

Studio Tecnico di Ingegneria Civile ed Ambientale “ Costruzioni Civili ed Industriali,
Normali ed Antisismiche, Programmazione e Gestione del Territorio “ Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Campobasso n.329, Prevenzione Incendi Ministero degli Interni CB 329 I 070 ex L. 818 / 84, Sicurezza e tutela della
Salute D. Lgs 626/94 e 494/96, CTU presso il Tribunale di Campobasso al n.159.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE

DI

CAMPOBASSO

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO ESPERITA NELL'AMBITO DEL
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.105/13 R.G.Es**

Promossa da

Contro

Società XXX e c. snc

Magistrati : Dott.ssa Teresina PEPE e Dott. Michele Russo

Consulente Tecnico Dott.Ing. Michele GIANICO

Roccavivara lì 24 Marzo 2015

IL CTU

(Dott.Ing. Michele GIANICO)

A.Note di carattere generale

Il sottoscritto Dott. Ing. Michele GIANICO, con Studio Tecnico di Ingegneria in Roccapivara (CB) alla c. da La Valle n.3, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n.329, nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Campobasso n.159, riceveva incarico dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Campobasso Dott.ssa Teresina PEPE – come da provvedimento del 9 Luglio 2014 – di espletare una Consulenza Tecnica di Ufficio nell'ambito della procedura per espropriazione immobiliare N. 105/13 R. G. Es

Promossa da

Finmolise Sviluppo e Servizi S.R.L. di Campobasso contro YYY – XXXX JJJ – XXX Soc. XXX & C. S.N.C. – Bojano (CB)

Comparso innanzi al Signor Giudice Dott.ssa Teresina PEPE in data 26 Settembre 2014 per il giuramento di rito e per l'accettazione dell'incarico nei seguenti termini "...valuti la completezza della documentazione ipocatastale prodotta dalla parte istante (segnalando quella mancante o inidonea) e ispezionati i luoghi cui si riferisce il pignoramento, accerti ed indichi in 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. Valori di detti beni (anche attraverso stima sommaria);
3. Se e da quali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano 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 e 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 di agibilità dello stesso previo acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
6. Lo stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo all'esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento;
7. L'esistenza di formalità, vincoli ed 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 vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico;
8. L'esistenza di formalità, vincoli ed 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 la indicazione del prezzo;
10. La esistenza di quote di proprietà sui beni staggiti appartenenti a persone diverse dall'esecutato;
11. Ove per gli immobili sia richiesto l'attestato di certificazione energetica provveda ad acquisire il detto attestato se già esistente;
12. Inviare copia della relazione ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza di audizione delle parti a mezzo posta ordinaria o elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, sui documenti informatici o teletrasmessi;
13. Depositi in cancelleria ,su supporto informatico, formato Word, i dati catastali degli immobili pignorati e le notizie relative alla eventuale formazione dei lotti ai fini della vendita, e n.2 copie cartacee.

B. Relazione

1. Valutazione della documentazione catastale ed ipocatastale con ispezione dei luoghi

In esecuzione del mandato ricevuto:

- 1) in data 6/10/2014 ha proceduto a delle visure catastali con la consultazione ed estrazione di piante dalle cosiddette buste al fine del confronto e per l'esame della consistenza e per la completezza della documentazione catastale prodotta dall'istante;
- 2) in data 10/10/2014 provvedeva ad accedere presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Bojano (CB) per visionare, esaminare ed ordinare l'estrazione di copia dei titoli abilitativi con la documentazione tecnica allegata;
- 3) in data 20/10/2014 tramite raccomandate di tipo A.R. comunicava alle parti esegutate che il giorno 28/10/2014 alle ore 10 si sarebbe recato sui luoghi per le operazioni peritali ed agli avvocati delle parti in causa tramite posta elettronica certificata;
- 4) in data 24/10/2014 procedeva a richiedere tramite PEC indirizzata al Comune di Bojano ed all'Arch. Robusti la richiesta della certificazione urbanistica dei terreni pignorati, i titoli edilizi dei fabbricati con gli annessi elaborati tecnici descrittivi, i certificati di agibilità con la documentazione energetica dei fabbricati stessi;
- 5) in data 28/10/2014, come comunicato, si è recato nei luoghi ove ricadono gli immobili pignorati ed alla continua presenza dei due proprietari XXX e TTT ha ispezionato gli immobili costituiti da fabbricati e terreni effettuando numerose fotografie per documentare lo stato di manutenzione e di conservazione degli stessi, nonché le trasformazioni subite dal punto di vista edilizio/urbanistico e sul loro uso attuale;
- 6) in data 3/11/2014, previo accordo telefonico e dopo il versamento dei diritti richiesti dal Comune di Bojano (CB) ha proceduto ad un nuovo accesso all'Ufficio tecnico/urbanistico/edilizio per il ritiro di copia della documentazione esistente dei titoli edilizi per i fabbricati ed il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento;

2. Individuazione dei beni pignorati da utilizzare negli atti di vendita

In merito a 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.), con la scorta degli atti acquisiti risultano come in appresso individuati:

