

Al Tribunale di Campobasso

Relazione di perizia tecnica di ufficio

relativa all'Esecuzione Immobiliare iscritta al **N.R.G. 25/2016**

| |
|---|
| - Relazione tecnica |
| - Verbali di sopralluogo (all. 1) |
| - Visure catastali (all. 2) |
| - Estratti di mappa (all. 3) |
| - Planimetrie catastali (all. n.4) |
| - Documentazione fotografica (all. 5) |
| - Visure ipotecarie (all.6) |
| - Certificati di destinazione urbanistica (all.7) |
| - Risposta del Comune di Roccapivara alla richiesta di documentazione (all.8) |
| - Concessione Edilizia n. 13/87 e Variante n. 27/92 (all.9) |
| - DIA n. 01/2007 (all.10) |
| - Contratto di comodato per l'immobile in via del Sannio (all.11) |
| - Fatture, preventivi e foto lavori via del Sannio (all.12) |

IL C.T.U.
Arch. Luca Corbo



ILL. MO G. E. DOTT. RUSSO / DOTT.SSA QUARANTA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA-GIUDIZIALE
RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 25/2016
TRA
BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA - SOC. COOP. -
CONTRO

[REDACTED]

Io sottoscritto arch. Luca Corbo, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Campobasso al n. 508, con studio in via Leopardi n.53/E a Campobasso, sono stato nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare sopra riportata con ordinanza della S.V. che fissava per il **giorno 14/10/2016** la prestazione del giuramento di rito.

Venivano formulati nella stessa data i quesiti espressi nei seguenti termini:

“Valutata la completezza della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte istante (segnalando immediatamente quella mancante o inidonea) e ispezionati i luoghi cui si riferisce il pignoramento, accerti e indichi in una apposita relazione scritta:

- 1. Tutti i dati necessari (catastali e concernenti l'ubicazione) per l'esatta e completa individuazione dei beni pignorati ai fini della loro utilizzazione nei successivi atti della procedura (ordinanza di vendita, decreto di trasferimento, ecc.).*
- 2. Valore di detti beni (anche attraverso stima sommaria).*
- 3. Se e da quali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli risultino eventualmente gravati, anche con riguardo ai danti causa della parte eseguita nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.*



4. *Qualora l'oggetto della stima sia costituito da fabbricati, eventuali perduranti irregolarità connesse all'inosservanza di norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati medesimi, specificando, in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa.*
5. *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, la presenza nell'immobile di materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile.*
6. *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo alla esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento.*
7. *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico.*
8. *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*
9. *Se la vendita dei beni pignorati possa essere effettuata in più lotti, specificando, nell'affermativa, la composizione di ciascuno di essi con l'indicazione del prezzo.*
10. *L'esistenza di quote di proprietà sui beni staggiti appartenenti a persone diverse dall'esecutato.*
11. *Ove per l'immobile sia richiesto l'attestato di certificazione energetica provveda ad acquisire il detto attestato se già esistente.*



12. *Invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore almeno 30 giorni prima dell'udienza di audizione delle parti a mezzo PEC o posta ordinaria (per il debitore), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, sui documenti informatici o teletrasmessi.*

13. *Deposito mediante invio telematico nel registro informatico SIECIC.*

Ciò premesso, dopo aver proceduto all'esame degli atti e dei documenti di causa, al sopralluogo ed ai relativi rilievi, aver svolto le opportune ricerche presso gli uffici competenti e raccolto il materiale necessario alla stesura della perizia, presento la relazione di consulenza tecnica.

RELAZIONE PERITALE

Il C.T.U. ha convocato il primo sopralluogo per il 23 novembre 2016, previo avviso dato alle parti con raccomandata A/R all'esecutata e tramite PEC al procedente, presso la residenza della [REDACTED] a in via Veneto n. 30 a Roccavivara (CB).

In tale data non è stato possibile avere accesso agli immobili in quanto la proprietaria e/o un suo delegato non si sono presentati nonostante la raccomandata A/R fosse stata regolarmente ritirata.

In tale occasione il C.T.U. si è recato presso gli uffici comunali di Montefalcone nel Sannio e di Roccavivara, al fine di reperire tutta la documentazione necessaria alla stesura della perizia. Inoltre, ha effettuato un sopralluogo fotografico all'esterno dei beni eseguiti (**verbali di sopralluogo - All. n.1**).

In seguito ha fissato per il 21 dicembre 2016 un secondo sopralluogo dandone comunicazione tramite raccomandata A.R. all'esecutata e tramite PEC al



precedente.

In tale data è stato regolarmente svolto il sopralluogo su alcuni immobili e sui i terreni eseguiti **(All. n.1)** e si è proceduto al rilievo metrico e fotografico degli edifici e dei terreni. Non è stato possibile visionare tutti gli immobili in quanto la proprietaria ha affermato di non essere in possesso delle chiavi di alcuni di essi poiché occupati da terzi.

In data 01/02/2017 il sottoscritto ha effettuato il terzo sopralluogo che si è svolto regolarmente alla presenza della

dell'immobile sito in via del Sannio n. 21).

Insieme ai presenti, mi sono recato presso gli immobili oggetto di esecuzione, ed ho proceduto al rilievo metrico e fotografico dei beni in questione **(All. n.1)**.

ECC. MO GIUDICE

1. *Tutti i dati necessari (catastali e concernenti l'ubicazione) per l'esatta e completa individuazione dei beni pignorati ai fini della loro utilizzazione nei successivi atti della procedura (ordinanza di vendita, decreto di trasferimento, ecc.);*

Lo scrivente, esaminata la documentazione acquisita in Tribunale, dopo le dovute verifiche presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Campobasso e gli uffici della Conservatoria di Campobasso, effettuato il sopralluogo, ha dedotto quanto segue **(visure catastali - All. n. 2)**.

I beni, oggetto di esecuzione, sono situati nel Comune di Roccavivara e nel Comune di Montefalcone nel Sannio.

Le proprietà individuate al Catasto Urbano ed al Catasto Terreni del **Comune di**



Roccavivara sono:

CATASTO URBANO (Roccavivara):

- **fg. 9, p.IIa n.338, sub 1**, categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale 31 mq, rendita € 38,63 indirizzo via del Duca n.2 piano T – Variazione del 09.11.2015 : inserimento in visura dei dati di superficie
- **fg. 9, p.IIa n.1057, sub 11**, categoria C/2, classe 1, consistenza 58 mq, superficie catastale 77 mq, rendita € 110,83 indirizzo viale Vittorio Veneto n.50 piano S1 – Variazione del 09.11.2015 : inserimento in visura dei dati di superficie
- **fg. 9, p.IIa n.1057, sub 15**, categoria C/6, classe 1, consistenza 55 mq, superficie catastale 55 mq, rendita € 102,26 indirizzo viale Vittorio Veneto n.50 piano T – Variazione del 09.11.2015 : inserimento in visura dei dati di superficie
- **fg. 9, p.IIa n.1057, sub 17**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 140 mq (tot. Escluse aree scoperte 135 mq), rendita € 386,05 indirizzo viale Vittorio Veneto n.50 piano 2 – Variazione del 09.11.2015 : inserimento in visura dei dati di superficie
- **fg. 9, p.IIa n.119, sub 2 graffata a p.IIa 121 sub 3**, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 127 mq (tot. Escluse aree scoperte 125 mq), rendita € 151,06 indirizzo via del Sannio n.3A piano T-1-S1 – Variazione del 09.11.2015 : inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTO TERRENI (Roccavivara):

