della tassazione e, per lo scrivente, non corrispondente al reale valore di mercato.

Atto di vendita per notaio Mario Iazzetti del 26.09.2024 Rep. 35582

Foglio n. 29, particella n. 406, sub. 26

Con l'atto di cui sopra, ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ha venduto alla sig.ra D'Apice Maria una porzione di fabbricato ad uso abitativo facente parte del lotto B del parco villaggio Quiri, di complessivi vani catastali 3,5 censito al foglio 29, particella 406, sub. 26, cat. A/2, cl. 1, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 52, Totale escluse aree scoperte mq. 49, rendita € 280,18.

Per questo immobile il prezzo dichiarato in atto è stato di € 30.000,00, che diviso per la superficie lorda di mq. 52 corrisponde a € **577,00/mq**.

La vendita ha riguardato un piccolo appartamento situato al primo piano nello stesso fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva e si differenzia da quest'ultimo per la minore consistenza (mq. 52 mq.) e, soprattutto, per la **manca** **za del giardino, che per le seconde case ad uso villeggiatura riveste un ruolo importante e costituisce un valore aggiunto.**

Note conclusive

Le due vendite rilevate sono relative a un periodo temporale inferiore a tre anni e quindi valide ai fini della comparazione. La prima vendita del notaio Oliviero riporta un valore decisamente inferiore alla media di mercato per le motivazioni suesposte, mentre la seconda vendita del notaio Iazzetti riporta un valore congruente in quanto tiene conto della consistenza e, soprattutto, dell'assenza del giardino esclusivo.

Si riporta come ulteriore elemento di verifica la tabella dei valori OMI

COMUNE DI VINCHIATURO (CB) – 1° SEMESTRE 2025 - Codice zona E1

Tipologia edilizia OMI corrispondente: abitazioni di tipo civile

Fascia: Suburbana

Stato conservativo: "normale"

Val. OMI min: € 500,00/mq

Val. OMI max: € 700,00/mq

Tenuto conto di tutti i fattori sopra riportati, si **determina in € 650,00/mq il valore medio equitativo** della superficie commerciale.

I parametri OMI sopra riportati sono congruenti con i dati rilevati da indagini di mercato e dalla comparazione con altre compravendite. Nello specifico, l'immobile oggetto di stima gode di un'ottima esposizione sud-est e di un ampio giardino, per questo motivo presenta quotazioni migliori rispetto ad altre unità immobiliari posizionate ai piani superiori e prive di aree esterne. Tuttavia, si è ritenuto prudente non adottare il valore massimo della forchetta OMI (€ 700,00/mq), considerando:

- La presenza di abuso edilizio da sanare;
- L'incertezza sull'esito della sanatoria paesaggistica;
- Le spese condominiali arretrate;
- Lo stato di occupazione da chiarire.

I dati OMI vengono utilizzati dagli Uffici Finanziari per compiere accertamenti sul valore degli immobili soggetti a imposta. Se utilizzati in senso assoluto, non possono dimostrare il valore effettivo di un edificio in quanto determinati **senza considerare le specificità degli immobili, a volte tra loro molto differenti.**

Tabella n. 3 – Calcolo del valore commerciale dell'abitazione

Tabella n. 3 – Calcolo del valore commerciale dell'abitazione

Lotto	Dati catastali	Sup. commerciale	Prezzo al mq.	Valore di commercio
Unico	Foglio 29, part. 406 sub. 5-6	Mq. 64,65	€ 650,00	c.t. € 42.022,50

Calcolo del valore al netto dei costi di regolarizzazione

- Valore di mercato del fabbricato..... € **42.022,50-**
- Costi di regolarizzazione urbanistica..... € 3.116,00 -
- Costi di regolarizzazione difformità strutturali e collaudo € 0,00 -
- Costi di regolarizzazione catastale € 0,00 =

Resta un valore al netto dei costi per la regolarizzazione in c.t.....€ 38.906,50

Tabella n. 4 – Schema riassuntivo valore di commercio e canone di locazione

LOTTE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	VALORE DI COMMERCIO al netto dei costi	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO
UNICO	Abitazione: Foglio 29 particella n. 406 sub. 5-6, Cat. A/2, classe 1 [^] , vani 4,00 rendita 320,20.	€ 38.900,00	€ 2.880,00

Conclusioni

- 1) La lottizzazione "Parco Quiri" ha avuto un periodo florido e di sviluppo per alcuni anni successivi alla data di costruzione (2008-2009), con prezzi di vendita delle piccole abitazioni al piano terra mediamente di € 1.200,00/mq.. Il prezzo era sostenuto dall'allora florido mercato immobiliare e dalla presenza nella struttura di servizi comuni come la piscina condominiale e di un ristorante aperto al pubblico. Questi servizi ad oggi non sono più presenti, ma restano i gravami delle spese condominiali ordinarie di gestione e manutenzione delle aree comuni, che ammontano per l'unità immobiliare in oggetto a **€ 424,20 per l'anno 2025, non ancora versati alla data del 03.11.2025 e non detratti dal valore dell'immobile**. Questi fattori hanno inciso negativamente sul valore attuale delle unità immobiliari.

Diversamente dal valore immobiliare, si è creato un certo interesse per la locazione immobiliare, data la specificità delle unità immobiliari non troppo lontane dal capoluogo di regione, di piccole dimensioni e con prezzi di locazione contenuti rispetto ad altre situazioni simili.

- 2) **Si rileva lo stato di occupazione** da parte dell'amministratore della società debitrice, che avviene in assenza di contratto di locazione o comodato registrato.
- 3) **Si evidenziano difformità urbanistiche relative a variazioni volumetriche** consistenti nella parziale occupazione (per larghezza di 1,02 metri) della superficie del porticato, poi destinato a cucina-soggiorno.

Questa occupazione presenta una superficie di mq. 4,00 e un volume di mc. 12,00 ($4,00 \times h. 3,00$) (**CFR Allegato n. 10 - planimetria dello stato di fatto**). L'abuso risulta astrattamente sanabile ai sensi dell'art. 36-bis del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/2001), come modificato dal D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024 (Decreto "Salva Casa"), con il quale è stata data la possibilità di regolarizzare abusi paesaggistici anche con aumento di volume o superficie utile, possibilità esclusa prima della conversione in legge del decreto.

I costi per la sanatoria sono stati stimati in **€ 3.116,00, somma già detratta dal valore del fabbricato. Tuttavia, trattandosi di immobile soggetto a vincolo paesaggistico**, la sanatoria è subordinata al **preventivo parere favorevole della Soprintendenza**, il cui esito non può essere garantito con certezza. Pertanto, si raccomanda di inserire nell'avviso di vendita un'apposita **clausola di salvaguardia** che informi i potenziali acquirenti del rischio di diniego della sanatoria paesaggistica, con conseguente obbligo di ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione della porzione abusiva e significativa riduzione del valore immobiliare.

- 4) **Non sono necessarie variazioni catastali**, in quanto la planimetria in atti rappresenta sostanzialmente lo stato di fatto, fatta salva la rappresentazione del box caldaia di dimensioni minime e non computabile ai fini della superficie commerciale.

Alla luce delle determinazioni suesposte, il valore di comune commercio dell'abitazione, al netto delle spese di regolarizzazione urbanistica, è stato determinato in **€ 38.900,00**.

Il canone di locazione annuo dell'abitazione è stato determinato in **€ 2.880,00**, corrispondente a **€ 240,00/mese**.

Le spese condominiali relative all'anno 2025, non versate alla data del 03.11.2025 e non detratte dal valore dell'immobile, ammontano a **€ 424,20**.

In assolvimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Baranello li, 19-11-2025

L'Esperto Stimatore
(Geom. Giovanni Manocchio)
(Documento firmato digitalmente)

N. ALLEGATO	ELENCO ALLEGATI
1.	Verbale di sopralluogo
2.	Documentazione urbanistica
3.	Informazioni su contratti di locazione e comodato
4.	Stralcio della mappa catastale
5.	Elaborato planimetrico
6.	Planimetria catastale in atti
7.	Visura storica dell'immobile
8.	Informazioni relative al condominio
9.	Documentazione fotografica
10.	Planimetria dello stato di fatto rilevato
11.	Nota di trascrizione part. 406 sub. 5-6
12.	Spese sostenute per acquisizione atti e ispezioni ipotecarie
13.	Spesa sostenuta per diritti di copia commune di Vinchiatura
14.	Scheda sintetica
15.	Atto di provenienza notaio Gazzola rep. 8303

Al Responsabile UFFICIO URBANISTICO
del Comune di Vinchiatura (CB)
Pec: comune.vinchiatura@pec.it

OGGETTO: Tribunale Civile di Campobasso – Procedura Esecutiva n. 09/2024

RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI

Il sottoscritto geom. Giovanni Manocchio nato a Campobasso il 29-02-1964 residente a Baranello alla c.da Valle n. 10 PEC giovanniantonio.manocchio@geopec.it (cell. 335 350 870) a seguito di incarico di Esperto Stimatore ricevuto dal Trib. Ordinario di Campobasso in data 03-09-2025

CHIEDE a questo spett.le Ufficio

di estrarre copia in formato digitale dei titoli edilizi relativi all' immobile sito nel comune di Vinchiatura (CB) Villaggio Il Quiri appresso descritto:

Intestazione: ~~PIRELLA IMMOBILIARE S.p.A.~~ con sede a Castellammare di Stabia C.F. ~~09025730919~~

COMUNE	FG.	PART.	SUB.	UBICAZIONE	CAT.	CONS.	RENDITA
Vinchiatura	26	406	5-6	C.da Le Macere	A/2	4	320,20

PRMESSO DI COSTRUIRE INDICATO NELL'ATTO N. 67/2007 DEL 03/01/2005

Nello specifico, la richiesta riguarda tutti i titoli edilizi che hanno interessato l' immobile sopra indicato, ivi compreso sanatorie, condoni edilizi, fine lavori, collaudi, agibilità e quanto altro attinente l'aspetto urbanistico.

Nel caso di condoni edilizi e di sanatorie non definite, si chiede di conoscere la documentazione da produrre e i costi da sostenere per la loro definizione.

All'uopo dichiara che l'interesse concreto ed attuale che legittima la richiesta è il seguente: Ordinanza del Giudice di assumere tutte le informazioni innanzi richieste.