- 1) F.21 part.la 156 are 38.20 sem. 4 RD euro 3,95 RA euro 12,82 intestata a :YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ I per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 2) F. 23 part.la 373 are 5.10 inc. prod.1 RD euro 0,080 RA euro 0,03 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 3) F.23 part.la 374 are 4,00 sem.3 RD euro 0,72 RA euro 1,45 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 4) F. 25 part.la 128 are 6.10 sem. 3 RD euro 1,10 RA euro 2,21 intestata a :YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;

- 5) F. 27 part.la 69 are 1.90 bos.ced.2 RD euro 0,14 RA euro 0,06 intestata a :YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 6) F.27 part.la 153 are 1,60 sem. 3 RD euro 0,29 RA euro 0,58 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 7) F.27 part.la 199 are 3.10 vig. 3 RD euro 1,20 RA euro1,44 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 8) F.28 part.la 94 are 6.80 sem.2 RD euro 2,11 RA euro 2,63 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 9) F. 28 part.la 242 are 6.30 sem.3 RD euro 1,14 RA euro 2,28 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1939 C.F. ZZZZ per ½;
- 10) F.28 part.la 757 are 3.30 sem. 2 RD euro1,02 RA euro 1,28 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per 1/2PXXXnato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 11) F.30 part.la 42 are 2.30 bos. alt.1 RD euro 0,36 RA euro 0,07 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 12) F.21 part.la 335 are 11.50 sem. cl.4 RD euro 1,19 RA euro3,86 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. HHHH per ½;
- 13) F.22 part.la 403 are 22.70 pasc. ces. cl.U RD euro 0,82 RA euro 0,47 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 14) F.22 part.la 409 are 26.90 pasc. ces. cl.U RD euro 0,97 RA euro 0,56 intestata a :YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per 1/2XXX nato a Bojano (CB) il 3/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 15) F.22 part.la 344 are 1.50 pasc. ces .cl.U RD 0,05 RA 0,03 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 16) F.22 part.la 354 are 19.00 pasc. ces. cl.U RD euro 0,69 RA 0,39 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 17) F.23 part.la 1231 are 9.90 semin. cl. 4 RD 1,02 RA 3,32 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 18) F.23 part.la 470 are 8.30 sem. cl.3 RD euro 1,50 RA 3,00 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 19) F. 23 part.la 468 are 13.30 sem. cl.3 RD euro 2,40 RA euro 4,81 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 20) F.23 part.la 454 are 19.90 sem. cl.3 RD euro 3,60 RA euro 7,19 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per 1/2;
- 21) F.23 part.446 are 6.80 sem. cl.3 RD euro 1,23 RA euro 2,46 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;

- 22) F.23 part.la 379 are 4.90 sem. cl.3 RD euro 0,89 RA euro 1,77 intestata a : YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per 1/2XXXnato a Bojano (CB) io 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 23) F.23 part.la 378 are 1.40 inc. prod. cl.1 RD euro 0,02 RA euro 0,01 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 24) F.25 part.la 530 are 18.10 sem. cl.4 RD euro 1,87 RA euro 6,08 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 25) F.25 part.la 332 are 6.50 sem. cl.4 RD euro 0,67 RA euro 2,18 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 26) F. 25 part.la 144 are 4.80 sem. cl.4 RD euro 0,50 RA euro 1,61 intestata a : PERRELLA TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1930 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 27) F.27 part.la 470 are 0,90 sem. cl.3 RD euro 0,16 RA euro 0,33 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 28) F.27 part.la 467 are 0.16 sem. cl.3 RD euro 0,03 RA euro 0,06 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 29) F. 28 part.la 706 are 1.80 sem. cl.3 RD euro 0,33 RA euro 0,65 intestata a : XXXX Domenico nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 30) F. 28 part.503 are 9.50 sem. cl.3 RD euro 1,72 RA euro 3,43 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 31) F.28 part.la 486 are 2.60 sem. cl.3 RD euro 0,47 RA euro 0,94 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. PRRPQL33S03A930H per ½;
- 32) F.30 part.la 121 are 4.70 bosco alto cl.1 RD euro 0,73 RA euro 0,15 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per 1/2XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 33) F.30 part.la 77 bosco alto cl.1 are 3.90 RD euro 0,60 RA euro 0,12 intestata a : XXXX TTT nato a Bojano (CB) il 16/04/1934 C.F. ZZZ per ½ XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930 C.F. ZZZZ per ½;
- 34) F. 28 part.la 815 are 1.60 sem. cl. 3 RD euro 0,29 RA 0,58 intestata a : XXX & C. SNC con sede in Bojano (CB) per la quota pari all'intero (1/1);
- 35) F.28 part.la 812 are 15.70 sem. cl.3 RD euro 2,84 RA euro 5,68 intestata a :XXX & C. SNC con sede in Bojano (CB) per la quota pari all'intero (1/1).

3. Valore dei beni pignorati

Relativamente al valore in euro dei beni pignorati (anche attraverso una stima sommaria) è stata adottata la metodologia ed il procedimento di stima della comparazione quale più probabile valore da attribuire alle singole unità immobiliari ed ai singoli lotti derivanti da una libera contrattazione di compravendita come in appresso.