- **fg. 2, p.II n. 40** qualità: Pascolo, classe 1, superficie are 1,90 reddito dominicale € 0,08 reddito agrario € 0,04 – Frazionamento del 23.10.2006



prot. CB0087637

- **fg. 2, p.IIa n. 149** qualità: Pascolo arb., classe 2, superficie are 3,50 reddito dominicale € 0,11 reddito agrario € 0,04 – Variazione d'ufficio del 25.01.2011 prot. CB0016538
- **fg. 2, p.IIa n. 150** qualità: Seminativo arb., classe 3, superficie are 4,00 reddito dominicale € 0,52 reddito agrario € 0,93 – Variazione d'ufficio del 25.01.2011 prot. CB0016530
- **fg. 2, p.IIa n. 151** qualità: Fabbricato Rurale., classe--, superficie are 0,96 reddito dominicale € ----- reddito agrario € ---- – Impianto meccanografico del 30.10.1973
- **fg. 2, p.IIa n. 296** qualità: Pascolo, classe 1, superficie are 0,10 reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01 – Frazionamento del 23.10.2006 prot. CB0087637
- **fg. 2, p.IIa n. 322** qualità: Seminativo arb., classe 3, superficie are 5,50 reddito dominicale € 0,71 reddito agrario € 1,28 – Variazione d'ufficio del 25.01.2011 prot. CB0016530
- **fg. 2, p.IIa n. 323** qualità: Pascolo arb., classe 2, superficie are 2,50 reddito dominicale € 0,08 reddito agrario € 0,03 – Variazione d'ufficio del 25.01.2011 prot. CB0016538
- **fg. 3, p.IIa n. 31** qualità: Seminativo, classe 2, superficie are 16,40 reddito dominicale € 2,54 reddito agrario € 3,81 – Impianto meccanografico del 30.10.1973
- **fg. 3, p.IIa n. 34** qualità: Uliveto, classe 3, superficie are 47,96 reddito dominicale € 8,67 reddito agrario € 7,43 – Frazionamento del 31.07.1996



n.100720.1/1996

- **fg. 3, p.IIa n. 69** qualità: Uliveto, classe 2, superficie are 7,30 reddito dominicale € 1,70 reddito agrario € 1,32 – Tabella di variazione del 14.12.2011 protocollo n. CB0269902- Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 n. 262 (n.14860.1/2011)
- **fg. 3, p.IIa n. 137** qualità: Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 18,30 reddito dominicale € 3,78 reddito agrario € 4,25 – Frazionamento del 02.12.1978 in atti dal 30.08.1984 n.12184
- **fg. 3, p.IIa n. 230** qualità: Seminativo, classe 2, superficie are 12,70 reddito dominicale € 1,97 reddito agrario € 2,95 – Impianto Meccanografico del 30.10.1973
- **fg. 3, p.IIa n. 382** qualità: Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 2,70 reddito dominicale € 0,56 reddito agrario € 0,63 – Frazionamento del 02.12.1978 in atti dal 30.08.1984 n.12184
- **fg. 5, p.IIe nn. 288** qualità: Uliveto, classe 2, superficie are 3,60 reddito dominicale € 0,84 reddito agrario € 0,65 – Impianto Meccanografico del 30.10.1973
- **fg. 5, p.IIe nn. 289** qualità: Seminativo, classe 3, superficie are 16,40 reddito dominicale € 1,52 reddito agrario € 3,81 – Impianto Meccanografico del 30.10.1973
- **fg. 6, p.IIa n. 224** qualità: Seminativo, classe 4, superficie are 7,70 reddito dominicale € 0,44 reddito agrario € 1,59 – Impianto Meccanografico del 30.10.1973
- **fg. 7, p.IIa n. 171** qualità: Bosco alto, classe 2, superficie are 124,90



reddito dominicale € 7,74 reddito agrario € 1,94 – Impianto Meccanografico del 30.10.1973

- **fg. 7, p.IIa n. 190** qualità: Fabbricato rurale superficie are 0,36 – Impianto Meccanografico del 30.10.1973
- **fg. 7, p.IIa n. 202** qualità: Seminativo, classe 2, superficie are 2,40 reddito dominicale € 0,37 reddito agrario € 0,56 – Impianto Meccanografico del 30.10.1973
- **fg. 7, p.IIa n. 293** qualità: Seminativo, classe 2, superficie are 13,20 reddito dominicale € 2,05 reddito agrario € 3,07 – Impianto Meccanografico del 30.10.1973
- **fg. 9, p.IIa n. 189** qualità: Seminativo, classe 1, superficie are 4,40 reddito dominicale € 1,02 reddito agrario € 1,14 – Impianto Meccanografico del 30.10.1973
- **fg. 9, p.IIa n. 190** qualità: Seminativo, classe 1, superficie are 1,70 reddito dominicale € 0,40 reddito agrario € 0,44 – Istrumento Atto Pubblico del 10.05.1977 in atti dal 30.01.1979 n. 5477
- **fg. 11, p.IIa n. 23** qualità: Pascolo Arborato classe 1, superficie are 4,10 reddito dominicale € 0,17 reddito agrario € 0,06 – Impianto Meccanografico del 30.10.1973
- **fg. 11, p.IIa n. 24** qualità: Seminativo, classe 3, superficie are 60,60 reddito dominicale € 5,63 reddito agrario € 14,08 – Impianto Meccanografico del 30.10.1973

I beni, oggetto di esecuzione, individuati al Catasto Terreni del **Comune di Montefalcone nel Sannio** sono:



CATASTO TERRENI (Montefalcone nel Sannio):

- **fg. 15, p.IIa n.62** qualità: Uliveto, classe 1, superficie are 21,20 reddito dominicale € 7,66 reddito agrario € 4,93 – Impianto Meccanografico del 10.10.1975

Per quanto relazionato precedentemente e dall'analisi dei documenti reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso ed il Comune di Roccapivara, si evince:

- **sulle particelle nn. 189 e 190 del foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Roccapivara è stato edificato, a seguito di regolare richiesta concessoria (Concessione Edilizia n.13/87 e Variante n.27/92 - all. n. 9), un fabbricato destinato a deposito e rimessa non inserito in mappa e non accatastato all'Urbano. Il fabbricato, prima della vendita, come previsto dalla normativa vigente, deve essere accatastato al Catasto Urbano a seguito di regolare presentazione del Tipo Mappale e delle planimetrie catastali.**
- **Su parte delle p.IIe nn. 296, 322, 323 del foglio n. 2, del Catasto Terreni del Comune di Roccapivara è stato realizzato un tratto di Strada Provinciale n.15 che lambisce anche le p.IIe nn. 40, 149 e 150 dello stesso foglio. **La strada non è riportata in mappa** (se non per un paio di linee in previsione del nuovo tracciato) e le p.IIe sopraelencate, che attualmente sono occupate, almeno parzialmente, dalla sede stradale, secondo quanto riportato in visura ed in base ai documenti reperiti dal C.T.U. risultano di proprietà dell'esecutata. Tale situazione, prima della vendita, come previsto dalla normativa vigente, deve essere regolarizzata al Catasto Terreni. Inoltre, la messa in mappa della strada è indispensabile per determinare**



l'attuale consistenza dei beni e poterne effettuare una corretta valutazione.

- Sulla **p.IIa n. 338, sub 1 del foglio n. 9 del Catasto Urbano del Comune di Roccavivara** è presente un locale igienico che non è riportato nelle **planimetrie catastali (Planimetrie catastali - all. n. 4)**; per cui in una eventuale vendita del bene deve essere eseguita una variazione della planimetria.
- Sulla **p.IIa n. 1057, sub 11 del foglio n. 9 del Catasto Urbano del Comune di Roccavivara** è presente un locale igienico che non è **riportato nelle planimetrie catastali**; per cui in una eventuale vendita deve essere eseguita una variazione della planimetria. Inoltre, parte del locale è usato come studio e non come deposito.
- Sulla **p.IIa n. 119 sub 2 graffata alla p.IIa n. 121 sub 3 del foglio n. 9 del Catasto Urbano del Comune di Roccavivara** dove nella planimetria catastale è riportato un locale wc in realtà esiste un angolo cottura e dove è riportato il locale cucina allo stato attuale vi è una zona soggiorno-pranzo; i tramezzi sono, però, correttamente riportati in planimetria.