Allega:

1. Documento di riconoscimento;
2. Dispositivo del G.E..
3. Documentazione catastale

Baranello lì 31.10.2025

l'Esperto Stimatore
(geom. Giovanni Manocchio)
(Documento firmato digitalmente)





> Indirizzo

📅 dal 27/05/2009 al 23/11/2009

Immobile attuale

Comune di **VINCHIATURO (M057) (CB)**

Foglio **29** Particella **406** Subalterno **5**

Foglio **29** Particella **406** Subalterno **6**

CONTRADA LE MACERE n. SN Piano T-1

COSTITUZIONE del 27/05/2009 Pratica n. CB0119408
in atti dal 27/05/2009 COSTITUZIONE (n. 1803.1/2009)

📅 dal 23/11/2009 al 12/04/2016

Immobile attuale

Comune di **VINCHIATURO (M057) (CB)**

Foglio **29** Particella **406** Subalterno **5**

Foglio **29** Particella **406** Subalterno **6**

CONTRADA LE MACERE n. SN Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/11/2009
Pratica n. CB0258790 in atti dal 23/11/2009
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13939.1/2009)

📅 dal 12/04/2016

Immobile attuale

Comune di **VINCHIATURO (M057) (CB)**

Foglio **29** Particella **406** Subalterno **5**

Foglio **29** Particella **406** Subalterno **6**

CONTRADA SANTA MARIA n. SN Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/04/2016
Pratica n. CB0038270 in atti dal 12/04/2016
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8378.1/2016)

> Dati di classamento

📅 dal 27/05/2009 al 07/05/2010

Immobile attuale

Comune di **VINCHIATURO (M057) (CB)**

Foglio **29** Particella **406** Subalterno **5**

Foglio **29** Particella **406** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 299,55**

Categoria **A/3^o**, Classe **U**, Consistenza **4,0 vani**

* COSTITUZIONE del 27/05/2009 Pratica n. CB0119408
in atti dal 27/05/2009 COSTITUZIONE (n. 1803.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 07/05/2010

Immobile attuale

Comune di **VINCHIATURO (M057) (CB)**

Foglio **29** Particella **406** Subalterno **5**

Foglio **29** Particella **406** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 320,20**

Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **4,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/05/2010
Pratica n. CB0099104 in atti dal 07/05/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3666.1/2010)
Notifica effettuata con protocollo n. CB0107130 del
17/05/2010

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.
701/94)



> Dati di superficie

 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di VINCHIATURO (M057) (CB)

Foglio 29 Particella 406 Subalterno 5

Foglio 29 Particella 406 Subalterno 6

Totale: 61 m²

Totale escluse aree scoperte : 49 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
27/05/2009, prot. n. CB0119408

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VINCHIATURO (M057)(CB) Foglio 29 Particella 406 Sub. 5

➤ 1. ALTOCOLLE S.R.L. (CF 06712820635)

sede in NAPOLI (NA)

 dal 27/05/2009 al 19/07/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

➤ 

sede in CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)

 dal 19/07/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

1. COSTITUZIONE del 27/05/2009 Pratica n. CB0119408 in atti dal 27/05/2009 COSTITUZIONE (n. 1803.1/2009)

2. Atto del 19/07/2010 Pubblico ufficiale GAZZOLA MONICA Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 8303 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5931.1/2010 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 26/07/2010

Visura telematica

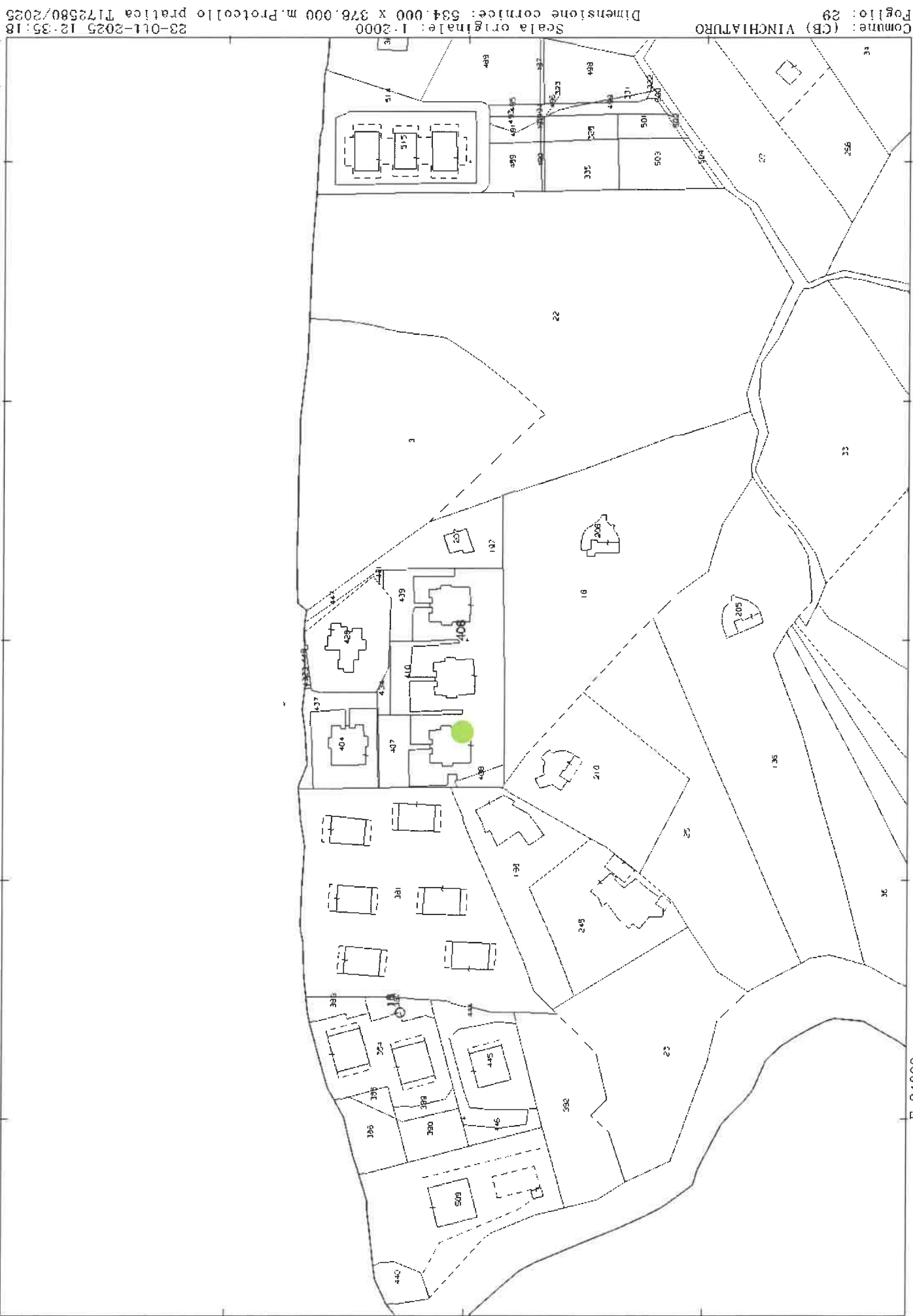
Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) A/3: Abitazioni di tipo economico





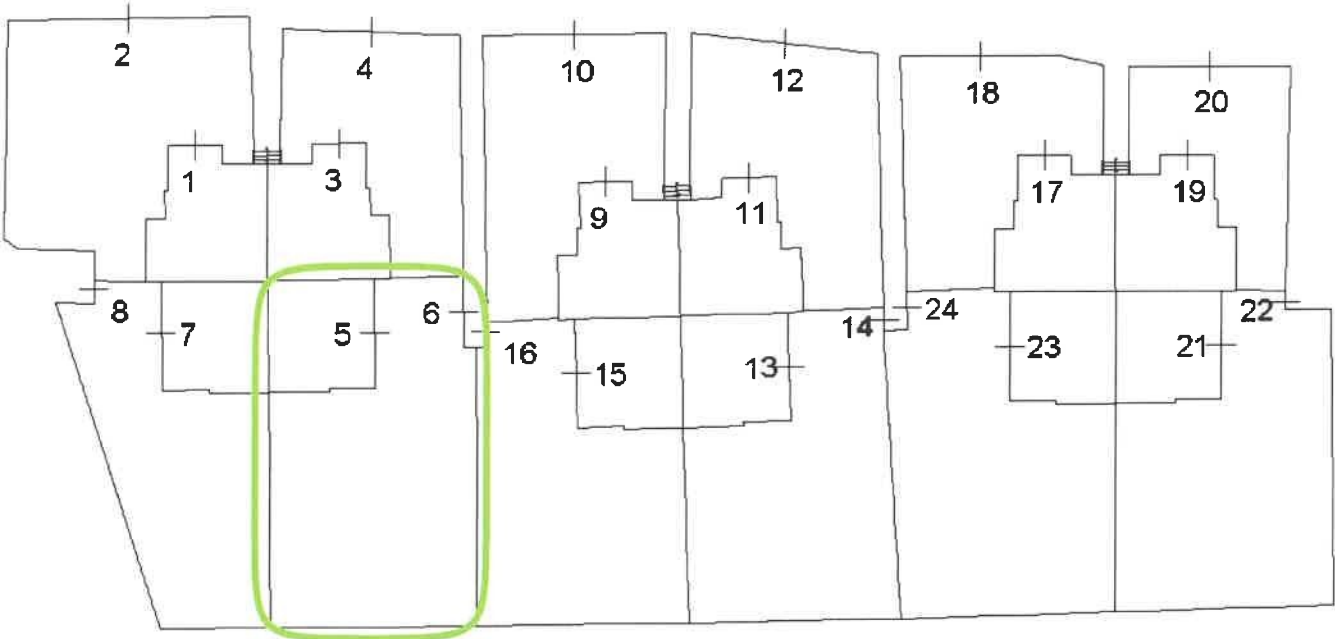
Comune: (CB) VINCHIATURO
Foglio: 29
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584.000 x 376.000 m. Protocollo pratica TI72580/2025
23-01-2025 12:35:18

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Campobasso	
Compilato da: Ruggiero Ruggiero Iscritto all'albo: Architetti Prov. Campobasso N. 9		Protocollo n. CB0119408 del 27/05/2009	
Comune di Vinchiaturò		Tipo Mappale n. 84423 del 17/04/2009	
Sezione:	Foglio: 29 Particella: 406		
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

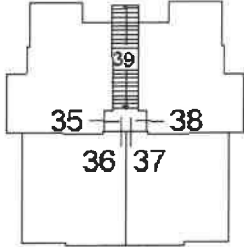
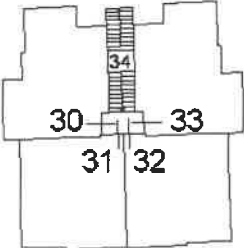
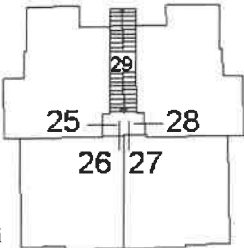


Nord

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 23/10/2025 - n. T173534 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile





COMUNE DI VINCHIATURÒ

(PROV. DI CAMPOBASSO)

urbanistica@comune.vinchiaturò.cb.it

Ufficio Tecnico

Piazza Municipio, 1 86019 VINCHIATURÒ (CB) Tel 0874/34132 int.2

VINCHIATURÒ, 17 NOVEMBRE 2025

Prot.: 9432
Rif. N.: 9680/2025

Alla Cortese Attenzione
geom. Giovanni Manocchio
giovanniantonio.manocchio@geopec.it

comunicazione trasmessa solo via email
SOSTITUISCE L'ORIGINALE
(art.45, comma 1, D.Lgs. n.82/2005)

OGGETTO: Richiesta accesso agli atti (nota acquisita al n.prot.9259/2025).
Trasmissione documentale (nota acquisita al n.prot.9680/2025).