4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Relativamente alla esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui risultano eventualmente gravati i beni pignorati, anche con riguardo ai danti causa della parte eseguita nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, da un accesso e dalle visure effettuate presso gli uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Campobasso Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliare di Campobasso) sono risultate le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

1) – XXX & C.S.N.C. con sede in Bojano (CB):

A - registro particolare 767, Registro Generale 11926 Pubblico ufficiale Punzone Fiorita rep. 75847 del 7/06/2004 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Scaduta e quindi non opponibile alla procedura di vendita;

B – registro particolare 2293, Registro Generale 11965 Pubblico ufficiale Gamberale Giuseppe rep. 214398 del 26/09/2007, ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo. Scaduta e quindi non opponibile alla procedura di vendita;

C) - registro particolare 6193, Registro Generale 7865 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte di appello Campobasso rep. 1586 del 26/06/2013 Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento, non opponibile alla procedura di vendita;

D – Registro Particolare 6193 Registro Generale 1080 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 2/2014 del 8/01/2014 Atto Giudiziario – Sentenza di Fallimento. Non opponibile alla procedura di vendita;

2) – YYY nato a Bojano (CB) il 16/04/1934:

A – Registro Particolare 2618 Registro Generale 3165 Pubblico Ufficiale Quaranta Hena repertorio 87382 del 6/03/1998, Atto tra vivi – donazione Accettata, non opponibile alla procedura di vendita;

B – Registro Particolare 769 Registro Generale 8647 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 96279 del 4/09/1998, non opponibile alla procedura di vendita;

C - Registro Particolare 1336 Registro Generale 11666 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 98545 del 16/11/1998, non opponibile alla procedura di vendita;

D - Registro Particolare 868 Registro Generale 6973 Pubblico Ufficiale Puzone Fiorita repertorio 75847 del 7/06/2004, non opponibile alla procedura di vendita;

E - Registro Particolare 5149 Registro Generale 7099 Pubblico Ufficiale Oliviero Francesca repertorio 3796/458 del 21/06/2005, non opponibile alla procedura di vendita;

F - Registro Particolare 5150 Registro Generale 7100 Pubblico Ufficiale Oliviero Francesca repertorio 3796/458 del 21/06/2005, non opponibile alla procedura di vendita;

G - Registro Particolare 5151 Registro Generale 7101 Pubblico Ufficiale Oliviero Francesca repertorio 3796/458 del 21/06/2006, non opponibile alla Procedura di vendita;

H - Registro Particolare 8254 Registro Generale 11481 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 204008 del 28/10/2005, non opponibile alla procedura di vendita;

I - Registro Particolare 2293 Registro Generale 214398 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 214398 del 26/09/2007, non opponibile alla procedura di vendita;

L - Registro Particolare 1452 Registro Generale 10838 Pubblico Ufficiale De Dominicis Paola repertorio 10252/3726 del 4/10/2011, non opponibile alla procedura di vendita perché a garanzia di Cambiali per acquisto beni immobili successivamente restituiti;

M - Registro Particolare 6193 Registro Generale 7865 Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Corte di appello Campobasso repertorio 1586 del 26/03/2013, non opponibile alla procedura di vendita;

N - Registro Particolare 900 Registro Generale 1080 Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 2/2014 del 8/01/2014, non opponibile alla procedura di vendita;

3) – XXX nato a Bojano (CB) il 03/11/1930:

A – Registro Particolare 769 Registro Generale 8647 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 96279 del 4/09/1998, non opponibile alla procedura di vendita;

B - Registro Particolare 1336 Registro Generale 11666 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 98545 del 16/11/1998, non opponibile alla procedura di vendita; C

- Registro Particolare 868 Registro Generale 6973 Pubblico Ufficiale Puzone Fiorita repertorio 75847 del 7/06/2004, non opponibile alla procedura di vendita;

D - Registro Particolare 5149 Registro Generale 7099 Pubblico Ufficiale Oliviero Francesca repertorio 3796/458 del 21/06/2005, non opponibile alla procedura di vendita;

E - Registro Particolare 5150 Registro Generale 7100 Pubblico Ufficiale Oliviero Francesca repertorio 3796/458 del 21/06/2005, non opponibile alla procedura di vendita;

F - Registro Particolare 5151 Registro Generale 7101 Pubblico Ufficiale Oliviero Francesca repertorio 3796/458 del 21/06/2006, non opponibile alla Procedura di vendita;

G - Registro Particolare 8254 Registro Generale 11481 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 204008 del 28/10/2005, non opponibile alla procedura di vendita; H

- Registro Particolare 2293 Registro Generale 214398 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 214398 del 26/09/2007, non opponibile alla procedura di vendita; I

- Registro Particolare 1452 Registro Generale 10838 Pubblico Ufficiale De Dominicis Paola repertorio 10252/3726 del 4/10/2011, non opponibile alla procedura di vendita perché a garanzia di Cambiali per acquisto beni immobili successivamente restituiti;