Descrizione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione

Le unità immobiliari in oggetto sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Roccavivara e del Comune di Montefalcone nel Sannio, ed in parte al Catasto Urbano di Roccavivara. I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in zona agricola, in zona di espansione urbana e nel centro abitato del Comune di Roccavivara **(Estratti di mappa - all. n. 3) (Documentazione fotografica - All. n. 5).**

Per facilità di lettura gli immobili saranno descritti in base all'ubicazione e all'individuazione catastale.



Beni siti in zona agricola nel Comune di Montefalcone nel Sannio:

- **fg. 15, p.IIa n.62** particella di mq 2.120,00, si presenta coltivata ad olivo è in lieve pendenza ed è raggiungibile da piccola strada vicinale collegata alla S.P. 15. La particella non è edificabile poiché ha una superficie minore del lotto minimo, previsto nello strumento urbanistico vigente del Comune in questione, pari a mq. 3.500,00.

Beni siti in zona agricola Comune di Roccapivara:

I terreni sono ubicati in più contrade del Comune di Roccapivara, ma sono tutti siti in area agricola.

- **fg. 2, p.IIa n. 40** particella di mq 190,00, si presenta incolta e leggermente acclive, è raggiungibile dalla Strada Provinciale n. 15. Ai fini urbanistici la p.IIa è inserita in Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccapivara.
- **fg. 2, p.IIa n. 149** particella di mq 350,00, si presenta incolta e leggermente acclive, è raggiungibile da Strada Provinciale n. 15. Ai fini urbanistici la p.IIa è inserita in Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccapivara.
- **fg. 2, p.IIa n. 150** particella di mq 400,00, si presenta incolta e leggermente acclive, è raggiungibile da Strada Provinciale n. 15. Ai fini urbanistici la p.IIa è inserita in Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccapivara.



- **fg. 2, p.IIa n. 151** ex-Fabbricato rurale di mq 96,00, allo stato attuale non è stata rilevata la presenza del fabbricato, probabilmente crollato nel corso degli anni.
- **fg. 2, p.IIa n. 296** particella di mq 10,00, relitto stradale a seguito di variazione del tracciato della Strada Provinciale n. 15.
- **fg. 2, p.IIa n. 322** particella di mq 550,00, sicuramente modificata rispetto a quanto riportato in mappa a seguito di variazione del tracciato della Strada Provinciale n. 15. Attualmente, infatti, è quasi interamente occupata dalla sede stradale.
- **fg. 2, p.IIa n. 323** particella di mq 250,00, sicuramente modificata rispetto a quanto riportato in mappa a seguito di variazione del tracciato della Strada Provinciale n. 15. Attualmente, infatti, è quasi interamente occupata dalla sede stradale.
- **fg. 3, p.IIa n. 31** particella di mq 1.640,00, si presenta in parte incolta ed in parte coltivata ad olivo; è leggermente acclive ed è raggiungibile da Strada Interpodereale collegata alla S.P. n. 15. Ai fini urbanistici la p.IIa è inserita in Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccapivara.
- **fg. 3, p.IIa n. 34** particella di mq 4.796,00, si presenta in parte coltivata ad olivo ed in parte occupata da un piazzale destinato a deposito di materiale da costruzione. Il piazzale è stato realizzato in virtù di D.I.A. n.1/2007 prot. N. 265 (**DIA n. 01/2007 - all. n. 10**). Il bene è raggiungibile da Strada Interpodereale collegata alla S.P. n. 15. Il piazzale si presenta asfaltato e



recintato con ingresso da cancello scorrevole. Ai fini urbanistici si sottolinea che la p.lla n. 34 è inserita nella richiesta di Concessione Edilizia n. 34/82 prot. n. 1800 del 20.09.1984 per la costruzione del fabbricato attualmente insistente sulla contigua p.lla n. 33. Per tale motivo non è edificabile poiché la volumetria su di essa realizzabile è stata utilizzata per il fabbricato ricadente sulla p.lla n. 33 non oggetto di esecuzione.

- **fg. 3, p.lle n. 69** particella di mq 730,00, si presenta parzialmente incolta ed in parte coltivata ad ulivo, è in pendenza ed è raggiungibile da strada asfaltata.
- **fg. 3, p.lla n. 137** particella di mq 1.830,00, si presenta incolta, in area boschiva ed in pendenza, non raggiungibile da strada carrabile. Ai fini urbanistici la p.lla è inserita in Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccavivara.
- **fg. 3, p.lla n. 230** particella di mq 1.270,00, si presenta incolta, pianeggiante, posta in prossimità del fiume Trigno, ed è raggiungibile da strada sconnessa.
- **fg. 3, p.lla n. 382** particella di mq 270,00, si presenta incolta, in area boschiva ed in pendenza, non raggiungibile da strada carrabile. Ai fini urbanistici la p.lla è inserita in Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccavivara.
- **fg. 5, p.lle nn. 288** particella di mq 360,00, si presenta parzialmente incolta, con qualche ulivo, in area boschiva e in pendenza, raggiungibile da strada



interpodereale. Ai fini urbanistici la p.lla è inserita in Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccavivara.

- **fg. 5, p.lle nn. 289** particella di mq 1.640,00, si presenta incolta, in area boschiva ed in pendenza, raggiungibile da strada interpodereale. Ai fini urbanistici la p.lla è inserita in Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccavivara.
- **fg. 6, p.lla n. 224** particella di mq 770,00, si presenta incolta e in pendenza, raggiungibile da strada interpodereale. Ai fini urbanistici la p.lla è inserita in Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccavivara.
- **fg. 7, p.lla n. 171** particella di mq 2.490,00, si presenta incolta e in pendenza, sita in area interclusa non distante da strada interpodereale asfaltata. Ai fini urbanistici la p.lla è inserita in Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccavivara.
- **fg. 7, p.lla n. 190** fabbricato rurale di mq 36,00 rudere quasi del tutto crollato sito in area interclusa senza strada di accesso, ma non distante da strada interpodereale asfaltata.
- **fg. 7, p.lla n. 202** particella di mq 240,00, si presenta incolta e in lieve



pendio, sita in area interclusa non distante da strada interpodereale asfaltata. Ai fini urbanistici la p.lla è inserita in Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccapivara.

- **fg. 7, p.lla n. 293** particella di mq 1.320,00, si presenta incolta, in zona boschiva ed in lieve pendenza, sita in area interclusa non distante da strada interpodereale asfaltata. Ai fini urbanistici la p.lla è inserita in Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccapivara.
- **fg. 11, p.lla n. 23** particella di mq 410,00, si presenta incolta e con la presenza di alcuni alberi; è in lieve pendio ed è raggiungibile da strada interpodereale asfaltata. Ai fini urbanistici la p.lla è inserita in Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccapivara.
- **fg. 11, p.lla n. 24** particella di mq 6060,00, si presenta incolta e con la presenza di alcuni alberi; è in lieve pendio ed è raggiungibile da strada interpodereale asfaltata. Ai fini urbanistici la p.lla è inserita in Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccapivara.

Nessuna delle particelle catastali agricole precedentemente descritte, ricadenti in



area agricola del Comune di Roccavivara, ha caratteristiche di edificabilità, poiché o con superficie inferiore al lotto minimo (pari a mq. 2.000,00) o perché vincolate con Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccavivara.

Beni siti in zona “C” del Comune di Roccavivara:

- **fg. 9, p.lle nn. 189 e 190 fabbricato non accatastato**

In fase di sopralluogo e tramite le ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio ed il Comune di Roccavivara si è rilevato che sulle particelle nn. 189 e 190 del foglio n. 9 del Catasto Terreni Comune di Roccavivara è stato edificato, a seguito di regolare richiesta concessoria, un fabbricato non inserito in mappa e non accatastato all'Urbano.

Il fabbricato esistente è stato realizzato in virtù di C.E. n. 13/87 del 10.04.1987 e Variante alla C.E. n. 27/92 del 03.08.1992. Allo stato attuale il fabbricato è adibito a rimessa automezzi e deposito attrezzature. Consta di un solo livello coperto con tetto piano, protetto da guaina d'impermeabilizzazione, alle cui spalle vi è un sovrastante muro di contenimento in cemento armato. La facciata esterna presenta un rivestimento in pietra, due aperture carrabili con infissi metallici e piccola finestra per areazione. L'interno si presenta indiviso, a differenza di quanto previsto nel progetto autorizzato, con pavimentazione in cemento; le pareti e i soffitti non sono rifiniti in quanto privi di intonaco e pittura.

