

**QUESITO N. 06****CONFORMITA' EDILIZIA****ABITAZIONE**

L'immobile di antica costruzione, è stato nel corso degli anni oggetto di ristrutturazione edilizia, con progetto presentato per la ristrutturazione di un casa rurale, intestato a [redacted] a Castelpetroso, il 28/01/1932.

Il Comune di Castelpetroso, ha seguito della richiesta de [redacted] ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 12/1979 del 07/04/1979.

I lavori eseguiti, prevedevano la ristrutturazione di un edificio di epoca antica, mediante il rinforzo delle murature esistenti ed il rifacimento dei solai con solai tipo A.L.A. e del tetto con realizzazione di struttura in cemento armato.

In riferimento al progetto presentato a firma del Geom. Santoro Mario, di cui alla Concessione Edilizia n. 12/79, si precisa che si sono rilevate una serie di anomalie di seguito riportate:

- ~~X~~ - I grafici di progetto presentano n. 02 piani (Piano Seminterrato e Terra), invece di n. 03 piani (Piano Seminterrato - Terra e Primo);
- Una diversa distribuzione degli spazi interni, comprensivi di una botola aperta nel solaio tra il piano terra ed il piano primo con la presenza di una scala in legno e ferro che garantisce il collegamento fra la zona giorno e la zona notte;  
Nella parte esterna del fabbricato si evidenzia una difformità tra la concessione edilizia ed i lavori realizzati, nel prospetto principale che affaccia sulla strada Via Olmo, sono presenti delle n. 02 aperture (finestre) che assicurano l'aerazione delle camere da letto presenti nella zona notte al Piano Primo, oltre ad una diversa altezza del fabbricato che potrebbe comunque essere giustificata dalla realizzazione del cordolo per il rifacimento del tetto in cemento armato che deroga dalla variazione di altezza esistente.
- Utilizzazione del Piano Primo che non è presente nella documentazione della Concessione Edilizia n. 12/79, ma esiste nella realtà e nella piantina catastale depositata al N.C.E.U e contiene la zona notte dell'abitazione, composta da disimpegno con smonto della scala in ferro e legno che collega la zona giorno e n. 03 camere da letto.

Inoltre così come riportato nel certificato dello Sportello Unico per L'Edilizia, richiesto dal sottoscritto e rilasciato in data 01/02/2021 Prot. 0000592 (vedi Allegato), risulta quanto riportato di seguito:

- 1 - Non sussiste certificato di fine lavori e di collaudo statico;
- 2 - Non sussiste nessun certificato di abitabilità/agibilità;
- 3 - Il S.U.E. non è a conoscenza di eventuali difformità/abusi edilizi;
- 2 - Non sussistono pratiche di Condono Edilizio;

Per quanto sopra, relativamente alla ristrutturazione dell'immobile (C.E. 12/79) e della documentazione agli atti, si sono evinte delle difformità precedentemente illustrate, ma che compatibilmente con le normative potrebbero eventualmente essere oggetto di sanatoria (Art.36 del D.P.R. 380/2001).

Il fabbricato, potrebbe essere al fine della regolarizzazione delle difformità riscontrate, oggetto di Progetto a Sanatoria Edilizia Urbanistica ed Ambientale. Si precisa che non necessita la sanatoria strutturale, in quanto verosimilmente i lavori sono stati autorizzati e realizzati, in data antecedente l'entrata in vigore del D.M. n. 114 del 24/04/1981 (L.L.P.P. 07/03/1981) che dichiarava i Comuni della Regione Molise "Comuni Sismici", compreso il Comune di Castelpetroso, pertanto fino a quella data il lavori venivano realizzati in totale assenza di deposito al Genio Civile.