L - Registro Particolare 6193 Registro Generale 7865 Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Corte di appello Campobasso repertorio 1586 del 26/06/2013, non opponibile alla procedura di vendita;

M - Registro Particolare 900 Registro Generale 1080 Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 2/2014 del 8/01/2014, non opponibile alla procedura di vendita;

4) – XXXX JJJ nato a Bojano (CB) il 26/01/1961:

A - Registro Particolare 2020 Registro Generale 11485 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 204008 del 28/10/2005, non opponibile alla procedura di vendita;

B - Registro Particolare 2293 Registro Generale 11965 Pubblico Ufficiale Gamberale Giuseppe repertorio 214398 del 26/09/2007, non opponibile alla procedura di vendita;

C - Registro Particolare 1452 Registro Generale 10838 Pubblico Ufficiale De Dominicis Paola repertorio 10252/3726 del 4/10/2011, non opponibile alla procedura di vendita perché a garanzia di Cambiali per acquisto beni immobili successivamente restituiti;

D - Registro Particolare 6193 Registro Generale 7865 Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Corte di appello Campobasso repertorio 1586 del 26/03/2013, non opponibile alla procedura di vendita;

E - Registro Particolare 900 Registro Generale 1080 Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 2/2014 del 8/01/2014, non opponibile alla procedura di vendita;

5. Verifiche sulla regolarità e sull'osservanza delle norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati pignorati

Dalle verifiche operate in materia di regolarità ed osservanza delle norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati oggetto di stima, in relazione alle eventuali e 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, è risultato quanto appresso:

- 1) In data 8/09/1973 prot.5640 il Signor XXXX JJJ fu Pasquale nato il 15/08/1906 presentava istanza per il rilascio di licenza edilizia per poter aprire delle finestre nel sottotetto della propria abitazione sita in via Ciammarucone n.1 di cui al nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n.59 rilasciata il 14/12/1973, fabbricato preesistente sovrastante il suolo edificatorio in catasto individuato al F.28 dalla particella 495, attualmente coincidente con i fabbricati eseguiti;
- 2) In data 29/07/1975 su istanza edilizia prodotta da parte di Perrella JJJ nato il 13/08/1906 veniva rilasciata il Permesso di Costruzione 38/75 il 11/10/75 per la costruzione di un Garage ed una recinzione su area erroneamente individuata al F.31 in luogo del F.28 dalla particella 495 come risulta dall'esame degli atti tecnici e dei luoghi esaminati dal sottoscritto CTU, che rileva l'errore materiale e di valutazione nella indicazione del foglio catastale indicata nell'istanza edilizia e nell'elaborato tecnico e descrittivo allegato alla pratica edilizia 38/75;
- 3) In data 24/09/86 protocollo 11055 da parte di XXXX JJJ nato il 15/08/1906 è stata prodotta istanza di concessione edilizia in sanatoria a norma dell'ex legge 47/85 per Opere ad Uso residenziale e tipologia di abuso 1,2,3,4,5,6 con i numeri progressivi 0670731201/1 e 2 con gli elaborati tecnici grafici e descrittivi a firma dell'Arch. Emilio Romano iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso con il n.124, istanza edilizia su cui sono stati rilasciati tutti i pareri e versate le somme per la oblazione ma non è stata mai rilasciata la dovuta concessione in sanatoria da parte dei soggetti preposti del Comune, né ritirata da parte del richiedente;
- 4) In data 28/05/1974, prot.1903 veniva prodotta istanza di concessione edilizia da parte dei germani XXX e Domenico per la costruzione di un fabbricato da adibire ad autorimessa su suolo edificatorio individuato in catasto al F.28 dalla particella 495 della superficie di mq 920. La zonizzazione funzionale del PRG vigente presso il Comune di Bojano (CB) attribuiva a tale area la destinazione urbanistica B2, pertanto il costruendo fabbricato risultava compatibile per uso, dimensione e caratteristiche con i parametri urbanistici previsti per il suolo edificatorio e col titolo edilizio rilasciato dal Sindaco p. t. giusta concessione di edificare rilasciata in data 1° Agosto 1978;
- 5) In data 29 Febbraio 1980, prot. 1903 veniva prodotta istanza per il rilascio di concessione edilizia da parte dei germani XXX e TTT di JJJ per la chiusura perimetrale del porticato esistente da adibire a caseificio su area individuata in catasto al F.28 dalla part. la 661 derivata dal frazionamento della 495 della superficie di mq.400. Il suolo edificatorio ricadeva in zona B2 della zonizzazione funzionale del PRG