La struttura è in cemento armato con solaio di copertura in latero-cemento; non sono presenti impianti oltre quello elettrico che, inoltre, non risulta a norma con la vigente legislatura.



Lo stato complessivo di conservazione del bene è mediocre e si sono rilevate infiltrazioni d'acqua ed umidità dalla copertura piana e dal muro contro terra. La superficie complessiva del locale è pari a **mq 203,00** ed è circondato da un terreno di pertinenza in forte pendenza di circa **mq 400,00**.

Beni siti nel centro abitato di Roccavivara - catasto urbano

- **fg. 9, p.IIa n.338, sub 1 via del Duca n.1**

Piccolo locale, sito in centro storico di Roccavivara, destinato a deposito, di complessivi **mq. 27,10** lordi posto al piano terra di un fabbricato, costruito in data antecedente il 1967, di complessivi tre livelli con struttura portante in muratura di pietrame. L'interno consta di una stanza adibita a deposito e di un piccolo locale igienico, con pavimentazione in marmettoni e pareti rifinite in pittura di colore chiaro. L'ingresso presenta una saracinesca metallica con retrostante infisso in legno, vi è poi una piccola finestra con infisso in legno con vetro singolo. Nel locale non è presente l'impianto di riscaldamento, ma sono presenti impianto idrico ed elettrico, che non risultano a norma con la vigente legislatura. Lo stato complessivo di conservazione del bene è pessimo; infatti, presenta pareti scrostate, problemi dovuti all'umidità di risalita e materiali di rifinitura datati e/o danneggiati.

Si segnala che il locale igienico non è riportato nelle planimetrie catastali e che per un'eventuale vendita deve essere eseguita una variazione della planimetria catastale. E' da variare anche il civico riportato in visura che non è il n. 2., ma il n.1.

- **fg. 9, p.IIa n.1057, sub 11 via Vittorio Veneto n.50 (p. seminterrato)**

Locale sito al piano seminterrato di una palazzina anni '70 ai margini del centro storico di Roccavivara, in Via Vittorio Veneto n. 50. Il locale ha accesso da una scalinata esterna e da un ambiente comune collegato a scala condominiale.



Attualmente è diviso in due ambienti, di cui uno utilizzato a deposito, privo di finestre e areazione, con piccolo servizio igienico e l'altro a studio dotato di due finestre. Il locale presenta pavimentazione in granito e ceramica, infissi in legno con vetro singolo, porte del tipo tamburato ed è dotato di impianto idrico ed elettrico non a norma con le vigenti leggi. Lo stato complessivo di manutenzione è buono, sufficienti le finiture. La struttura dell'intera palazzina, in cui è compresa l'unità oggetto di esecuzione, è in cemento armato con solai in latero-cemento che, vista l'epoca di costruzione, non è sismica. La superficie lorda complessiva è pari a **mq 73,00** oltre circa mq 7,00 destinati ad ingresso comune.

Si segnala che il locale igienico non è riportato nelle planimetrie catastali e che in una eventuale vendita deve essere eseguita una variazione della planimetria catastale.

- **fg. 9, p.IIa n.1057, sub 15 via Vittorio Veneto n.50 (piano terra)**

Locale sito al piano terra di una palazzina anni '70 ai margini del centro storico di Rocavivara, in Via Vittorio Veneto n. 50. Il locale ha accesso da porta esterna dotata di saracinesca metallica ed è dotato di tre finestre con infissi in legno con vetro singolo. Attualmente si presenta indiviso e destinato a garage. Il locale possiede una pavimentazione in battuto di cemento, ed è dotato di un punto idrico, ma non di riscaldamento. L'impianto elettrico non è a norma con le vigenti leggi. Lo stato complessivo di manutenzione è sufficiente, mediocri le finiture. La struttura dell'intera palazzina è in cemento armato con solai in latero-cemento che, vista l'epoca di costruzione, non è sismica. La superficie lorda è pari a **mq 70,90**.

- **fg. 9, p.IIa n.1057, sub 17 via Vittorio Veneto n.50 (piano secondo)**

L'appartamento, oggetto di esecuzione, confina con la scala condominiale ed è



ubicato al secondo piano di una palazzina anni '70 ai margini del centro storico di Roccavivara, in Via Vittorio Veneto n. 50.

L'appartamento è costituito di un piccolo ingresso, dal quale si accede ad un soggiorno, una cucina, un servizio igienico, un ripostiglio ed una camera. Tramite un corridoio, poi, si accede al bagno e a due camere da letto. L'appartamento è, inoltre, dotato di un balcone, al quale si accede dalla camera e dal soggiorno e di due balconcini di pertinenza delle camere da letto. Le rifiniture interne sono: pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti della zona giorno e parquet nelle camere da letto. I rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate con pittura del tipo lavabile e del tipo a stucco. Gli infissi sono in legno con vetro camera e in alcuni ambienti sono presenti doppi infissi in alluminio; gli oscuramenti esterni sono realizzati con avvolgibili, le porte interne sono in legno del tipo tamburate. L'impianto di riscaldamento è a gas metano del tipo autonomo con radiatori in ghisa del tipo tradizionale. Le finiture interne dell'appartamento risultano in buono stato di conservazione pur se datate. Buono anche lo stato manutentivo L'impianto elettrico non risulta a norma con la vigente legislatura.

La superficie virtuale commerciale residenziale lorda è pari a circa **mq 142,00** calcolata così come riportato nella seguente tabella ed il valore finale arrotondato:

Consistenza residenza:

| <u>Descrizione:</u> | <u>Sup.</u> | <u>Coeff.</u> | <u>Sup. virt.</u> | <u>Descrizione:</u> | <u>Sup.</u> | <u>Coeff.</u> | <u>Sup. virt.</u> |
|---------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|---------------------|-------------|---------------|-------------------|
| appartamento: | 137,60 | 1,00 | 137,60 | soffitta: | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| balconi: | 14,17 | 0,30 | 4,25 | veranda: | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| terrazzo: | 0,00 | 0,30 | 0,00 | portico: | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| ripostigli: | 0,00 | 0,50 | 0,00 | C.T.: | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| mansarda: | 0,00 | 0,50 | 0,00 | lastrico solare: | 0,00 | 0,20 | 0,00 |
| cantina: | 0,00 | 0,25 | 0,00 | giardino: | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| Superficie Totale Commerciale: | | | mq. 141,85 | | | | |



- **fg.9, p.lla n.119 sub2 graffata con p.lla n.121 sub3 Via del Sannio n. 21**

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è un'abitazione unifamiliare su tre livelli, parte di una schiera del centro storico di remota costruzione, sita in Via del Sannio n. 21 in catasto riportata erroneamente al civico n. 3A.

Al piano seminterrato è localizzata la cantina di mq 30,70 lordi con ingresso da vicolo laterale e senza collegamento interno con i piani superiori. La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento, sovrastante solaio SAP con trave emergente in c.a. particolarmente degradata, e pareti grezze. Oltre l'impianto elettrico, non a norma, non presenta impianto idrico e di riscaldamento. Lo stato di conservazione è mediocre così come le finiture.