Con riferimento alla nota acquisita agli atti di questo Ente in data 17 novembre 2025 al numero di protocollo 9680, si trasmette in formato digitale la seguente documentazione:

- elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire n.67/2007.

Cordiali Saluti.


dott. Carlo Maddaluni
Responsabile Ufficio Tecnico

seconda trasmissione atti CTU Manocchio Giovanni prot. 9680-2025

PER OGNI ALTRA INFORMAZIONE SU SERVIZI ED ATTIVITÀ DEL COMUNE DI VINCHIATURÒ

Piazza Municipio, 1 - 86019 Vinchiaturò (CB)

Telefono 0874 34132

www.comune.vinchiaturò.cb.it - comune@comune.vinchiaturò.cb.it

COMUNE DI VINCHIATURÒ Prot. n. 0009732 del 17-11-2025 partenza Cat. 6 COPIA

Firmato Da: MANOCCHIO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22bb5c





COMUNE DI VINCHIATURO

Provincia di Campobasso

Piazza Municipio - 0874 34132/348053 - fax 0874 34765

cod. fisc. 80002350702



AREA TECNICO-MANUTENTIVA

Ufficio Tecnico

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 067/2007

(D.P.R. N.380 DEL 6 GIUGNO 2001)

IL RESPONSABILE:

VISTO il D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 con il quale è stato approvato il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

vista l'istanza presentata in data 16/03/2007 e acquisita al protocollo al n.1697 dal Signor

	DE CHIARA Luigi in qualità di amministratore della "ALTOCOLLE" s.r.l.
Nato a	Napoli (NA) il 29/05/1953
Residente	Giugliano (NA)
Via	Dell'Acquario n.9
Cod. fisc.	DCH LGU 53E29 F839M

con la quale ha richiesto il Permesso di Costruire, relativo alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito In Contrada Macere, in catasto al foglio n.29 p.la 314 - LOTTO B, con allegato progetto redatto dall'Arch. Ruggero RUGGIERO;

Visto il verbale n.37 in data 28/09/2007 dal quale si rileva che la Commissione Comunale Edilizia ha espresso parere favorevole;

Vista la normativa applicabile alla pratica in argomento;

Vista la Legge Regionale n. 20 del 6 giugno 1996;

Visto il parere del responsabile comunale del procedimento, ai sensi dell'art.20, comma 3, del D.P.R. 06/06/2001 n.380 con la seguente motivazione: **"favorevole"**;

Visto il parere Sanitario favorevole rilasciato dal Responsabile del Distretto Sanitario ai sensi dell'art.220 del T.U.L.S. del 27.7.1934 n.1265, **a condizione che la fossa biologica venga dimensionata alle potenzialità abitative e strutturali**;

Rilevato che la Ditta richiedente, ha inoltrato in data 06/12/2007 la documentazione integrativa con il nuovo dimensionamento della fossa biologica, così come prescritto dal Responsabile del Distretto Sanitario;

Visto il parere positivo espresso ai sensi dell'art.146 e 159 del D.Lvo n.42 del 22 gennaio 2004. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, dell'art.82 del D.P.R. 24.7.1977 n.616 e della legge 8.8.1985 n.431 dall'esperto ambientale nella seduta della commissione edilizia del 28/09/2007 n.37, con la motivazione: **"favorevole"**;

Considerato che la Soprintendenza Archeologica e per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico e Etnoantropologico del Molise con nota n.14534 del 18/10/2007 ha ritenuto non ricorrere motivi per l'annullamento del parere ambientale;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia urbanistica, edilizia, igiene polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico-ambientali e monumentali

Permesso di costruire 067/2007

1/3



CONSIDERATO:

- che il richiedente ha versato A SALDO, in data 30/11/2007, la somma di €. 2438,98 quali oneri di urbanizzazione primaria;
- che il richiedente ha versato A SALDO, in data 30/11/2007, la somma di €. 523,09 quali oneri di urbanizzazione secondaria;
- che il richiedente ha versato A SALDO, in data 30/11/2007, la somma di €. 2859,92 quali oneri er costo di costruzione;

RILASCIA IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Al Signor, DE CHIARA Luigi in qualità di amministratore della "ALTOCOLLE" s.r.l., nato a Napoli il 29/05/1953, Cod. fisc. DCH LGU 53E29 F839M, e residente a Giugliano (NA) in Via Dell'Acquario n.9, di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa, che si allega come parte integrante nel presente atto, con osservanza delle leggi, regolamenti e prescrizioni prima riportate.

Il presente permesso è rilasciato senza pregiudizio dei diritti di terzi;

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno e dovranno essere ultimati entro tre anni dalla stessa data; non potranno all'atto esecutivo apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

E' fatto obbligo, prima dell'inizio dei lavori, di ottemperare ai dettami della Legge Regionale n.20 del 6 giugno 1996 art.8 circa la denuncia dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori, come definito dal 7° comma della citata Legge Regionale n.20/96, il Direttore dei Lavori dovrà effettuare apposita comunicazione scritta, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, vistata dal collaudatore, alla Sezione Comuni Sismici ed al Comune;

Qualora l'area interessata ai lavori rientri in zona sottoposta a vincolo idrogeologico, è fatto obbligo di chiedere al competente Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Campobasso, prima dell'inizio dei lavori stessi, la prescritta autorizzazione;

La ditta intestataria del presente permesso, prima di dare inizio ai lavori, dovrà darne comunicazione scritta al Comune e richiedere, sempre per iscritto, almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori, che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di allacciamento alle reti comunali, idrica e fognante, ove queste esistano;

E' fatto obbligo di osservare le prescrizioni della Commissione Comunale d'Edilizia riportate in premessa;

Qualora non siano stati indicati nella richiesta di permesso di costruire il nominativo e l'indirizzo dell'Impresa esecutrice e quello del Direttore delle opere come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta ugualmente a segnalarli per iscritto al Comune, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'Impresa esecutrice o del Direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi nei tempi previsti dal Regolamento Edilizio Comunale;

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;

E' fatto obbligo al titolare del permesso di costruire di chiedere per iscritto l'effettuazione delle seguenti visite di funzionari o Agenti Municipali: - all'ultimazione delle opere di fondazione; - al rustico; - a lavori ultimati.

Nel cantiere dovrà essere esposta, per tutta la durata dei lavori, in maniera ben visibile, una tabella con l'indicazione delle opere in corso, degli estremi del permesso di costruire e dei nominativi del titolare dello stesso, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in c.a., del costruttore, di tutte le figure professionali della legge 494/96 e succ. mod. sulla sicurezza nei cantieri edili e della data d'inizio dei lavori;

Nel cantiere dovranno essere conservati a disposizione delle autorità (comunali e non) addette alla vigilanza:

copia del presente permesso di costruire e dei relativi disegni debitamente vistati;

copia del progetto sismico di cui alla legge regionale 20/96 con accluso l'attestato di deposito.

Permesso di costruire 067/2007

2/3



Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio Comunale competente;

Non è possibile ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione al Comune. Le aree da occuparsi, previa cauzione devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese;

Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto su cui potranno essere affissi manifesti pubblicitari. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di segnalatore luminoso a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole;

Il titolare del permesso di costruire, 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 nel presente permesso di costruire;

Il titolare del permesso di costruire prima dell'inizio dei lavori è tenuto al deposito, ai sensi dell'art.20 comma 10 del Decreto Legislativo del 06 ottobre 2004 n.251, dei certificati di regolarità contributiva rilasciati dall'INAIL, dall'INPS e dalla CASSA EDILE o EDILCASSA, relativi alle imprese che intervengono nel cantiere per l'esecuzione dei lavori; nel caso di mancata presentazione, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.

La comunicazione d'inizio lavori deve essere trasmessa anche all'Ufficio Provinciale del Lavoro, all'ARPA Molise, ed alla Sede Provinciale INAIL, ove occorra, ai fini dell'attività di prevenzione antinfortunistica.

Viene altresì concessa, ai sensi del decreto legislativo 03 aprile 2006 n. 152, l'autorizzazione allo scarico delle acque in fognatura, così come da documentazione tecnica presentata dalla Ditta ed allegata in copia al progetto. Prima di eseguire materialmente l'allaccio dovrà essere data comunicazione all'ufficio Tecnico del Comune.

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

Vinchiaturò,

11 DIC. 2007

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
(Geom. Carlo MADDALUNI)



Il presente permesso di costruire è stato affisso all'Albo Pretorio in data: 11-12-2007 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Vinchiaturò, 11-12-2007

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dr.ssa Fimiani Mariarosaria)



[Handwritten signature of Dr.ssa Fimiani Mariarosaria]

Il sottoscritto Messo comunale dichiara di aver oggi notificato copia della presente, ai sensi del D.P.R. n.380/01 art. 20 comma 7 e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna nelle mani del Sig. De Flaviis Luigi nella qualità di Amministratore delegato della che dichiara di accettarla e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata. Scatta

Vinchiaturò, 03-01-2008

IL MESSO COMUNALE

[Handwritten signature of the Municipal Messenger]

IL CONCESSIONARIO DELEGATO

[Handwritten signature of the Delegated Concessionary]

Permesso di costruire 067/2007
3/3

COMUNE DI VINCHIATURO

(Campobasso)

**PROGETTO PER I LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO
PER CIVILE ABITAZIONE IN CONTRADA "MACERE" - ZONA "G"
TURISTICO-RESIDENZIALE DEL VIGENTE P. DI F. - LOTTO "B".**

PROPRIETA': ALTOCOLLE s.r.l. - NAPOLI

COMUNE DI VINCHIATURO
Parere favorevole
in data
Commissione Comunale Bonifica

[Handwritten signature]



COMUNE DI VINCHIATURO

N. 67

11 DIC. 2007

[Handwritten signature]

DATA

Marzo 2007

AGG.TO

ALLEGATI:

- Relazione tecnica illustrativa
- Stralcio del P. di F. 1:10.000
- Stralcio Planimetrico a curve di livello 1:5.000
- Planimetria Catastale 1:2.000
- Planim. generale di progetto e sez. indicativa 1:200
- Pianta - Prospetti - Sezione 1:100
- Particolare fossa Imhoff
- Documentazione Fotografica



PROGETTISTA: Dott. Arch. Ruggero RUGGIERO

Via LARINO n.11 - Tel.Fax 0874/92842 - 86100 CAMPOBASSO

COMUNE DI VINCHIATURO

(CAMPOBASSO)

**PROGETTO PER I LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO TURISTICO
RESIDENZIALE IN LOCALITA' MACERE, ZONA "G" DEL VIGENTE P. DI F. - (LOTTO "B")**

PROPRIETA': ALTOCOLLE s.r.l. - NAPOLI

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Con il progetto allegato alla presente relazione si prevede la realizzazione di un fabbricato con destinazione turistico – residenziale ricadente sulla particella n°314 del Foglio n°29 di superficie globale mq.1560,00.