- vigente presso il Comune di Bojano (CB).I parametri urbanistici del PRG vigenti per tale zona consentivano per caratteristiche, per destinazione funzionale e per consistenza tale intervento edilizio, per cui veniva rilasciata la concessione di edificare n.55/80 dal Sindaco p. t. in data 7/08/1980 con il successivo certificato di agibilità del 22/01/1982;
- 6) In data 27/05/1983,prot.5427 veniva prodotta nuova istanza di concessione edilizia da parte dei germani XXX e TTT per la chiusura perimetrale di un ulteriore porticato esistente da adibire a caseificio su area individuata al F.28 dalla particella 661 derivante da frazionamento della particella 495 della estensione di mq 400.Il porticato ricadeva in area destinata dalla zonizzazione funzionale del PRG a B2 che consentiva tale intervento per densità edilizia fondiaria pari a 8,50 mc/mq, per uso e caratteristiche del fabbricato.
 - 7) In data 7/08/2000 veniva prodotta istanza per il rilascio della concessione edilizia di cui al prot. 13734 da parte di YYY nato il 16/04/1934,quale amministratore del Caseificio "S. Emidio" di XXX & C. con sede legale in via Ciammarucone n.3,su area individuata in catasto al F.28 dalle particelle 815 di mq 1570 e 812 di mq 160 di cui all'atto di compravendita rep.98304 per notaio Gamberale del 2/11/1998,per la costruzione di un fabbricato da adibire ad autorimessa di mq 113,00 a servizio del caseificio. Il suolo edificatorio ricade nella zonizzazione funzionale del PRG a BC2 che consente la costruzione del fabbricato giusta concessione edilizia n.29/2003 rilasciata dal responsabile del settore III – urbanistica – del Comune di Bojano. In risposta al quesito del presente paragrafo deve concludersi che i fabbricati devono ritenersi legittimi, ammissibili e sostenibili dal punto di vista urbanistico ed ambientale in relazione alla normativa nazionale, regionale e comunale, nonché rispetto alle norme di attuazione e la zonizzazione funzionale del PRG ed il piano paesaggistico di vasta area (P.T.P.A.A.V. del Comune di Bojano).In merito alla spesa per gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione delle relative pratiche amministrative, trattandosi di spesa inerente il rispetto di norme edilizie si rinvia al paragrafo che segue. Per quanto sopra è stato necessario e doveroso esaminare il complesso edilizio separandolo e distinguendolo nelle due parti a destinazione residenziale ed a destinazione produttiva. La parte di fabbricato a destinazione produttiva costituente il caseificio è stato analizzato ed indagato in relazione alla produttività pregressa e futura in relazione alla potenzialità produttiva pregressa e futura ottenibile per il suo recupero ad un uso funzionale, efficiente ed idoneo. A tale riguardo viene esaminata la conformità edilizia / urbanistica con la compatibilità, l'ammissibilità e la sostenibilità ambientale nel contesto urbano e/o organismo antropico di appartenenza attraverso la verifica dei valori raggiunti dai parametri che seguono rispetto ai limiti normativi imposti, come in appresso:
 - 8) Analisi di sostenibilità ambientale ,direttamente ed indirettamente connesse con le fasi della produzione, ovvero dall'ingresso delle materie prime e dei materiali di consumo allo smaltimento dei reflui di processo con le attività di supporto;
 - 9) Emissioni in atmosfera ridotta in relazione alla potenzialità giornaliera consentita dal DPR 25/07/1991 allegato II;
 - 10) Risorse idriche e qualità dell'acqua a sufficienza per il lavaggio dei locali e degli impianti nel ciclo produttivo, negli scambiatori termici sotto forma di vapore, di acqua calda e come acqua di raffreddamento nella refrigerazione, acqua fornita e prelevata dalla rete cittadina di cui al D.Lgs 31/01 attuativo della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano;