Al piano terra, con ingresso da Via del Sannio, sono localizzati una cucina, un locale soggiorno-pranzo e una camera, oltre alla scala a doppia rampa di collegamento con il livello superiore. Il livello è dotato di veranda per mq 9,90 lordi. L'immobile ha un secondo ingresso, tramite scala esterna, dal vicolo laterale. Il piano primo è destinato a zona notte con due camere ed un servizio igienico. Anche questo livello è dotato di veranda per mq 9,90 lordi. La superficie residenziale complessiva è pari a mq 87,60 lordi. La facciata esterna su via del Sannio si presenta rifinita ad intonaco, la facciata posteriore su via Veneto è in mattoni e intonaco grezzo. La copertura è a falde, la struttura portante è in muratura mista di pietrame, mattoni e cemento armato e per quanto si è potuto rilevare con solai piani del tipo SAP. Le rifiniture interne della residenza sono: pavimentazione in marmettoni e graniglia in tutti gli ambienti, rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica, pareti tinteggiate con pittura del tipo lavabile, finestre in PVC con vetro camera, porte interne in legno del tipo tamburate. Non è presente l'impianto di



riscaldamento. Gli impianti idrico ed elettrico, da un sopralluogo esclusivamente de visu, sembrano a norma.

Infatti, di recente l'immobile è stato parzialmente ristrutturato a totale carico del comodatario (Contratto di comodato per l'immobile in via del Sannio - all. n. 11). Sono stati sostituiti i rivestimenti, i sanitari, gli infissi esterni e sono stati rinnovati ed integrati gli impianti elettrico ed idrico, ripristinati gli intonaci e pitturati gli ambienti per un importo di circa €. 10.000,00 in parte giustificato da fatture e preventivi di spesa che si allegano alla presente **(Fatture, preventivi e foto lavori via del Sannio - All. n. 12)**. Non sono stati sostituiti i pavimenti.

In fase di sopralluogo il comodatario [REDACTED] ha dichiarato che intende restituire l'immobile nelle condizioni originarie, ossia privo delle migliorie da lui apportate, a meno di ricevere quanto dovuto per le spese effettuate e non rimborsate dal comodante.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Roccavivara è emerso, poi, che la parziale ristrutturazione è stata realizzata senza la presentazione di CILA.

Le finiture interne dell'appartamento risultano sufficienti. L'immobile è in sufficiente stato di conservazione al piano terra mentre versa in uno stato mediocre di conservazione al piano primo per via delle infiltrazioni provenienti dalla copertura. Infatti, al piano notte si sono rilevate diffuse infiltrazioni d'acqua dal tetto, non ristrutturato, e la conseguente presenza di muffe e macchie sui solai in tutti gli ambienti di tale livello. Mediocre anche lo stato di conservazione della facciata su via Veneto. L'immobile, poi, non è raggiungibile da strade carrabili, ed è privo di impianto di riscaldamento. Tali carenze comportano una diminuzione del valore di mercato dell'immobile.



La superficie virtuale commerciale residenziale lorda è pari a circa **mq 105,00**; la superficie commerciale è stata calcolata così come riportato nella seguente tabella ed il valore arrotondato all'unità:

Consistenza residenza:

| <u>Descrizione:</u> | <u>Sup.</u> | <u>Coeff.</u> | <u>Sup. virt.</u> | <u>Descrizione:</u> | <u>Sup.</u> | <u>Coeff.</u> | <u>Sup. virt.</u> |
|---------------------------------------|--------------|---------------|-------------------|---------------------|--------------|---------------|-------------------|
| appartamento: | 87,60 | 1,00 | 87,60 | soffitta: | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| balconi: | 0,00 | 0,30 | 0,00 | veranda: | 18,80 | 0,50 | 9,40 |
| terrazzo: | 0,00 | 0,30 | 0,00 | portico: | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| ripostigli: | 0,00 | 0,50 | 0,00 | C.T.: | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| mansarda: | 0,00 | 0,50 | 0,00 | lastrico solare: | 0,00 | 0,20 | 0,00 |
| cantina: | 30,70 | 0,25 | 7,68 | giardino: | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| Superficie Totale Commerciale: | | | mq. 104,68 | | | | |

2. valore di detti beni (anche attraverso stima sommaria);

Considerato che il complesso immobiliare oggetto di esecuzione è costituito di fabbricati e terreni aventi destinazioni d'uso diverse, la stima per la successiva valutazione sarà effettuata con l'applicazione di prezzi unitari diversificati, così come individuati da un'indagine di mercato in loco e da quanto individuato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Mercato, comunque, poco consistente vista la continua diminuzione della popolazione nei piccoli centri molisani e la crisi ancora perdurante del settore immobiliare.

Per la valutazione delle unità immobiliari relative agli appartamenti, garage e depositi, si assume come metodo di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato alle superfici rilevate in loco e dalle planimetrie di progetto e catastali, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali ed, infine, del grado di finitura



e di conservazione degli immobili.

I prezzi correnti di mercato sono di seguito elencati:

In zona urbana per edifici residenziali simili, in condizioni di manutenzione normali, sul sito dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio immobiliare si sono riscontrati valori di mercato che variano da un *massimo €/mq 570,00* ad un minimo di *€/mq 280,00*. Tali valori possono ritenersi quasi attendibili e commisurati a quanto riscontrato dall'indagine di mercato effettuata in loco.

In zona urbana per box e autorimesse simili, in condizioni di manutenzione normali, sul sito dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio immobiliare si sono riscontrati valori di mercato che variano da un *massimo €/mq 270,00* ad un minimo di *€/mq 180,00*. Tali prezzi nel valore più basso possono ritenersi attendibili e commisurati a quanto riscontrato dall'indagine di mercato effettuata in loco.

In zona urbana per i locali adibiti a deposito simili, in condizioni di manutenzione normali, sul sito dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio immobiliare non sono stati riscontrati valori di mercato puntuali. In genere tali locali vanno valutati al 50% del valore dell'edilizia residenziale. Tali valori possono, per i locali di piccole dimensioni e/o siti nello stesso fabbricato della residenza, ritenersi attendibili e commisurati a quanto riscontrato dall'indagine di mercato effettuata in loco.

Ma per il locale deposito non accatastato sito ai margini del centro abitato, che insiste al fg. n. 9 sulle p.lle nn. 189-190, viste le dimensioni e l'attuale uso assimilabile a garage/rimessa, si ritiene attendibile considerare il valore minimo OMI relativo ai garages e box decurtato di circa 30% per la posizione, le finiture mancanti e lo stato manutentivo in cui versa.

Per quanto precedentemente relazionato si stabiliscono i seguenti valori



unitari per le unità immobiliari eseguite:

Immobile sito nel centro storico in via del Sannio - residenza e pertinenze €/mq 250,00. Tale valore scaturisce dalla considerazione che l'immobile si trova in un edificio vetusto e che, nonostante la parziale ristrutturazione interna effettuata, le condizioni manutentive del tetto, del piano primo, delle facciate e della cantina, oltre alla mancanza di un accesso carrabile e dell'impianto di riscaldamento, non sono sufficienti e quindi il valore individuato sarà di circa il 10% inferiore del valore minimo riportato dall'OMI; ciò anche in considerazione dell'andamento molto debole del mercato per immobili che non hanno caratteristiche manutentive, strutturali e di comfort adeguate.

Immobile sito nel centro urbano via Vittorio Veneto - residenza €/mq 450,00. La posizione, le finiture e lo stato manutentivo ne giustificano il valore che risulta essere lievemente superiore al valore medio OMI.

Immobile sito nel centro urbano via Vittorio Veneto - deposito €/mq 225,00. La posizione, le finiture e lo stato manutentivo ne giustificano il valore che risulta essere il 50% del valore calcolato per l'unità residenziale di via Veneto sita in zona centro abitato.

Immobile sito nel centro urbano via Vittorio Veneto - garage €/mq 180,00. La posizione, le finiture e lo stato manutentivo ne giustificano il valore che risulta essere coincidente con il valore minimo previsto dall'OMI.

Immobile sito nel centro storico in via del Duca - deposito €/mq 125,00. Le condizioni manutentive del deposito determinano un valore corrispondente lievemente inferiore al 50% del valore minimo OMI riscontrato per immobili residenziali in zona centro storico.



Immobile sito ai margini del centro urbano non accatastato deposito-garages €/mq 125,00. Le condizioni manutentive così come le finiture scadenti, determinano la scelta di un valore inferiore al valore minimo dato in zona dall'OMI per box e garages. Tale valore tiene già in conto del terreno di pertinenza circostante.