Il progetto di sanatoria edilizia ed ambientale, prevede la redazione da parte di un tecnico abilitato di una pratica edilizia da presentare al Comune di Castelpetroso con una spesa di onorario professionale ipotizzabile pari a € 2.500,00 onnicomprensivo, una sanzione pecuniaria di importo pari ad € 516,46 per la modifica di prospetto e la sanatoria ambientale, oltre al pagamento degli oneri concessori da versare al Comune di Castelpetroso, relativamente al piano primo, per un importo stimato pari a circa euro - mq.  $57.50 \times \text{€}/\text{mq} 10.00 = \text{€} 575.00$ .

Al fine di rendere l'edificio compatibile con la vendita, si ritiene opportuno quantificare la spesa per la redazione di un tecnico abilitato per il certificato di collaudo e/o certificato di idoneità statica, che da indagini e preventivi richiesti da altri professionisti, ammonta a € 1.563,24.

Si precisa inoltre, così come evidenziato dal certificato rilasciato dal S.U.E. di Castelpetroso, che a seguito del rilascio del titolo abilitativo (Permesso a Sanatoria), la committenza deve richiedere ed ottenere il Certificato di Agibilità. A tal fine si quantifica anche la spesa per la redazione da parte di un tecnico abilitato alla pratica relativa alla richiesta del Certificato di Agibilità comprensiva del Certificato di Idoneità Statica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti, che ammonta a € 2.400,00

La Sanatoria Urbanistica, Edilizia ed Ambientale presumibilmente hanno un costo complessivo di € 7.554,70 (€ 2.500,00 + € 516,46 + € 575,00 + € 1.563,24 + € 2.400,00) che si vanno ad aggiungere al costo della stima del valore complessivo di vendita dell'intero immobile.

(Vedi Allegato)

**QUESITO N. 11****ESISTENZA DI VINCOLI SULL'IMMOBILE PIGNORATO****Vincoli Paesaggistico-Ambientali**

Il vincolo paesaggistico è uno strumento previsto dalla legislazione statale per la tutela delle aree di maggiore pregio paesistico, con la finalità di mitigare l'inserimento nel paesaggio di opere edilizie ed infrastrutture nonché di rendere il più possibile compatibili le attività a forte impatto visivo.

Tale vincolo è stato introdotto dalla legge 1497/39, successivamente integrato dalla legge 431/85 (Legge Galasso) e quindi inserito nel Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali determinato dal D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490. In data 22 gennaio 2004 il D.Lgs. n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06 luglio 2002, n. 137", ha provveduto a sostituire ed abrogare tutta la normativa precedente.

Il Comune di Castelpetroso, è un territorio sottoposto a Vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42 / 2004, si precisa che tale vincolo è stato istituito dalla L.R. n. 24 del 1984 e che prima di tale data il Comune non era sottoposto a Vincolo Ambientale, dal oggi il comune rientra nel P.P.T.A.A.V. , nell'area n. 05 del Matese Settentrionale.

**Vincoli Condominiali**

L'immobile sito in Via Olmo n. 43, non è disciplinato da nessun tipo di regolamento di condominio, essendo un unico fabbricato lo stesso non è soggetto a tale adempimento.

**QUESITO N. 12****DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

(Criterio di stima e metodo estimativo)

Il quesito che si pone al C.T.U. nella fattispecie riguarda la determinazione del valore venale in comune commercio della unità immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica.

L'immobile, date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che li contraddistinguono, sarebbe vendibile esclusivamente in un unico lotto così come di seguito riportato:

**LOTTO "A" – ABITAZIONE**

Foglio di Mappa n. 43 – Particella Catastale n. 86

① La stima del lotto sarà effettuata, con una stima sintetica comparativa per la determinazione del più probabile valore di mercato, in quanto sullo stesso, non sono presumibili atti di compravendita del diritto di proprietà.

② I beni economici, per le sue specifiche condizioni attuali, gode di un mercato poco attivo di beni analoghi.

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

Si formulerà quindi un giudizio sul più probabile valore di mercato del bene economico oggetto di valutazione adottando quale metodologia di stima quella diretta o sintetica e si utilizzerà quale parametro tecnico di comparazione la superficie commerciale.

Tale parametro è facilmente misurabile, rilevabile e direttamente proporzionale al valore del bene.