- Le acque reflue vengono convogliate alle pubbliche fognature previo trattamento in apposito ed idoneo impianto depurativo per il pretrattamento e risultano conformi e compatibili con i limiti di cui al D. lgs 152/99 e smi. A puro titolo indicativo è bene precisare che il carico organico del caseificio produce circa 20 metri cubi di reflui al giorno da depurare e/o da pretrattare per essere immesse nelle pubbliche fognature, che comporta una domanda biochimica di ossigeno (BOD)₅ mediamente di 800 a 1900 mg/l di O₂; una domanda chimica di ossigeno (COD) di 1500 a 3500 mg/l di O₂; di grassi ed oli pari a 150 a 300 mg/l; solidi sospesi totali pari a 300 a 900 mg/l; fosforo totale pari a 10 a 15 mg/l; azoto organico pari a 30 a 60 mg/l; cloruri pari a 100 a 300 mg/l; tensioattivi totali pari a 10 a 25. Dal carico inquinante di cui sopra deriva una componente significativa del costo di gestione;
- Sostanze chimiche e preparati pericolosi alla salute umana per sanificazione, detergenti e reagenti chimici che risultano stoccati, etichettati e normati dai D. Lgs 52/97 e 81/08;
- I rifiuti prodotti sono assimilabili agli urbani (RSU) ed agli speciali normati e compatibili con le disposizioni contenute nel D. Lgs 22/97;
- Per quanto riguarda il siero, per essere smaltito come rifiuto (speciale non pericoloso), l'azienda deve attenersi alle disposizioni dettate da D. Lgs 22/97 (cosiddetto decreto Ronchi): disposto temporaneamente in serbatoi refrigerati, MUD, registri di carico e scarico, formulari. Il siero può inoltre essere conferito esclusivamente a ditte autorizzate al trasporto, recupero e smaltimento di tale residuo di lavorazione ai sensi degli articoli 27, 28 e 30 del citato decreto legislativo 22/97, con i relativi Mud, registri di carico e scarico. Nel caso di specie è stato adottato il pretrattamento con la gestione dell'impianto affidata a ditta specializzata per una spesa annua di € 12.000,00 comprensiva delle riparazioni al netto del costo dei pezzi in sostituzione (ECOGREEN s.r.l.).
- Il rumore (inquinamento acustico ambientale) associato alle attività aziendali espletate, esternamente ed internamente, deriva da sorgenti fisse: impianti, macchinari ed apparecchiature di produzione normate dal D. Lgs 277/91 e sorgenti mobili: camion, autocisterne di conferimento materie prime e distribuzioni prodotti normato dalla legge quadro 447/95 e dai DPCM del 01/03/1991, 14/ 11/1997 che impongono dei valori limiti di massima esposizione con le modalità per la determinazione di tali valori. Dalle verifiche tabellari effettuate tramite la tipologia e gli spessori della muratura interna ed esterna, dalla distribuzione dei vari ambienti con funzioni filtrante e la differenziazione degli accessi per gli automezzi da quelli pedonali deve ritenersi il rispetto dei limiti delle due normative richiamate. Infatti gli automezzi hanno accesso nella parte retrostante, dalla strada provinciale denominata Spinetina adiacente la zona industriale e il personale dalla via Ciammarucone del centro urbano;
- I fabbricati rispetto alla zonizzazione del P.R.G. vigente e pregresso ricadono in aree classificate BA2 e BC2 rispettivamente mista di completamento e trasformazione mista di completamento con la massima densità prevista per le zone la cui destinazione funzionale risulta compatibile con le destinazioni d'uso attribuite ai fabbricati ed insite nei titoli edilizi rilasciati dalle autorità comunali preposte, muniti dei relativi pareri degli organi e delle autorità rispetto ai piani sovracomunali;
- I parametri edilizi ed urbanistici previsti nelle norme di attuazione in tali zone, di cui al certificato di destinazione urbanistica allegato, che devono intendersi nella presente CTU riportati e trascritti, risultano tutti soddisfatti e rispettati nella costruzione dei vari fabbricati, anche in relazione alle aree acquistate con atto rep. 98304 per notaio Giuseppe Gamberale formalizzato e trascritto il 24/11/1998 e che ai fini edificatori sono

da considerarsi un unico lotto su cui si erigono i fabbricati destinati a caseificio, nonché residenziale F.28 particelle 815 di accesso dalla S.P.,812 spiazzali e autorimessa,661 caseificio, 495 caseificio e residenziale e la 706 ad area di sosta auto residenziale ed accesso pedonale al caseificio ed agli alloggi;

- Il fabbricato con corte individuato al F.28 dalla particella 960 con destinazione rurale a porcile, pollaio e fienile, deve ritenersi con destinazione d'uso non compatibile ed ammissibile con la destinazione prevista nella zonizzazione funzionale del PRG vigente, quindi si rende necessario per essere usato un cambio di destinazione con un recupero ad una diversa funzione rispetto a quella attuale.

6. Verifica della Regolarità edilizia-urbanistica rispetto alla zonizzazione funzionale del PRG Vigente presso il Comune di Bojano (CB) e di esistenza della dichiarazione di agibilità alle norme vigenti

Dalle verifiche sulla regolarità edilizia – urbanistica operate sui beni, nonché sull'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previo acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, è risultato quanto appresso:

- 1) Il complesso edilizio adibito ad attività produttiva e residenziale (caseificio ed alloggio degli esecutati) attualmente è sovrastante un lotto di terreno di mq 2.650,00, in parte a destinazione BA2 ed in parte a BC2 attribuito dal PRG, ovvero per mq 920,00 a BA2 e mq 1.730,00 a BC2, con una capacità edificatoria in termini di densità edilizia pari a $920,00 \text{ mq} \times 4 \text{ mc/mq} = 3.680,00 \text{ mc}$ e $1.730,00 \text{ mq} \times 3,50 \text{ mc/mq} = 6.055,00 \text{ mc}$, quindi con una residuale capacità edificatoria pari a $9.735,00 \text{ mc} - 5.760,00 \text{ mc} = 3975 \text{ mc}$;
- 2) Il complesso edilizio (residenziale e produttivo) rispetto ai parametri edilizi urbanistici previsti dal PRG, al P.T.P.A.A.V. ed alla normativa edilizia contenuta nella parte seconda del DPR 380/01,dalle verifiche operate è risultato conforme alle norme sui requisiti igienico-sanitari dei locali, ai requisiti acustici degli edifici, alla prevenzione incendi (non essendo presenti serbatoi di gasolio ed altre fonti di innesco incendi), nonché ai parametri fisico-chimico-biologico e di salubrità ambientale derivante dalle dimensioni dei locali, dalla conformazione morfologica dei fabbricati e dai materiali impiegati nella costruzione che gli conferiscono condizioni ottimali del tipo igienico-sanitari-climatici-termo-idrometrici-illuminotecnici, le aperture (finestre e porte),la particolare copertura dei locali a caseificio che gli attribuisce l'effetto camino, i materiali costruttivi strutturali e di finitura, le dimensioni superficiali e di altezza dei singoli locali, i flussi di ricambi orari di aria **consentono di dichiarare la conformità edilizia e di agibilità di utilizzo per gli usi a cui sono destinati.** E' da rimarcare ed evidenziare quale fattore principale e determinante per i locali utilizzati e destinati a caseificio il cosiddetto effetto camino che genera un flusso di aria ascendente di circa di 2 m/sec e di conseguenza condizioni fluidodinamici nei vari ambienti per lo smaltimento di fumo ed umidità attraverso la finestratura della copertura a quota 3,60 metri che funge da sorgente di luce naturale diffusa e da evacuatore per lo smaltimento nell'atmosfera dei prodotti aerei della lavorazione con il continuo rimescolamento con l'aria fresca proveniente dalle aperture a quota inferiore. **Per quanto sopra ispezionato, ispezionabile e rilevabile dalla documentazione acquisita i fabbricati sono risultati conformi alle norme edilizie di settore e di prosieguo agibili e quindi viene attestata la conformità edilizia per l'uso indicato nei titoli edilizi rilasciati;**