I valori unitari così stabiliti saranno moltiplicati per le superfici residenziali (virtuali commerciali) ed alle superfici lorde dei locali destinati a deposito rimessa e destinati a garage calcolate in precedenza.

Per quanto riguarda, invece, la valutazione dei terreni siti in zona agricola e non edificabili, infatti nessuna delle particelle catastali precedentemente descritte ha caratteristiche di edificabilità poiché o con superficie inferiore al lotto minimo o perché vincolate con Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio, **saranno applicati i Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso desunti dall'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, ritenuti attendibili dopo aver effettuato anche un'indagine di mercato in loco.** Tali valori si differenziano a seconda della qualità di coltura del terreno ed in alcuni casi sono stati modificati dal C.T.U. in base alle caratteristiche effettivamente riscontrate in fase di sopralluogo.

Un'eccezione deve essere fatta per la valutazione del terreno parzialmente adibito a piazzale (fg. 3, p.lla 34, Roccavivara), il cui valore sarà raddoppiato.

Invece, per i terreni che ricadono nella sede stradale del nuovo tracciato della S.P. n. 15 descritti in precedenza, catastalmente identificati e presenti in visura, ma non più esistenti così come riportato negli stralci di mappa o ridotti a semplici relitti stradali non potrà essere data alcuna valutazione da parte del C.T.U. che non ne può stabilire l'effettiva consistenza.

Inoltre, al fabbricato rurale interamente crollato (fg. 2, p.lla 151, Roccavivara),



considerando quanto emerso in fase di sopralluogo, si è data la valutazione di un terreno avente le qualità di un seminativo-arborato e per quello parzialmente crollato (fg. 7, p.lla 190) un valore a corpo.

Di seguito si riportano delle tabelle riepilogative:

VALORE COMMERCIALE TERRENI CALCOLATO A PREZZO DI MERCATO

| ELENCO TERRENI Comune di Roccavivara | | | | | | |
|---|-------|-------------|--------------------|---------------|----------------------------------|--------------------|
| Fg | p.lla | Qualità | Qualità effettiva | superficie ha | VALORE UNITARIO COMMERCIALE €/ha | VALORE |
| 2 | 40 | pascolo | pascolo | 0,0190 | € 3.703,00 | € 70,36 |
| 2 | 149 | pascolo arb | pascolo arb | 0,0350 | € 3.703,00 | € 129,61 |
| 2 | 150 | semin arb | semin arb | 0,0400 | € 9.514,00 | € 380,56 |
| 2 | 151 | fabb rurale | semin arb | 0,0096 | € 9.514,00 | € 91,33 |
| 2 | 296 | seminativo | relitto stradale | 0,0010 | non valutabile | € 0,00 |
| 2 | 322 | semin arb | sede stradale | 0,0550 | non valutabile | € 0,00 |
| 2 | 323 | pascolo arb | sede stradale | 0,0250 | non valutabile | € 0,00 |
| 3 | 31 | seminativo | semin arb | 0,1640 | € 9.514,00 | € 1.560,30 |
| 3 | 34 | uliveto | uliveto e piazzale | 0,4796 | € 34.478,00 | € 16.535,65 |
| 3 | 69 | uliveto | uliveto | 0,0730 | € 17.239,00 | € 1.258,45 |
| 3 | 137 | semin arb | semin arb | 0,1830 | € 9.514,00 | € 1.741,06 |
| 3 | 230 | seminativo | seminativo | 0,1270 | € 8.428,00 | € 1.070,36 |
| 3 | 382 | semin arb | semin arb | 0,0270 | € 9.514,00 | € 256,88 |
| 5 | 288 | uliveto | uliveto | 0,0360 | € 17.239,00 | € 620,60 |
| 5 | 289 | seminativo | seminativo | 0,1640 | € 8.428,00 | € 1.382,19 |
| 6 | 224 | seminativo | seminativo | 0,0770 | € 8.428,00 | € 648,96 |
| 7 | 171 | bosco alto | bosco alto | 1,2490 | € 5.428,00 | € 6.779,57 |
| 7 | 190 | fabb rurale | fabb rurale | 0,0036 | a corpo | € 500,00 |
| 7 | 202 | seminativo | seminativo | 0,0240 | € 8.428,00 | € 202,27 |
| 7 | 293 | seminativo | seminativo | 0,1320 | € 8.428,00 | € 1.112,50 |
| 11 | 23 | pascolo arb | pascolo arb | 0,4100 | € 3.703,00 | € 1.518,23 |
| 11 | 24 | seminativo | seminativo | 0,6060 | € 8.428,00 | € 5.107,37 |
| TOTALE | | | | | | € 40.966,23 |

| ELENCO TERRENI Comune di Montefalcone nel Sannio | | | | | | |
|---|-------|---------|-------------------|---------------|----------------------------------|-------------------|
| Fg | p.lla | Qualità | Qualità effettiva | superficie ha | VALORE UNITARIO COMMERCIALE €/ha | VALORE |
| 15 | 62 | uliveto | uliveto | 0,2120 | € 17.239,00 | € 3.654,67 |
| TOTALE | | | | | | € 3.654,67 |



VALORE COMMERCIALE FABBRICATI CALCOLATO A PREZZO DI MERCATO

| ELENCO FABBRICATI Comune di Roccapivara | | | | | | |
|---|---------|-------|-----------|---------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Fg | p.lla | sub | categoria | superficie commerciale Mq | VALORE UNITARIO COMMERCIALE €/mq | VALORE |
| 9 | 338 | 1 | C/2 | 27,10 | € 125,00 | € 3.387,50 |
| 9 | 1057 | 11 | C/2 | 73,00 | € 225,00 | € 16.425,00 |
| 9 | 1057 | 15 | C/6 | 71,00 | € 180,00 | € 12.780,00 |
| 9 | 1057 | 17 | A/2 | 142,00 | € 450,00 | € 63.900,00 |
| 9 | 119-121 | 2 e 3 | A/4 | 105,00 | € 250,00 | € 26.250,00 |
| 9 | 189-190 | ** | ** | 203,00 | € 125,00 | € 25.375,00 |
| TOTALE VALORECOMMERCIALE | | | | | | € 148.117,50 |

Per cui sommando il valore complessivo dei terreni e dei fabbricati si ottiene il

VALORE COMMERCIALE TOTALE di € 192.738,40.

3. Se e da quali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli risultino eventualmente gravati, anche con riguardo ai danti causa della parte eseguita nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Riguardo agli immobili oggetto di esecuzione, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, **dal 02/02/1996 al 08/06/2017 (Visure ipotecarie - all.**

n. 6):

- **Trascrizione** del 04.06.2014 reg. part. n.4025 reg. gen. n.5042 Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello di Campobasso Domanda giudiziale - Impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori rep. N. 326 del 28.02.2014;
- **Trascrizione** del 05.06.2014 reg. part. n.4110 reg. gen. n.5131 Pubblico Ufficiale Tribunale di Campobasso Atto Giudiziario - Ordinanza accettazione



eredità ex art. 702 bis CPC rep. N. 1007 del 16.04.2014;

- **Trascrizione** del 16.06.2014 reg. part. n.4334 reg. gen. n.5398 Pubblico Ufficiale Campobasso - Atto per causa di morte certificato di denunciata successione Ufficio del Registro rep. N. 517/9990 del 14.04.2014 - Immobili siti in Montefalcone nel Sannio e Roccapivara;
- **Iscrizione** contro del 19.11.2015 reg. part. n.1130 reg. gen. n.10434 pubblico ufficiale Tribunale di Campobasso rep.317 del 08.06.2015 - Ipoteca giudiziale derivante da Concessione decreto ingiuntivo - Immobili siti in Montefalcone nel Sannio e Roccapivara;
- **Trascrizione** contro del 17.03.2016 reg. part. n.1769 reg. gen. n.2374 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello rep. N.385 del 29.02.2016 Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili - Immobili siti in Montefalcone nel Sannio e Roccapivara

Inoltre sulla p.lla n. 1057 sub 15 e 17 Risulta quanto segue:

- Trascrizione di Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione beni del Presidente del Tribunale di Campobasso del 15.03.2007 Rep. 1839, trascritta a Campobasso - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Campobasso - all'articolo Reg. Part. N. 9105 Reg. Gen. N. 13293 del 26.11.2010 a favore di [REDACTED] [REDACTED] viene trasferito il DIRITTO D'USO degli immobili di cui al mappale n.1057 sub 15-17.