Il mercato omogeneo per il quale possono ritenersi uniformi le condizioni economiche, socio-ambientali e di mercato, cui si farà riferimento per la comparazione, è quello del territorio comunale di Castelpetroso.

Si precisa che per la valutazione economica dei beni oggetto della presente perizia tecnica e per la determinazione del prezzo di vendita su superficie lorda vendibile in mq, si è esplicitamente fatto riferimento ad informazioni acquisite da agenzie

immobiliari, visure di atti di compravendita effettuati presso la conservatoria dei registri immobiliari, ed in particolar modo alle valutazioni dell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate).

L' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), valuta gli immobili (Abitazioni Civili di Tipo Economico Residenziali - Zona B1 - Microzona Catastale n. 01 nella zona centrale/Centro Urbano di Castelpetroso da un prezzo di vendita a mq che va da un minimo di € 490,00 (Euro quattro cento novanta/00) ad un massimo di € 730,00 (Euro sette cento trenta/00).

Tenuto conto dei prezzi praticati in recenti contrattazioni relative a beni se non proprio assimilabili, certamente appartenenti alla stessa categoria di beni immobili, si ritiene che il valore dell'immobile possa essere reperito sulla base di una stima sintetico-comparativa, che tenga conto delle consistenze di seguito individuate.

Sulla base dei prezzi di cui il sottoscritto CTU è a conoscenza, tenuto conto della consistenza, caratteristiche, dimensioni, ubicazione, esposizione, grado di finitura e impiantistica, consistenza delle pertinenze, si valuta:

**LOTTO "A" - A) ABITAZIONE**

La superficie lorda complessiva

Superficie Appartamento: 72.00 Mq (P.T.) + 72.00 Mq (P.1) = 144 Mq  
 Superficie Deposito / Cantina: 72.00 Mq (1/2 di Mq 72.00 = 36.00 Mq)

Superficie Lorda Vendibile: 144 Mq + 36.00 Mq = **S.L.V. = 180.00 Mq**

Prezzo di Vendita: **€/Mq 600,00** (Euro sei cento/00)

**VALORE DI MERCATO**

Mq. 180.00 x €/Mq 600,00 = € 108.000/00

**LOTTO "A" - Valore di Mercato € 108.000/00**  
 (Euro cento ottomila/00)

**QUADRO RIEPILOGATIVO****Spese da sostenere per Sanatoria Urbanistica Edilizia ed Ambientale**

Totale €. 7.554,70 (Euro Settemila cinquecento cinquantaquattro /70)

**Valore di Stima del Valore di Mercato dell'immobile**

Totale €. 108.000,00 (Euro Cento ottomila /00)

**LOTTO "A"** (Proprietà 1/1 ~~C. ... Nadia~~)**ABITAZIONE**

Foglio di Mappa n. 43 - Particella Catastale n. 86

**VALORE DI STIMA €. 108.000/00**

(Euro Cento Ottomila/00)

**CONCLUSIONI GENERALI RIASSUNTIVE**

La presente relazione peritale completa di allegati, viene depositata in originale con invio telematico.

Con quanto sopra si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari del Tribunale di Isernia, per fornire chiarimenti eventualmente necessari.

La specifica delle spese tecniche è allegata alla presente.

Rionero Sannitico, 03 Marzo 2021

**II C.T.U.**  
Architetto Renzo Mazzocco

## ELENCO ALLEGATI:

- Nomina CTU;
- Verbale di Giuramento;
- Comunicazione inizio operazioni peritali;
- Verbale Accesso Immobile;
- Documentazione fotografica interna ed esterna;
- Estratti di Mappa;
- Planimetrie Catastali;
- Visure Catastali;
- Ispezioni Ipotecarie;
- Planimetria del bene;
- Concessioni Edilizie e/o Permessi di Costruire e/o Atti di Sanatoria;
- Relazione Tecnica e Grafici - Concessione Edilizia n. 12/79;
- Certificato S.U.E. Sportello Unico per l'Edilizia;