- 3) La necessità della denuncia catastale del fabbricato destinato ad autorimessa di cui alla concessione edilizia 29/2003 su area F.28 particella 812, nonché quella di aggiornamento catastale delle due ex autorimesse di categoria C/6 in catasto al F.28, particelle 495 sub 1 e 2 da fondere con il caseificio con attribuzione delle categorie D/1 e D/7, le verifiche a cadenza temporale degli impianti elettrici da parte di ditta certificatrice, il certificato di idoneità statica legge 47/85 e/o collaudo con la richiesta di agibilità per l'uso degli immobili o porzioni di essi oggetto di condono edilizio con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, per oneri e costi della cancellazione di ipoteche si prevede un costo di € 5.000,00 oltre oneri fiscali ed accessori di legge, da portare in detrazione al lotto n.3;
- 4) La necessità del rilascio di certificazione di conformità degli impianti idrico-sanitario-termico ed elettrico con le verifiche quinquennali, il certificato di idoneità statico di cui alla legge 47/85 e/o il collaudo statico delle strutture, l'attestato di prestazione energetica con la pratica di agibilità per l'uso al fabbricato residenziale preesistente oggetto di rilascio della concessione edilizia in sanatoria non ancora rilasciata comporta una spesa di circa 3.000,00 €, da portare in detrazione ai lotti 1 e 2;
- 5) La necessità di adeguamento del certificato di agibilità della parte di fabbricato destinato a caseificio, dotato di certificato di agibilità inadeguato alle condizioni attuali, comporta una spesa di circa 1.500,00 €, da portare in detrazione al lotto n.3;
- 6) La necessità di variazione d'uso per il recupero ad altra funzione del fabbricato rurale adibito a porcile, pollaio e fienile con la relativa corte, non ammissibile e compatibile con la zonizzazione funzionale del PRG comporta una spesa di € 750,00, da portare in detrazione al lotto n.4;
- 7) La necessità del cambio di destinazione d'uso da C/6 a D/7 della porzione di immobile F.28 part. la 495 sub 1 comporta un costo di € 1.000,00, da portare in detrazione al lotto n.3;

7. Esame dello stato di possesso, di occupazione con il relativo titolo

Relativamente alle verifiche operate inerenti lo stato di possesso del bene, con la indicazione se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo all'esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento, non sono risultati posseduti da terzi.

8. Verifiche sull'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di varia natura

Relativamente alle verifiche operate sull'esistenza di formalità, vincoli ed 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 vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico, sono risultati solo quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica allegato e trascritti nelle tabelle di individuazione degli immobili.

9. Verifica di esistenza di formalità, vincoli ed oneri cancellabili con la vendita

Dalle verifiche operate sull'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, di varia natura tra cui quelle condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente, risulta che sono costituite dalle varie ipoteche tutte cancellabili con la vendita.

10. Vendita effettuabile per lotti

Dallo studio sulla composizione, strutturazione e utilizzo degli immobili pignorati è risultato la possibilità della vendita nei sei lotti riportati al paragrafo 21 che segue.

11. Verifica dell'esistenza di quote di proprietà

Dalle verifiche effettuate sull'esistenza di quote di proprietà dei beni staggiti appartenenti a persone diverse dagli esecutati è risultato la loro inesistenza.

12. Verifica della necessità ed esistenza della certificazione energetica

Relativamente ai fabbricati è richiesto l'attestato di certificazione energetica, dalle verifiche operate è risultata inesistente e quindi non è stato possibile acquisirla.