Applicando l'indice di fabbricabilità di 0,50 mc./mq. previsto dal vigente P. di F. per la zona "G" turistico – residenziale risulta possibile realizzare un volume di mc.780,00 (mq.1560,00x0,50 mc./mq.).

Il fabbricato progettato presenta una superficie planimetrica lorda di mq.181,47 che moltiplicata per l'altezza di mt.4,20 dà un volume totale di mc.762,17 rientrando quindi nei limiti previsti.

Il fabbricato consta di n°4 alloggi al piano terra ognuno di superficie lorda di mq.45,367.

Altri n°4 alloggi sono al piano mansardato al quale si accede tramite una scala esterna a giorno e quindi non cubabile.

L'altezza media delle camere al piano primo, così come si evince dalla allegata sezione è di mt.2,20 rientrando quindi nelle norme del vigente Regolamento edilizio comunale ai fini della agibilità dei vani abitabili.



Ogni alloggio è composto da un vano soggiorno con portico all'aperto per il piano terra e terrazzo al piano primo, un vano cucina, un bagno ed un vano letto.

Strutturalmente il corpo di fabbrica verrà realizzato in telai in c.a. calcolati per zona sismica di 1° grado su fondazione in cls armato opportunamente dimensionate a seguito di puntuale relazione geologica o in muratura portante in blocchi antisismici con cordoli di irrigidimento in c.a..

La copertura è prevista a tetto a due falde in struttura lignea con sovrastante pacchetto isolante e tegole in cotto del tipo "Portoghese".

Le pareti esterne verranno intonacate e tinteggiate al quarzo; gli infissi esterni saranno in legno o in metallo smaltato. Le pavimentazioni perimetrali esterne saranno o in elementi di pietra naturale, o in cotto, o in betonelle di cemento pressato.

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne l'accesso al lotto avverrà dalla strada comunale ad esso tangente e tramite una viabilità secondaria privata così come d'altronde si può evincere dalle allegate planimetrie di progetto.

Il lotto sarà recintato da muretti in cls di altezza variabile dato anche il leggero declivio che presenta il terreno, con sovrastante ringhiere in ferro di altezza circa mt. 1,50.

Lo smaltimento delle acque luride avverrà tramite opportuna fossa biologica ubicata nel lotto (vedere planimetria di progetto) e con caratteristiche come da particolare grafico allegato.-

Anche la rete idrica allaccerà a quella passante sulla strada comunale.

All' interno del lotto è stata lasciata l'area di parcheggio di superficie mq. 78 risultante dalla applicazione degli standards urbanistici (10mq. x ogni 100mc. di costruzione).



STRALCIO
PLANIMETRICO
P. di F. 1:10000

● UBICAZ. INTERV.
ZONA "G"
TURIST. RESIDENZ.



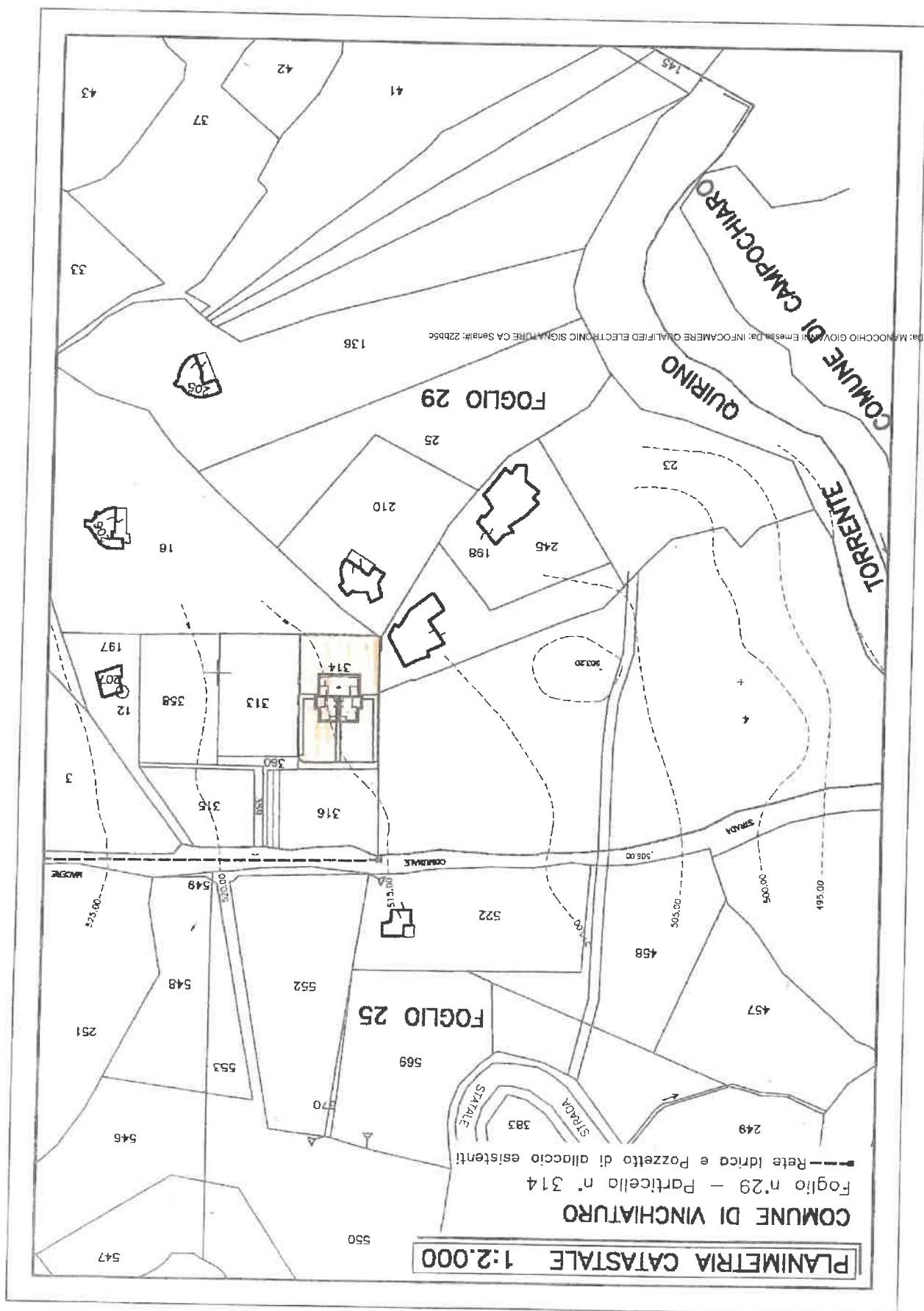
ELABORATI GRAFICI



PLANIMETRIA A CURVE DI LIVELLO 1:5.000

UBICAZIONE INTERVENTO





Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2007

Visura n.: CB0115394 Pag: 1 Fine

Data: 12/03/2007 - Ora: 14.47.58

Dati della richiesta	Comune di VINCHIATURO (Codice: M057)
Catasto Terreni	Provincia di CAMPOBASSO
	Foglio: 29 Particella: 314

Immobile				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI		Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
	Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	ha arc ca		Dominicale		
1	29	314		PASCOLO 1	15 60		Euro 1,13		
							Euro 0,64		
							Agrario		
									VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/12/2006 n. 2849
									.1/2006 in atti dal 21/12/2006 (protocollo n. CB0114598)
									IST. ALLIN. PROT. N. 114598/06
Notifica	Partita								
Annotazioni	VARIATO CON IL N. 316 DEL FG. 29 PER RETTIFICA DELLA SUPERFICIE. T.F. PROT. N. 102663/2000. IST. ALLIN. PROT. N. 114598/06.								

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
1	AL TOCOLLE S.R.L. con sede in NAPOLI		06712820635
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 1657.1/2007 in atti dal 27/02/2007			
Sede: NAPOLI COMPRAVENDITA			
Repertorio n. 6476 Rogante: GAZZOLA MONICA			

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 22289 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di CAMPOBASSO Richiedente:

Firma DA: MANOCCHIO GIOVANNI Emesso DA: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Stamp: 220606



PLANIMETRIA DI PROGETTO 1:200

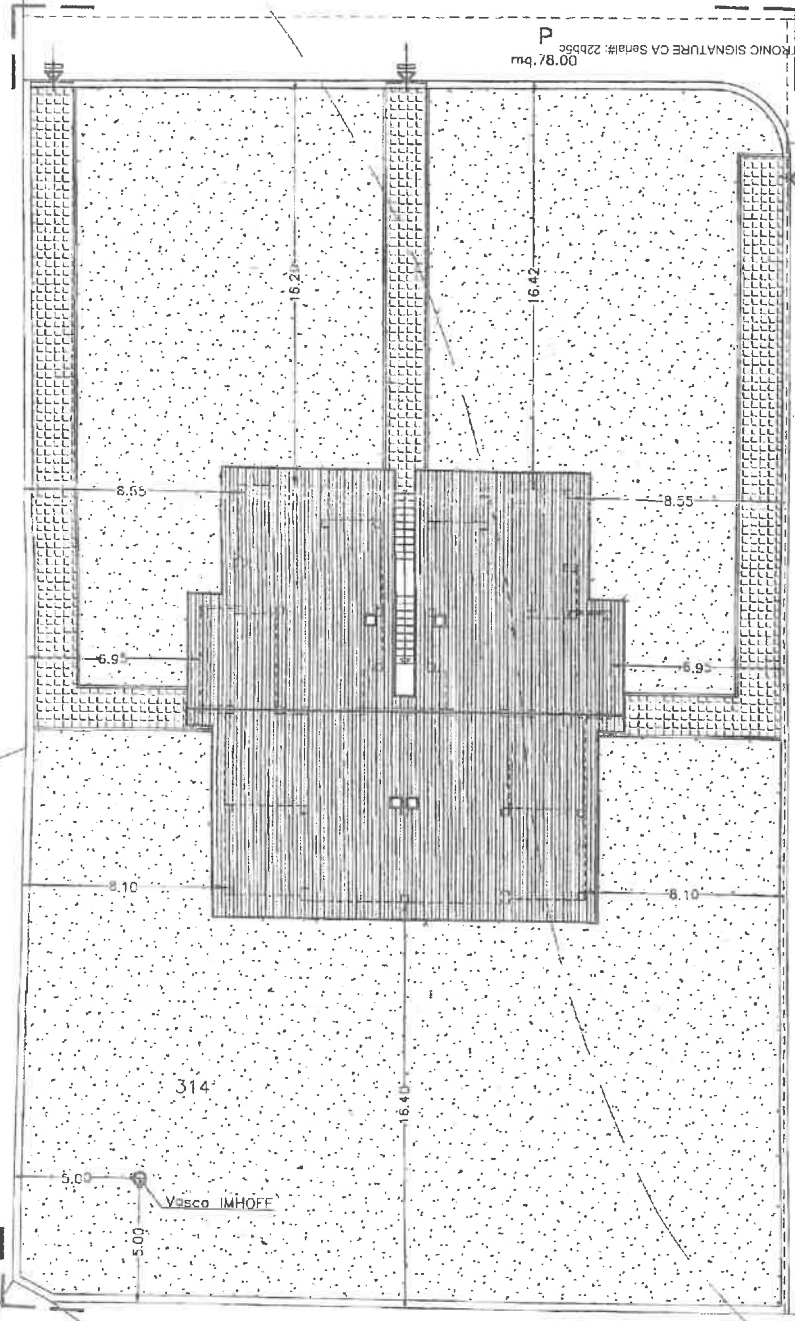


PERIMETRO LOTTO mq.1560,00

Firmato Da: MANOCCHE GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22b55c 00.87.00