4. Qualora l'oggetto della stima sia costituito da fabbricati, eventuali perduranti irregolarità connesse all'inosservanza di norme urbanistiche nella



costruzione dei fabbricati medesimi, specificando, in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa.

Per i fabbricati oggetto di esecuzione, a fronte di richieste di documentazione del 28.10.2016 e del 02.12.2016, effettuate tramite PEC, al Comune di Roccapivara, dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico e dai documenti trasmessi dal Comune allo scrivente in data 21.12.2016 (**Risposta del Comune di Roccapivara alla richiesta di documentazione - all. n. 8**), si desume quanto segue:

- **fg. 9, p.IIa n.338, sub 1**

Per il locale deposito non è stata reperita nessuna pratica autorizzativa, ma vista la vetustà dell'immobile di molto antecedente il settembre del 1967, non si può parlare di abuso edilizio. Dal sopralluogo e dal confronto con la planimetria catastale si evince che il locale igienico non è riportato nelle planimetrie catastali e in una eventuale vendita, ai sensi della normativa vigente, deve essere eseguita una variazione catastale.

Trattasi di modifiche interne di cui non si può stabilire la data di realizzazione. Se realizzate in tempi recenti (opere successive al settembre 1967), così come previsto nel Testo Unico 380/2001, tali lavori dovevano essere autorizzati, situazione che può essere attualmente regolarizzata **con CILA a Sanatoria con un onere di € 1.000,00** (art. 6 bis comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod.) per sanzioni amministrative ed un ulteriore costo per le spese tecniche, variabile, ma che può essere quantificato in circa **€ 700,00** oltre oneri per la fatturazione.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale si può ipotizzare per la variazione



un costo di €. **700,00** oltre oneri per la fatturazione.

Il costo complessivo può essere quantificato in circa € **2.400,00** oltre oneri per la fatturazione.

- **Fg 9 p.IIa n.1057**

Edificio Residenziale via Veneto - Si segnala che per la palazzina non è stata rinvenuta nessuna documentazione urbanistica, anche se nel registro del Comune risulta richiesta e rilascio di Concessione Edilizia, di cui il tecnico comunale, nella risposta che si allega alla presente relazione, non ha riportato numero, protocollo e datazione. Non si può in questo caso, per mancanza della documentazione, individuare eventuali abusi parziali o totali.

Si può, quindi, solo segnalare che **per il Sub. 11** va aggiornata la planimetria catastale, per la eventuale vendita, visto che il locale igienico non è riportato nelle attuali planimetrie. Per la regolarizzazione della planimetria catastale si può ipotizzare per la variazione un costo di €. **700,00** oltre oneri per la fatturazione e eventuali sanzioni dell'Agenzia del Territorio, se non cadute in prescrizione, di circa €. **250,00**.

Il costo complessivo può essere quantificato in circa €. **950,00** oltre oneri per la fatturazione

- **fg. 9, p.IIa n.119, sub 2 graffata con p.IIa n.121, sub 3**

Per l'edificio residenziale sito in via del Sannio n. 21 non risulta alcuna richiesta di Licenza Edilizia e/o Concessione Edilizia. Dal sopralluogo effettuato, viste le caratteristiche tecniche del fabbricato, che sono riconducibili a tecniche costruttive vetuste sicuramente antecedenti al 1967, e non avendo alcun riscontro planimetrico di progetto non si può ritenere il fabbricato o parte di esso in abuso, ma si fa



rilevare che da ricerche effettuate presso il Comune di Roccavivara è emerso che la recente parziale ristrutturazione è stata realizzata senza presentazione di CILA necessaria per i lavori di modifiche interne e manutenzione straordinaria con sostituzione degli infissi esterni.

La pratica può essere attualmente regolarizzata **con CILA a Sanatoria con un onere di € 1.000,00** per sanzioni amministrative ed un ulteriore costo per spese tecniche, variabile, che può essere quantificato in circa **€. 700,00** oltre oneri per la fatturazione.

Il costo complessivo può essere quantificato in circa € 1.700,00.

Immobili siti in zona “C” del Comune di Roccavivara

- **fg. 9, p.lle nn. 189 e 190 fabbricato non accatastato**

In fase di sopralluogo e tramite le ricerche effettuate all'Agenzia del Territorio e al Comune di Roccavivara si è rilevato che sulle particelle n. 189 e 190 del foglio n. 9 del Catasto Terreni Comune di Roccavivara è stato edificato, a seguito di regolare richiesta concessoria, un fabbricato non inserito in mappa e non accatastato all'Urbano.

Il fabbricato esistente è stato realizzato in virtù di C:E. n. 13/87 del 10.04.1987 e Variante alla C.E n. 27/92 del 03.08.1992.

Dal sopralluogo effettuato l'immobile è indiviso mentre nel progetto autorizzato erano previste due unità, con ingresso comune, destinate ad autorimessa.

Trattasi di modifiche interne che possono essere attualmente regolarizzate **con CILA a Sanatoria con un onere di € 1.000,00** per sanzioni amministrative ed un ulteriore costo per il tecnico, variabile, che può essere quantificato in circa **€. 700,00** oltre oneri per la fatturazione.



Per la regolarizzazione della **documentazione catastale** l'immobile deve essere inserito in mappa e accatastato all'Urbano a seguito di presentazione di planimetrie catastali prima della vendita. Il costo presunto è pari a circa **€ 2.500,00** oltre oneri di fatturazione.

Il costo complessivo può essere quantificato in circa € 4.200,00 oltre oneri di fatturazione.

Per il piazzale realizzato in zona agricola si desume quanto segue:

- **fg. 3, p.IIa n. 34** particella di mq 4.796,00, si presenta in parte coltivata ad olivo e in parte è occupata da un piazzale destinato a deposito di materiale da costruzione. Il piazzale è stato realizzato in virtù di D.I.A. n.1/2007 prot. N. 265, è raggiungibile da Strada Interpodereale. Non sono stati riscontrati abusi.

5. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, la presenza nell'immobile di materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile.

Per la regolarità urbanistica dei fabbricati si rimanda a quanto relazionato al punto precedente n. 4.

Su tutti i **fabbricati oggetto di esecuzione** non risulta rilasciata né richiesta l'agibilità.

Allo stato attuale, per poter richiedere il Certificato di Agibilità/Abitabilità per gli edifici che non ne sono muniti, gli adempimenti previsti per legge richiedono:



- Rilascio eventuale sanatoria come precedentemente relazionato
- Regolarizzazione pratiche catastali.
- Certificati di idoneità statica/sismica
- Dichiarazioni di conformità degli impianti.

Da un'indagine de visu non sono stati rilevati materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile

I terreni oggetto di esecuzione, precedentemente decritti, risultano essere agricoli come dai certificati di Destinazione Urbanistica, allegati alle presente, aggiornati al 2016, tranne per quanto segue:

- **fg. 9, p.lle nn. 189-190**

In fase di sopralluogo e tramite le ricerche effettuate all'Agenzia del Territorio e al Comune di Roccavivara si è rilevato che sulle particelle n. 189 e 190 del foglio n. 9 del Catasto Terreni Comune di Roccavivara è stato edificato, a seguito di regolare richiesta concessoria, un fabbricato non inserito in mappa e non accatastato all'Urbano come relazionato in risposta al quesito n.4.

- **fg. 2, p.lle nn. 296 - 322 - 323**

Si è rilevato che sulle p.lle indicate insiste Strada Provinciale n.15, che la stessa non è riportata in mappa, anche se accennata con semplici linee, e che non risulta alcun frazionamento e nessun atto di esproprio (**All. n. 6**).