STRADA

STRADA PRIVAT



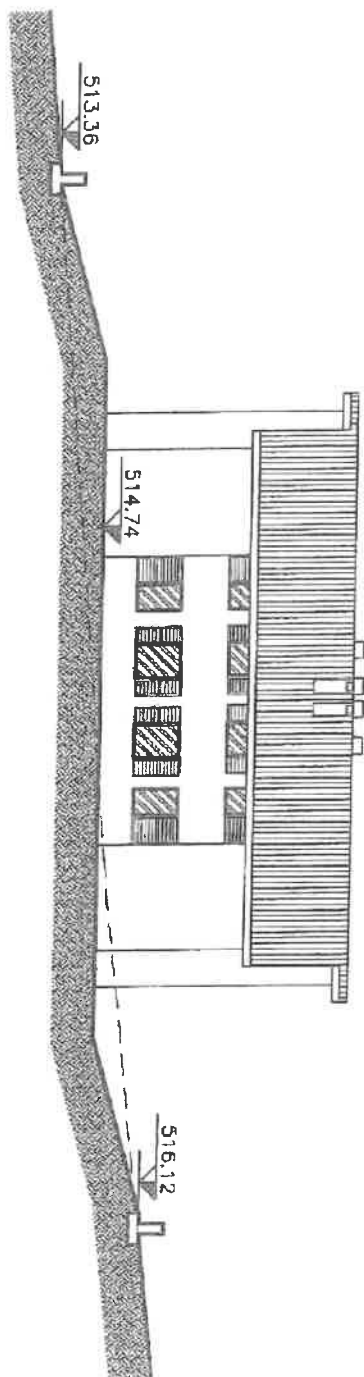
314

Visco IMHOFF

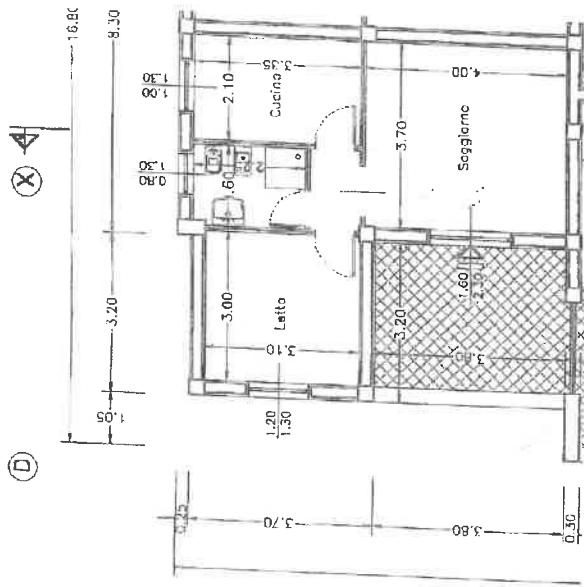
515.00

SEZIONE TRASVERSALE INDICATIVA 1:200

— — — — — ANDAMENTO ATTUALE DEL TERRENO

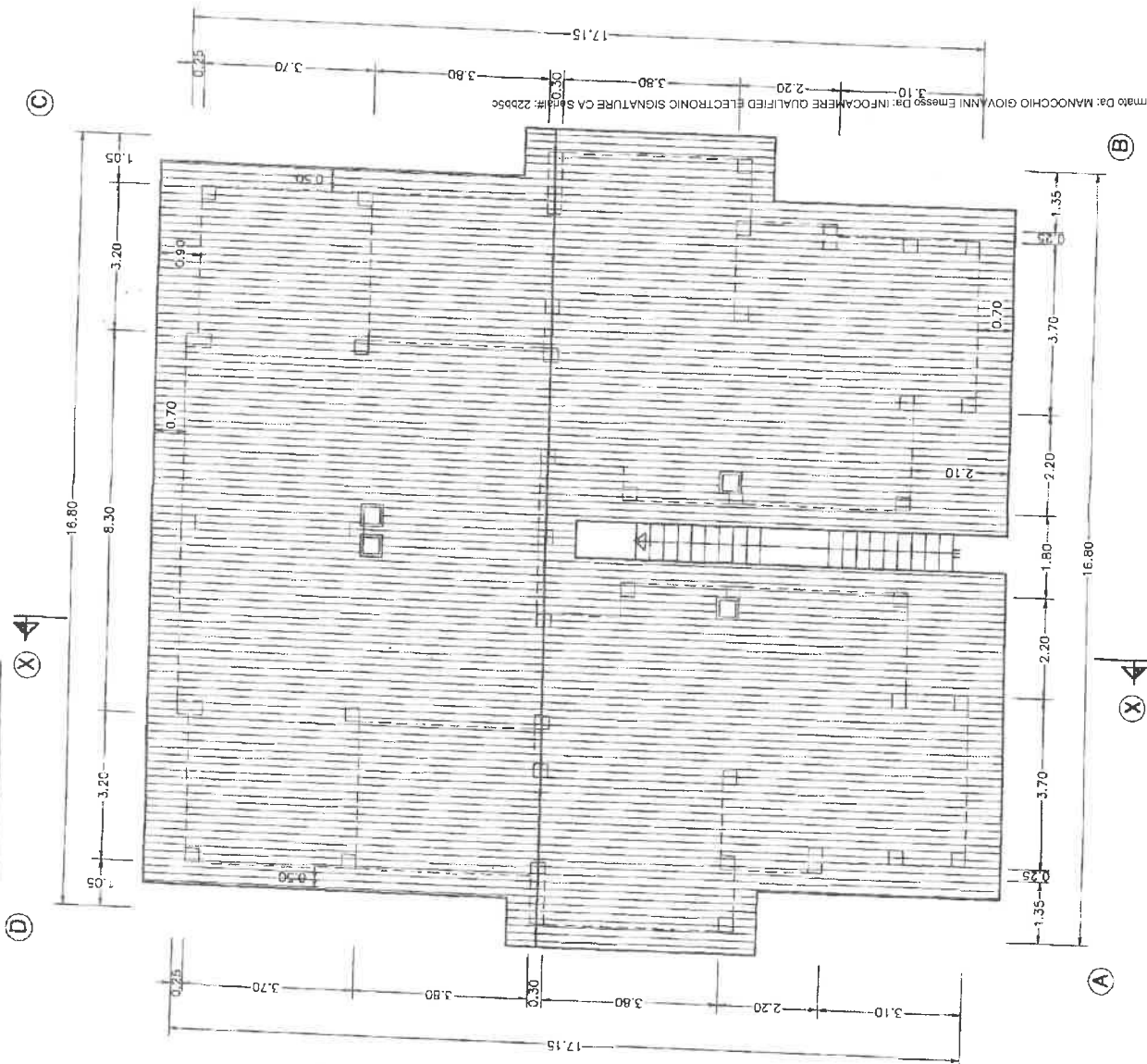


PIANTA PIANO TERRA



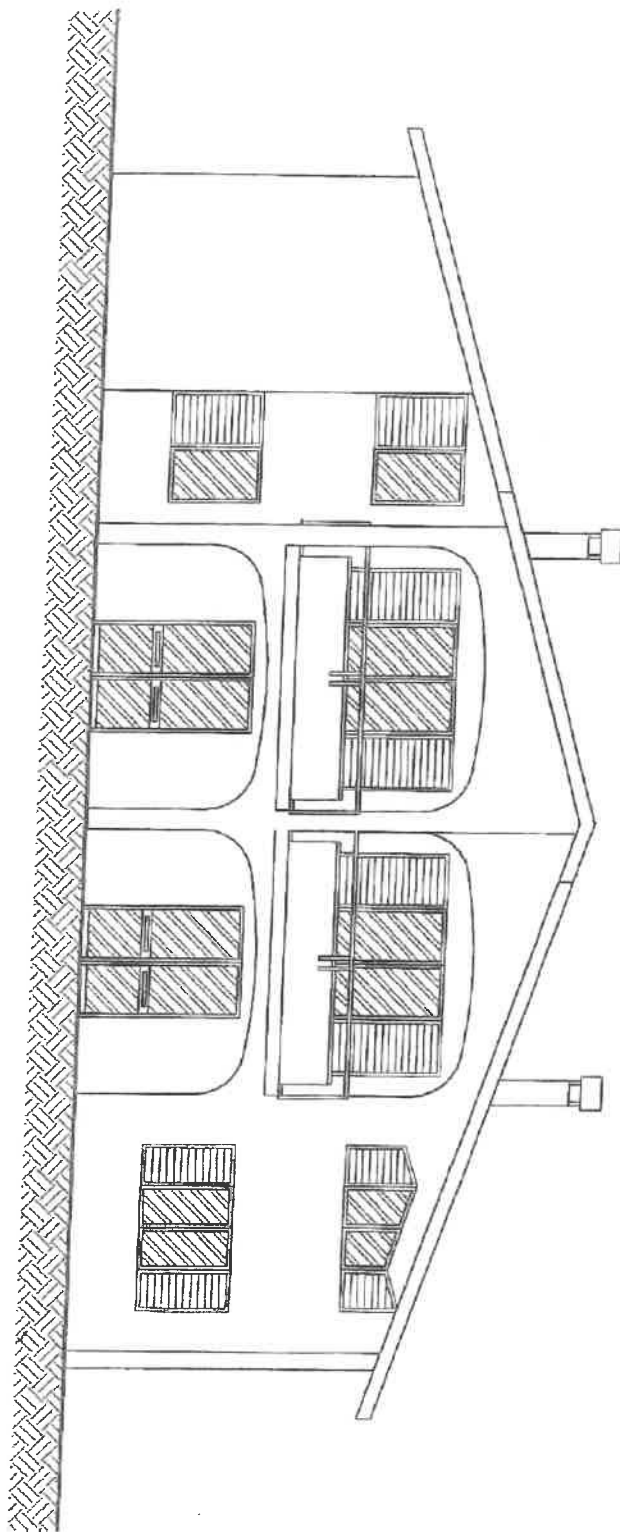
Firmato Da: MANOCCHIO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 22bb5c

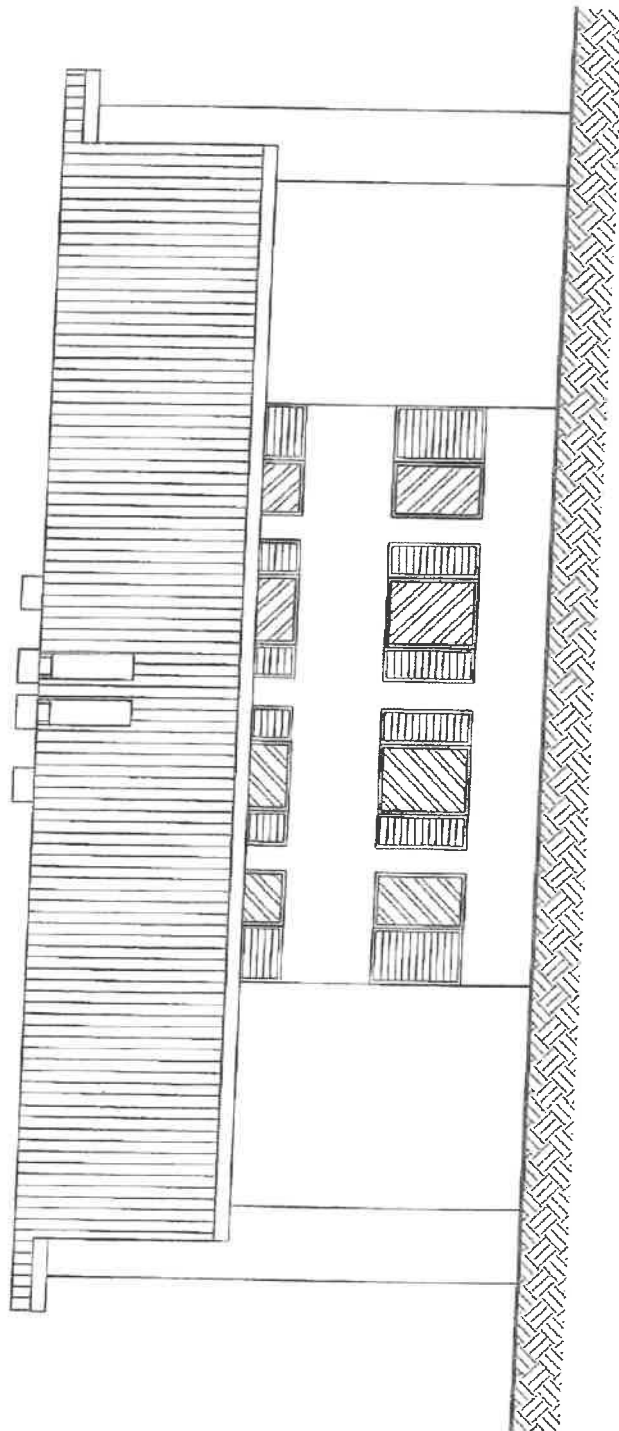
PIANTA COPERTURA



Firmato Da: MANOCCHIO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.p.A. n. 22055c