Ai fini di una eventuale vendita delle stesse bisogna inserire in mappa la strada provinciale tramite rilievo topografico e verificare l'esistenza e la consistenza delle p.lle residue. Per la regolarizzazione della **documentazione catastale** si può ipotizzare un costo presunto è pari a circa **€ 2.500,00** oltre oneri di fatturazione.



anni 30 a partire da 10.04.2015 registrato il 20.04.2014 Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Modena Ufficio Territoriale di Modena n. 2094.

7. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico;

Dall'analisi dei documenti reperiti e dallo studio effettuato risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che resteranno a carico dell'acquirente e precisamente:

Atti incidenti sull'attitudine edificatoria:

Le particelle catastali censite al Fg. n. 2 nn. 40-149-150; Fg. n. 3 p.IIe nn. 31-137-382; Fg. n. 5 p.IIe nn. 288-289; Fg n. 6 p.IIa n.224; Fg. n. 7 p.IIe nn. 171-202-293; Fg. n.11 p.IIe nn. 23-24, ricadenti in area agricola del Comune di Roccavivara, risultano vincolate con Atto di Costituzione di Vincolo Edilizio del 26.01.1983 Rep. 14841 Trascritto a Campobasso Reg. Part. 1639 Reg. Gen. 1876 del 25.02.1983 a favore del Comune di Roccavivara.

Le p.IIe nn. 296-322-323 del Fg. n. 2 del Comune di Roccavivara risultano occupate da sede stradale e quindi non edificabili.

Per i fabbricati oggetto di esecuzione si ribadisce che potrebbero restare a carico degli acquirenti le spese per eventuali sanatorie, regolarizzazione delle pratiche catastali e richieste di agibilità così come relazionato in risposta ai quesiti nn. 4 e 5.

Inoltre, per la p.IIa n. 1057 sub 15 e 17 risulta:

- Trascrizione di Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione



beni del Presidente del Tribunale di Campobasso del 15.03.2007 Rep. 1839, trascritta a Campobasso - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Campobasso - all'articolo Reg. Part. N. 9105 Reg. Gen. N. 13293 del 26.11.2010 a favore [REDACTED] viene trasferito il DIRITTO D'USO degli immobili di cui al mappale n.1057 sub 15-17.

8. *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Non sono stati individuati vincoli, formalità e oneri che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente tranne che per:

- Contratto di Comodato d'uso gratuito redatto in data 09.04.2015 di durata anni 30 a partire da 10.04.2015 registrato il 20.04.2014 Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Modena Ufficio Territoriale di Modena n. 2094.

9. *Se la vendita dei beni pignorati possa essere effettuata in più lotti, specificando, nell'affermativa, la composizione di ciascuno di essi con l'indicazione del prezzo;*

Le caratteristiche dei beni eseguiti offrono **la possibilità di venderli in più lotti**. In qualche caso il C.T.U. ha ritenuto più logico accorpare in lotti alcuni terreni confinanti. Pertanto nella tabella seguente si riportano i **23 lotti individuati** con la composizione e l'indicazione del prezzo:



| ELENCO LOTTI DEI TERRENI siti nel Comune di Roccavivara | | | | | |
|---|--------------|-------|----------------|----------------------------------|--------------------|
| LOTTO N. | Fg | p.lla | superficie ha | VALORE UNITARIO COMMERCIALE €/ha | VALORE |
| 1 | 2 | 40 | 0,0190 | € 3.703,00 | € 70,36 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 70,36 |
| 2 | 2 | 149 | 0,0350 | € 3.703,00 | € 129,61 |
| | 2 | 150 | 0,0400 | € 9.514,00 | € 380,56 |
| | 2 | 151 | 0,0096 | € 9.514,00 | € 91,33 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 601,50 |
| 3 | 2 | 296 | non valutabili | | |
| | 2 | 322 | | | |
| | 2 | 323 | | | |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 0,00 |
| 4 | 3 | 31 | 0,1640 | € 9.514,00 | € 1.560,30 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 1.560,30 |
| 5 | 3 | 34 | 0,4796 | € 34.478,00 | € 16.535,65 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 16.535,65 |
| 6 | 3 | 69 | 0,0730 | € 17.239,00 | € 1.258,45 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 1.258,45 |
| 7 | 3 | 137 | 0,1830 | € 9.514,00 | € 1.741,06 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 1.741,06 |
| 8 | 3 | 230 | 0,1270 | € 8.428,00 | € 1.070,36 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 1.070,36 |
| 9 | 3 | 382 | 0,0270 | € 9.514,00 | € 256,88 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 256,88 |
| 10 | 5 | 288 | 0,0360 | € 17.239,00 | € 620,60 |
| | 5 | 289 | 0,1640 | € 8.428,00 | € 1.382,19 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 2.002,80 |
| 11 | 6 | 224 | 0,0770 | € 8.428,00 | € 648,96 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 648,96 |
| 12 | 7 | 171 | 1,2490 | € 5.428,00 | € 6.779,57 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 6.779,57 |
| 13 | 7 | 190 | 0,0036 | a corpo | € 500,00 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 500,00 |
| 14 | 7 | 202 | 0,0240 | € 8.428,00 | € 202,27 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 202,27 |
| 15 | 7 | 293 | 0,1320 | € 8.428,00 | € 1.112,50 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 1.112,50 |
| 16 | 11 | 23 | 0,4100 | € 3.703,00 | € 1.518,23 |
| | 11 | 24 | 0,6060 | € 8.428,00 | € 5.107,37 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 6.625,60 |

| ELENCO LOTTI DEI TERRENI siti nel Comune di Montefalcone Del Sannio | | | | | |
|---|--------------|-------|---------------|----------------------------------|-------------------|
| LOTTO N. | Fg | p.lla | superficie ha | VALORE UNITARIO COMMERCIALE €/ha | VALORE |
| 17 | 15 | 62 | 0,2120 | € 17.239,00 | € 3.654,67 |
| | TOTALE LOTTO | | | | € 3.654,67 |



| ELENCO LOTTI DEI FABBRICATI siti nel Comune di Roccavivara | | | | | | | |
|--|----|---------|-------|-----------|---------------------------|----------------------------------|-------------|
| Lotto N. | Fg | p.lla | sub | categoria | superficie commerciale Mq | VALORE UNITARIO COMMERCIALE €/mq | VALORE |
| 18 | 9 | 338 | 1 | C/2 | 27,10 | € 125,00 | € 3.387,50 |
| 19 | 9 | 1057 | 11 | C/2 | 73,00 | € 225,00 | € 16.425,00 |
| 20 | 9 | 1057 | 15 | C/6 | 71,00 | € 180,00 | € 12.780,00 |
| 21 | 9 | 1057 | 17 | A/2 | 142,00 | € 450,00 | € 63.900,00 |
| 22 | 9 | 119-121 | 2 e 3 | A/4 | 105,00 | € 250,00 | € 26.250,00 |
| 23 | 9 | 189-190 | ** | ** | 203,00 | € 125,00 | € 25.375,00 |

10. L'esistenza di quote di proprietà sui beni staggiti appartenenti a persone diverse dall'esecutato;

Dall'analisi della documentazione reperita dallo scrivente e per quanto relazionato in risposta al quesito n. 6 i beni eseguiti risultano attualmente di **proprietà esclusiva del** [REDACTED]

Per cui non esistono quote di proprietà sui beni staggiti appartenenti a persone diverse dall'esecutato.

11. Ove per l'immobile sia richiesto l'attestato di certificazione energetica provveda ad acquisire il detto attestato se già esistente;

Gli immobili visionati sono privi di attestato di Certificazione Energetica.

12. Invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore almeno 30 giorni prima dell'udienza di audizione delle parti a mezzo PEC o posta ordinaria (per il debitore), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, sui documenti informatici o teletrasmessi;

La relazione è stata inviata ai creditori procedenti e al debitore nei modi e nei tempi