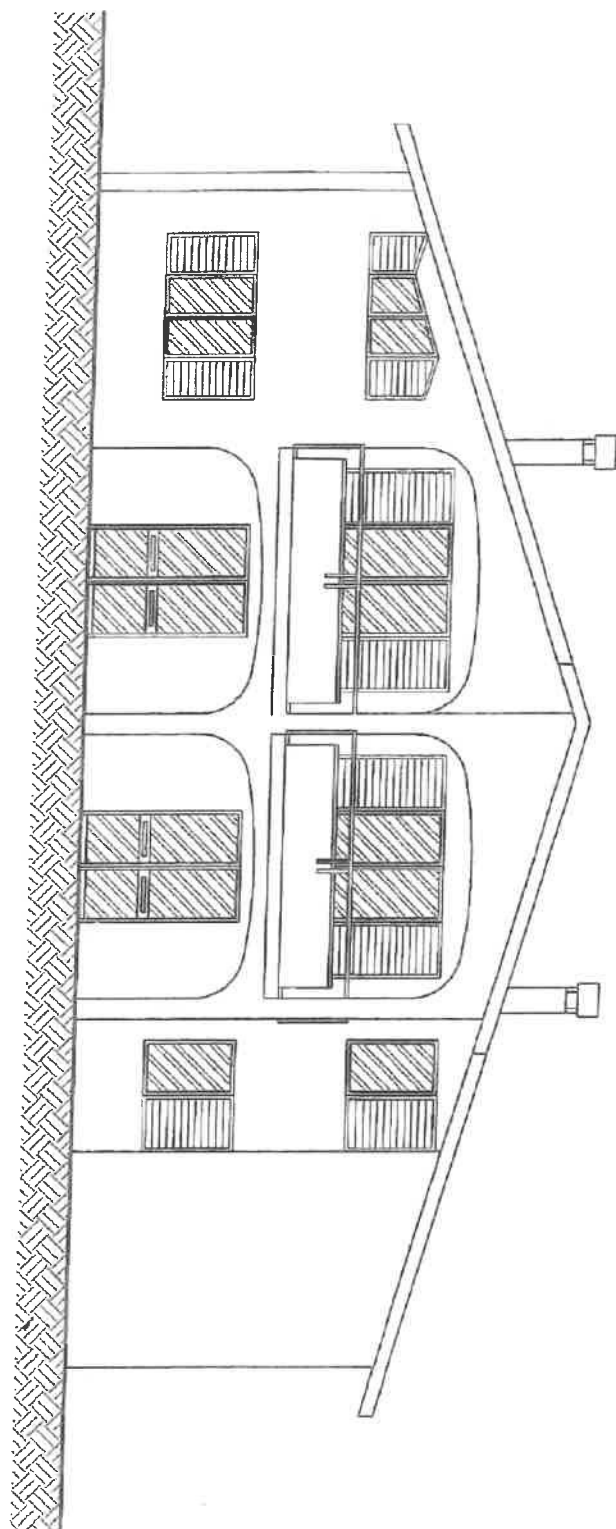
PROSPETTO . B-C



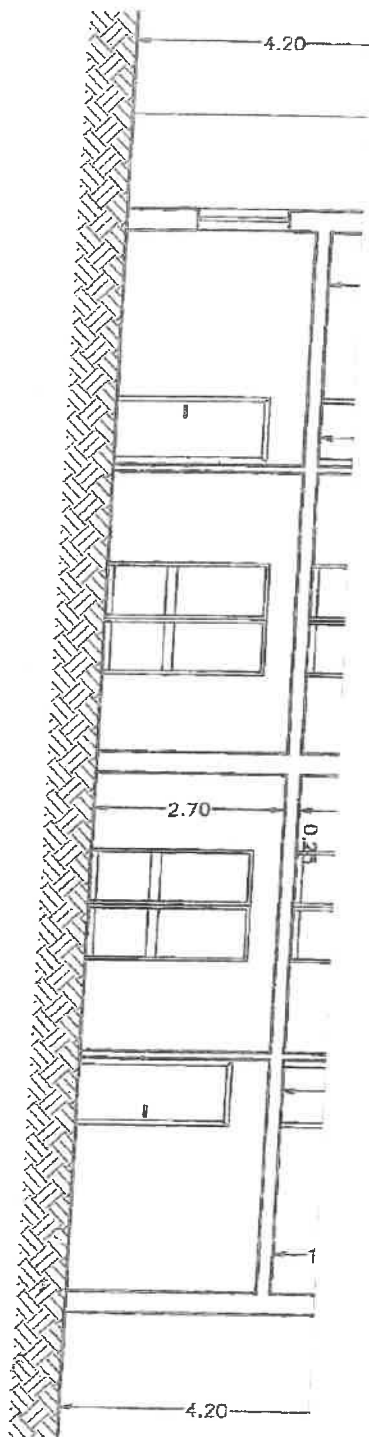


PROSPETTO C-D

PROSPETTO D-A

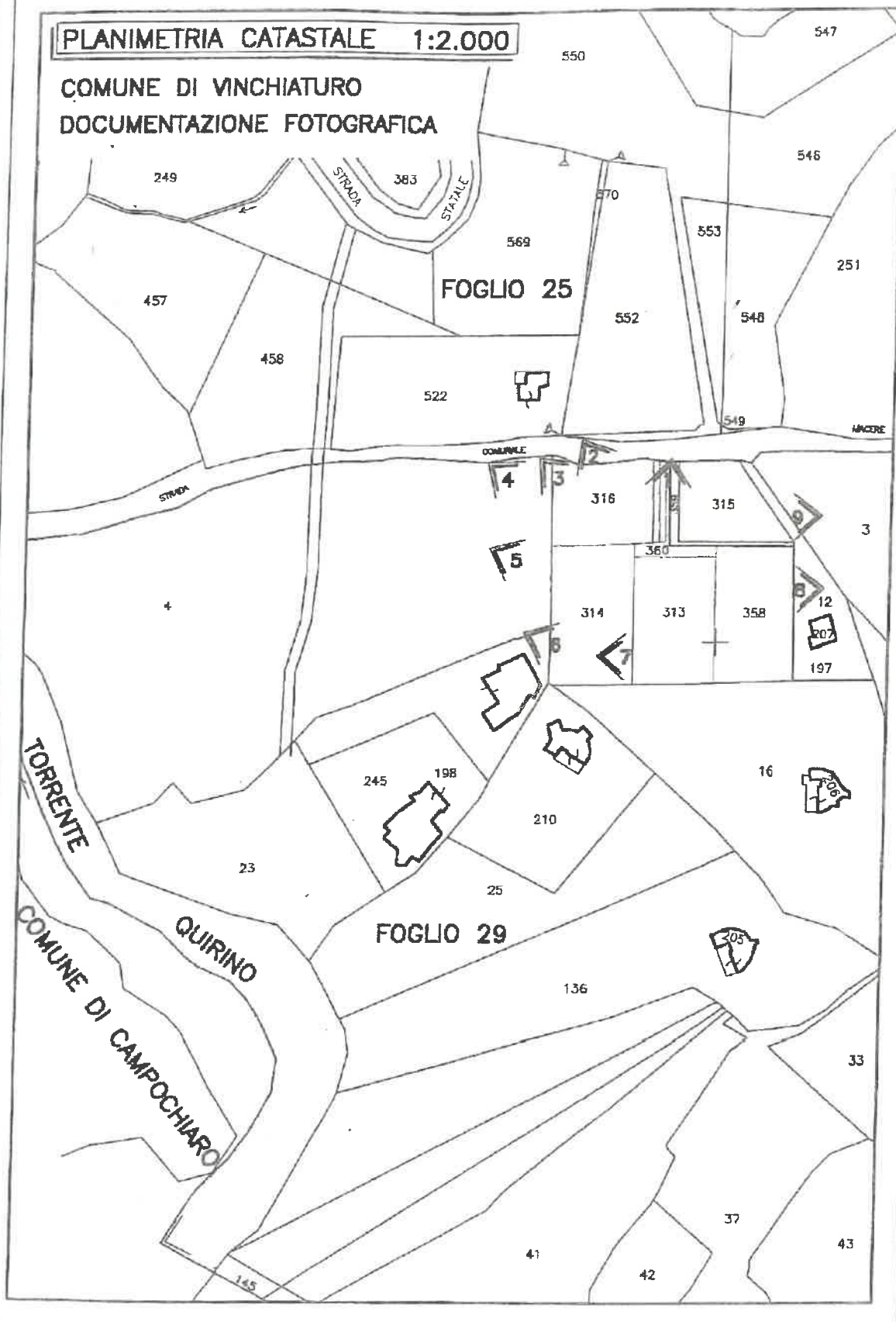


SEZIONE X-X



PLANIMETRIA CATASTALE 1:2.000

COMUNE DI VINCHIATURO
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3





4



5



6





7



8



9



STUDIO TECNICO RUGGIERO
ARCHITETTI - INGEGNERI - URBANISTI
CAMPOBASSO - VIA LARINO, 11 - TEL. FAX (0874) 92842
DOTT. ARCH. RUGGERO RUGGIERO
COD. FISC. RUG ROR 42891 B510D - PARTITA IVA 000 7394 070 0

Prot. n. 10a/08

Campobasso, 12/03/2008

COMUNE DI VINCHIATURO
Prot. N°0001719
in Arrivo del 12-03-2008
Categoria 10 Classe 11

12/03/08

All'Assessorato Regionale all'Urbanistica
Settore Edilizia Residenziale
Sezione Comuni Sismici
Ufficio Tecnico e Deposito c.a. di
Via Roma
86100 CAMPOBASSO

p.c. Al Responsabile
dell'Ufficio Tecnico Comunale
del Comune di
86019 VINCHIATURO (CB)

Oggetto: Denuncia inizio lavori.-

Lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in c.da Macere nel Comune di
Vinchiaturò (Lotto "B").-

Ditta: "ALTOCOLLE" s.r.l. - NAPOLI

Il sottoscritto Arch. Ruggero RUGGIERO, con Studio in Campobasso, via Larino n° 11,
quale Direttore dei Lavori delle opere di cui in oggetto

DENUNCIA

che in data 13/03/2008 avranno inizio i lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in
c.da Macere (Lotto "B") nel Comune di Vinchiaturò.

A tal uopo dichiara che gli stessi sono stati autorizzati dal Comune di Vinchiaturò con
regolare "Permesso di Costruire" n°67/07 del 11/12/2007 ed i relativi disegni esecutivi sono stati
depositati presso il Competente Ass.to Reg.le all'Urbanistica, Settore Edilizia Residenziale, Sezione
Comuni Sismici, Ufficio Tecnico e Deposito c.a. di Campobasso in data 04/03/2008 al
n° CB-R-9790.-

Distinti Saluti

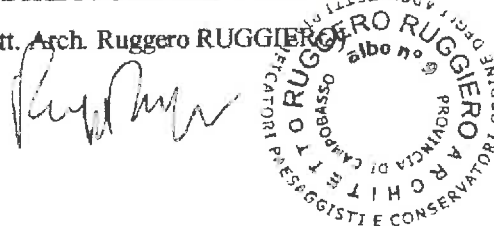
IL COLLAUDATORE IN CORSO D'OPERA

(Dott. Ing. Antonio MOLINARI)

ORDINE degli INGEGNERI
della Provincia di CAMPOBASSO
Ing. ANTONIO MOLINARI
Iscritto all'Albo al n. 788

IL DIRETTORE DEI LAVORI

(Dott. Arch. Ruggero RUGGIERO)



4

REGIONE CAMPANIA
DIREZIONE REGIONALE IV
SERVIZIO COORDINAMENTO E CONTROLLO
12 AGO 2008
Prot. 48/2008
12 AGO 2008

ASSESSORATO REGIONALE – SEZIONI COMUNI SISMICI

DI CAMPOBASSO

OGGETTO: Lavori di costruzione di un fabbricato destinato a civile abitazione (Tipo "B") in contrada "MACERE", nel Comune di Vinchiaturò (CB) di proprietà della "Altocolle" s.r.l., con sede in via Porzio, Isola "G1" – Centro Direzionale - Napoli -

- Certificato di collaudo delle strutture in c.a. ai sensi dell'Art.7 Legge 05/11/1971 n°1086 ed Art.9 comma 3 della della Legge Regionale del 06/06/1996 n°20.

A) DATI GENERALI

- **Committente:** "ALTOCOLLE" s.r.l. – via Porzio – Isola "G1" – Centro Direzionale - Napoli.
- **Progettista e Direttore dei Lavori:** Dott. Arch. Ruggero RUGGIERO, con Studio in Campobasso alla via Larino n°11, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n°9
- **Collaudatore in corso d'opera:** Dott. Ing. Antonio MOLINARI, con Studio in Campobasso in Corso Bucci n. 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n. 788.
- **Impresa esecutrice delle strutture:** "MONVER" s.r.l., via Porzio, IS G1 – Centro Direzionale - NAPOLI.
- **Permesso di costruire:** n°67/07.
- **Deposito dei disegni e denuncia delle opere:** presso l'Assessorato Regionale all'Urbanistica, Sezione Comuni Sismici di Campobasso con attestazione di deposito n° CB/R/9790 del 10/03/2008.

1





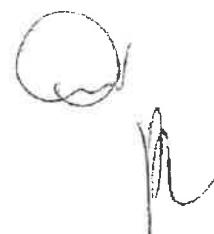
- Termine dei lavori in data 28/06/2008 ed attestazione di ultimazione dei lavori del Direttore dei Lavori in data 14/07/2008 depositata presso l'Assessorato Regionale all'Urbanistica – Sezione Comuni Sismici di Campobasso in data 15/07/2008 sempre al n°CB/R/9790.

DICHIARAZIONE DEL COLLAUDATORE

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonio MOLINARI, dichiara sotto la propria responsabilità, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui agli artt 9 e 7, rispettivamente della Legge Regionale 06/06/1996 n°20 e della Legge 05/11/1971 n°1086, di essere iscritto da oltre 10 anni all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso con il n°788, di non essere intervenuto in alcun modo nella progettazione e direzione delle opere del presente atto di collaudo, di aver preso visione degli elaborati progettuali e degli atti amministrativi e di aver esercitato opera di vigilanza con vari sopralluoghi effettuati durante l'intero processo costruttivo delle opere.-

B) CARATTERISTICHE GENERALI

- **Descrizione dell'intervento:** Il collaudo riguarda un fabbricato destinato a civile abitazione in c.da "MACERE" nel Comune di Vinchiaturu. Il fabbricato presenta una pianta pressoché quadrata di dimensione planimetriche mt.17,15 x 16,80. Lo stesso si sviluppa su due livelli, piano terra e 1° piano. Al piano terra sono ubicati quattro mini alloggi, ognuno con cucina e soggiorno, bagno e camera; al 1° piano al quale si accede tramite una scala esterna a giorno sono ubicati altri quattro alloggi simili a quelli al piano terra. La copertura del fabbricato è a tetto a due falde in struttura lignea.



- **Considerazioni e verifiche:** Durante le visite in corso d'opera, il sottoscritto collaudatore ha potuto constatare le caratteristiche dei materiali utilizzati oltre alla rispondenza delle dimensioni ai dati dei disegni esecutivi depositati presso il competente Assessorato della Regione Molise. Durante la visita conclusiva, a struttura ultimata, effettuata in data 21/07/2008, alla presenza del Direttore dei Lavori Dott. Arch. Ruggero RUGGIERO, si è constatato il buono stato di conservazione delle opere realizzate e la corrispondenza dimensionale con gli elaborati progettuali depositati.

C) CERTIFICATO DI COLLAUDO

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Collaudatore, Dott. Ing. Antonio MOLINARI, sulla scorta delle visite effettuate durante la vigilanza delle opere e degli atti progettuali:

- **VERIFICATO** il rispetto, in fase esecutiva, dei disegni esecutivi depositati e delle prescrizioni in esse contenute;
- **VERIFICATO** il rispetto delle norme tecniche di esecuzione e delle buone regole d'arte, con riferimento anche ai particolari costruttivi;
- **VERIFICATA** la rispondenza delle caratteristiche dei materiali impiegati alle prescrizioni normative ed ai requisiti richiesti dal progetto;
- **VERIFICATO** che le ipotesi di calcolo assunte a base delle verifiche corrispondono alle azioni realmente agenti sulle strutture, comprese quelle sismiche;
- **CONSTATATO** che le strutture realizzate sono in buono stato di conservazione;



- **VERIFICATO** i certificati delle prove sul cls e sull'acciaio usato, i calcoli dei solai con relativi schemi di montaggio allegati alla relazione a strutture ultimate del D.L.;

CERTIFICA

che le strutture relative ai lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione (TIPO "B") in contrada "MACERE", nel Comune di Vinciatiuro (CB), di proprietà della "ALTOCOLLE" s.r.l. - Napoli,

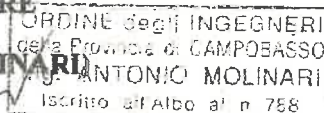
SONO COLLAUDABILI STATICAMENTE

e conformi al progetto strutturale depositato presso il competente Assessorato Regionale ai sensi dell'Art.7 della Legge 05/11/1971 n°1086 e dell'Art.9 della Legge Regionale n°20/96 come in effetti con il presente atto si sancisce nei limiti della destinazione di progetto.

Campobasso, li 21/07/2008

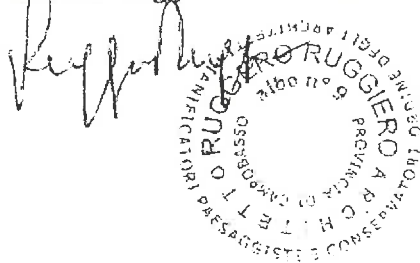
IL COLLAUDATORE

(Dott. Ing. Antonio MOLINARI)



IL DIRETTORE DEI LAVORI

(Dott. Arch. Ruggero RUGGIERO)





COMUNE DI VINCHIATURO
Provincia di Campobasso
UFFICIO TECNICO COMUNALE
Area tecnico-manutentiva

Prot. 5981
Rif. n. 5155/2009

Vinchiaturo, li 17 agosto 2009

Spett.le **ALTOCOLLE Srl**
Amm. DE CHIARA Luigi
Via Porzio – Centro Direzionale – Isola G1
NAPOLI

CERTIFICATO DI AGIBILITA'
IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

VISTA la richiesta pervenuta in data 14 luglio 2009 acquisita al protocollo al n. 5155, dal sig. **DE CHIARA Luigi**, in qualità di proprietario dell'immobile per civile abitazione; intesa ad ottenere il Certificato di Agibilità per l'immobile di cui sopra sito in Vinchiaturo (CB) alla Contrada Macere, individuato al locale catasto al **foglio n.29 particella n.406 sub.1-3-5-7-25-26-27-28**, realizzato con il seguente titolo abilitativo:

- 1) Permesso di Costruire n.67 del 11 dicembre 2007,

ACCERTATO che i lavori furono autorizzati con il titolo abilitativo innanzi citato;

ACCERTATO che i lavori di cui sopra furono iniziati in data 13 marzo 2008;

CONSIDERATO che la costruzione ha i requisiti di cui all'art.221 del T.U. delle Leggi Sanitarie vigenti approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265;

VISTA la dichiarazione sottoscritta dal richiedente Sig. DE CHIARA Luigi, nella quale si comunica, che il progetto di cui trattasi è conforme al progetto approvato e che le murature sono perfettamente prosciugate e che gli ambienti risultano salubri;

VISTA la dichiarazione sottoscritta dall'arch. RUGGIERO Ruggero, nella quale si comunica, che il progetto di cui trattasi è conforme alle disposizioni in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, secondo quanto previsto dall'art.77 del D.P.R. n.380/2001;

VISTA la copia della dichiarazione di fabbricato urbano datata 27 maggio 2009, relativamente al fabbricato in esame, rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Campobasso;



VISTA la dichiarazione di conformità dell'impianto ELETTRICO PER ENERGIA, PRESE E ILLUMINAZIONE, ai sensi dell'art 9 della Legge n.46 del 05 marzo 1990, della Ditta F.P. IMPIANTI Srl di BORZACCHELLI Francesco con sede a Giugliano in Campania (NA) in Via per Barracano, redatta in data 13 luglio 2009;

VISTA la dichiarazioni di conformità dell'impianto IDRICO e TERMICO, alla regola dell'arte, ai sensi dell'art 37 del Decreto 22 gennaio 2008, della Ditta FRIGOTERMICA FELICE di FELICE Michele Nicola con sede a Cercemaggiore (CB) alla Contrada Capoiaccio n.98, redatta in data 26 giugno 2009;

VISTA la copia del certificato di collaudo statico, relativo al titolo abilitativo n.67 del 11 dicembre 2007, depositato presso la Regione Molise, sezione comuni sismici, ai sensi del comma 8 della Legge Regionale n.20 del 06 giugno 1986, in data 12 agosto 2008 protocollo n. CB/R/9790;

VISTA la comunicazione di fine lavori, relativa al titolo abilitativo n.67 del 11 dicembre 2007, avvenuta in data 25 maggio 2009;

VISTA la documentazione tecnica presentata dalla Ditta, ai sensi del decreto legislativo 03 aprile 2006 n. 152, relativamente all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico delle acque, ed allegata alla presenta richiesta di certificato di agibilità;

VISTA la dichiarazione sottoscritta dal richiedente Sig. DE CHIARA Luigi, nella quale si comunica, che la fossa settica installata, a servizio dei lotti denominati A-B-C-D è a tenuta stagna;

VISTI gli articoli 221 e 226 del T.U. delle leggi sanitarie sopracitate;

VISTO l'art. 122 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001;

VISTI gli articoli 24 e 25 del D.P.R. n.380,del 06 giugno 2001;

AUTORIZZA

l'agibilità del fabbricato assentito con il seguente titolo abilitativo:

1) Permesso di Costruire n.67 del 11 dicembre 2007,
sito nel comune di Vinchiaturo, in Contrada Macere, distinta in catasto al **foglio n.29 particella n.406 sub.1-3-5-7-25-26-27-28.**



Si precisa che la validità del presente certificato è stabilita nella durata temporale di tre anni dal rilascio.

Nelle more della realizzazione dell'impianto di depurazione, assentito con titolo abilitativo n.57 del 21 ottobre 2008, la ditta in esame o i successori aventi causa, dovranno attivarsi nella presentazione di una nuova richiesta di certificato di agibilità, integrato con la documentazione relativa alle modalità circa lo scarico delle acque previste dal Decreto Legislativo n.152 del 03 aprile 2006 e la direttiva Regionale di attuazione della L.R. n.34 del 29 settembre 1999.

IL RESPONSABILE
Geom. Osva **VARRIANO**



Campobasso, 4 novembre 2025

Geom. Giovanni Manocchio

Oggetto : richiesta informazioni.

Gent.le geometra, la informiamo che, le interrogazioni eseguite all'anagrafe tributaria in data odierna, hanno evidenziato che, a nome del sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a Castellamare di Stabia il 19.01.1966 e di ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~ non ci sono contratti registrati presso quest'ufficio .



DOMENICO
SANTORELLI
Agenzia delle
Entrate
04.11.2025
15:14:41
GMT+01:00



SCHEDA SINTETICA**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI -****Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 09/2024***promosso da:***ORGANA SPV. S.R.L.***contro:***[REDACTED]****LOTTO UNICO**

1) Abitazione di tipo civile sita nel comune di Vinchiatturo (CB) contrada S. Maria snc, foglio n. 29 part. n. 406 sub. 5-6, cat. A2, cl. 1[^], 4,00 piano T, rendita € 320,20

- **Abitazione:** di tipo civile;
- **Intestazione:** **[REDACTED]**
- **Confinanti:** beni condominiali, D'Angelo Ciro, Uccello Gennaro e Piccolo Giuseppe
- **Superficie come da catasto:** Totale mq. 61,00, totale escluse le aree scoperte mq. 49
- **Superficie commerciale rilevata sul posto:** mq. 64,65

SCHEMA RIEPILOGATIVO**Tabella n. 3 della perizia – Calcolo del valore commerciale dell'abitazione**

Lotto	Dati catastali	Sup. commerciale	Prezzo al mq.	Valore di commercio
Unico	Foglio 29, part. 406 sub. 5-6	Mq. 64,65	€ 650,00	c.t. € 42.022,50

Calcolo del valore al netto dei costi di regolarizzazione

- Valore di mercato del fabbricato..... € 42.022,50-
- Costi di regolarizzazione urbanistica..... € 3.116,00 -
- Costi di regolarizzazione difformità strutturali e collaudo € 0,00 -
- Costi di regolarizzazione catastale € 0,00 =

Resta un valore al netto dei costi per la regolarizzazione in c.t.....€ 38.906,50**Tabella n. 4 – Schema riassuntivo valore di commercio e canone di locazione**

LOTTE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	VALORE DI COMMERCIO al netto dei costi	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO
UNICO	Abitazione: Foglio 29 particella n. 406 sub. 5-6, Cat. A/2, classe 1 [^] , vani 4,00 rendita 320,20.	€ 38.900,00	€ 2.880,00

Conclusioni

- 1) La lottizzazione "Parco Quiri" ha avuto un periodo florido e di sviluppo per alcuni anni successivi alla data di costruzione (2008-2009), con prezzi di vendita delle piccole



abitazioni al piano terra mediamente di € 1.200,00/mq.. Il prezzo era sostenuto dall'allora florido mercato immobiliare e dalla presenza nella struttura di servizi comuni come la piscina condominiale e di un ristorante aperto al pubblico. Questi servizi ad oggi non sono più presenti, ma restano i gravami delle spese condominiali ordinarie di gestione e manutenzione delle aree comuni, che ammontano per l'unità immobiliare in oggetto a **€ 424,20 per l'anno 2025, non ancora versati alla data del 03.11.2025 e non detratti dal valore dell'immobile**. Questi fattori hanno inciso negativamente sul valore attuale delle unità immobiliari. Diversamente dal valore immobiliare, si è creato un certo interesse per la locazione immobiliare, data la specificità delle unità immobiliari non troppo lontane dal capoluogo di regione, di piccole dimensioni e con prezzi di locazione contenuti rispetto ad altre situazioni similari.

- 2) **Si rileva lo stato di occupazione** da parte dell'amministratore della società debitrice, che avviene in assenza di contratto di locazione o comodato registrato.
- 3) **Si evidenziano difformità urbanistiche relative a variazioni volumetriche** consistenti nella parziale occupazione (per larghezza di 1,02 metri) della superficie del porticato, poi destinato a cucina-soggiorno. Questa occupazione presenta una superficie di mq. 4,00 e un volume di mc. 12,00 (4,00 × h. 3,00) (**CFR Allegato n. 10 - planimetria dello stato di fatto**). L'abuso risulta astrattamente sanabile ai sensi dell'art. 36-bis del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/2001), come modificato dal D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024 (Decreto "Salva Casa"), con il quale è stata data la possibilità di regolarizzare abusi paesaggistici anche con aumento di volume o superficie utile, possibilità esclusa prima della conversione in legge del decreto. I costi per la sanatoria sono stati stimati in **€ 3.116,00, somma già detratta dal valore del fabbricato. Tuttavia, trattandosi di immobile soggetto a vincolo paesaggistico**, la sanatoria è subordinata al **preventivo parere favorevole della Soprintendenza**, il cui esito non può essere garantito con certezza. Pertanto, si raccomanda di inserire nell'avviso di vendita un'apposita **clausola di salvaguardia** che informi i potenziali acquirenti del rischio di diniego della sanatoria paesaggistica, con conseguente obbligo di ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione della porzione abusiva e significativa riduzione del valore immobiliare.
- 4) **Non sono necessarie variazioni catastali**, in quanto la planimetria in atti rappresenta sostanzialmente lo stato di fatto, fatta salva la rappresentazione del box caldaia di dimensioni minime e non computabile ai fini della superficie commerciale.

Alla luce delle determinazioni suesposte, il valore di comune commercio dell'abitazione, al netto delle spese di regolarizzazione urbanistica, è stato determinato in **€ 38.900,00**.

Il canone di locazione annuo dell'abitazione è stato determinato in **€ 2.880,00**, corrispondente a **€ 240,00/mese**.

Le spese condominiali relative all'anno 2025, non versate alla data del 03.11.2025 e non detratte dal valore dell'immobile, ammontano a **€ 424,20**.

Baranello li, 19-11-2025

L'Esperto Stimatore
(Geom. Giovanni Manocchio)
(Documento firmato digitalmente)