Tabella n.1 riassuntiva dei quesiti ,della documentazione catastale prodotta ed integrata e dei risultati

quesito	Indagini eseguiti e valutazioni	Risoluzione adottata
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.);	Dall'esame dei dati catastali forniti e reperiti presso gli uffici pubblici e dai sopralluoghi effettuati i beni esecutati sono stati tutti individuati	I dati catastali devono essere integrati da quelli relativi alle pertinenze al caseificio, aree di accesso e fabbricato autorimesse non ancora accatastate F.28 part.le 812 e 815.
Valori in euro dei beni (anche attraverso stima sommaria);	Indagini di mercato	
Se e da quali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano eventualmente gravati, anche con riguardo ai danti causa della parte esecutata nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;	Visura presso gli uffici di trascrizione immobiliare	Non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a meno del pignoramento del procedimento in atti.
Qualora l'oggetto della stima sia costituito da fabbricati, eventuali e 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;	Indagini presso gli uffici comunali di Bojano con il rilascio della documentazione qualificata per l'esame	I fabbricati sono dotati di diversi titoli edilizi e sul Comune di Bojano non risultano emessi atti di natura repressiva, per cui i vari fabbricati devono ritenersi legittimati
La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di agibilità dello stesso previo acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;	Esame della documentazione esistente presso gli uffici del Comune di Bojano con il rilascio della documentazione qualificata	I fabbricati risultano dal punto di vista urbanistico edilizio regolari con la assenza di certificato di agibilità e quello fornito non risponde all'attualità

Lo stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo all'esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento;	Accesso agli immobili con la presenza del proprietario e visure presso gli uffici pubblici preposti	Il possesso coincide con i proprietari esecutati e con i propri familiari conviventi.
L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dello acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico;	Esame della documentazione costituita da titoli di proprietà reperiti presso gli uffici e da indagine diretta da cittadini probi dei luoghi	Inesistente
L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;	Indagine presso uffici pubblici di atti e documenti, nonché da cittadini probi dei luoghi	Inesistente
Se la vendita dei beni pignorati possa essere effettuata in più lotti, specificando, nell'affermativa, la composizione di ciascuno di essi con la indicazione del prezzo;	Divisione in unità funzionali e autonomamente funzionanti in relazione alla suscettibilità di utilizzo con la capacità di reddito derivante	4 lotti per i fabbricati con le pertinenze, mentre per i terreni tanti lotti quanto le singole particelle non confinanti.
La esistenza di quote di proprietà sui beni staggiti appartenenti a persone diverse dall'esecutato	Esame dei titoli di proprietà con i possessori	Non sussiste
Ove per gli immobili sia richiesto l'attestato di certificazione energetica provvede ad acquisire il detto attestato se già esistente	Esame della documentazione presso gli uffici comunali e regionali	Inesistente

15. Documentazione fotografica degli immobili esecutati



Accesso al caseificio con area pertinente ed autorimesse **Lotto n.3**



Fabbricato F.28 part.la 960 sub 1 C/6 di mq.50. **Lotto n.4**



Fabbricato con area F.28 part.la 960 sub1 e 2 graffato,C/6 di mq 50. **Lotto n.4**



Autorimesse pertinenti al caseificio prefabbricate su area F.28 part.la 812(da accatastare) ed accesso part.la 815. **Lotto n.3**



Fabbricato F.28,part.la 495 tipo A/4 costituente l'abitazione dei tre soggetti eseguiti. **Lotti n.1 e 2**



Fabbricato F.28,part.la 495 tipo A/4 costituente l'abitazione dei tre soggetti esegutati. **Lotti n.1 e 2**



Fabbricato F.28,part.la 495 tipo A/4 costituente l'abitazione dei tre soggetti esegutati. **lotti n. 1 e 2**



Ingresso con scala comune ai due appartamenti F.28 part.le 495 sub 6 e sub 5 con lastrico solare, ingresso e scala comune ai **lotti 1 e 2.**



Camera da letto piano primo occupato da YYY. **Lotto n.1** _____



Camera da letto dell'alloggio abitato da YYY. Lotto n.1



Camera da letto Alloggio 1° piano abitato da YYY . Lotto n.1



Cameretta alloggio 1° piano abitato da YYY. Lotto n.1



Cameretta appartamento 1° Piano abitato da YYY . **Lotto n.1**



Bagno dell'appartamento al 1° Piano abitato da YYY. **Lotto n.1**



Cucina appartamento 1° Piano abitato da YYY. **Lotto n.1**



Soggiorno appartamento 1° Piano abitato da YYY. **Lotto n.1**



Cucina appartamento 1° piano abitato da YYY. **Lotto n.1**



Soggiorno appartamento 1° Piano abitato da YYY. Lotto n.1



Secondo Piano corridoio alloggio abitato da XXX con figlio JJJ e familiari . Lotto n.2



Cucina alloggio 2° Piano abitato da XXX con Figlio JJJ e familiari **Lotto n.2**



Secondo piano Sala da pranzo alloggio abitato da XXX,figlio JJJ e familiari **Lotto n.2**



Camera da letto alloggio al 2° piano abitato da XXX,figlio JJJ e familiari. **Lotto n.2**



Camera stendi panni alloggio 2° piano abitato da XXX,figlio JJJ e familiari **Lotto n.2**



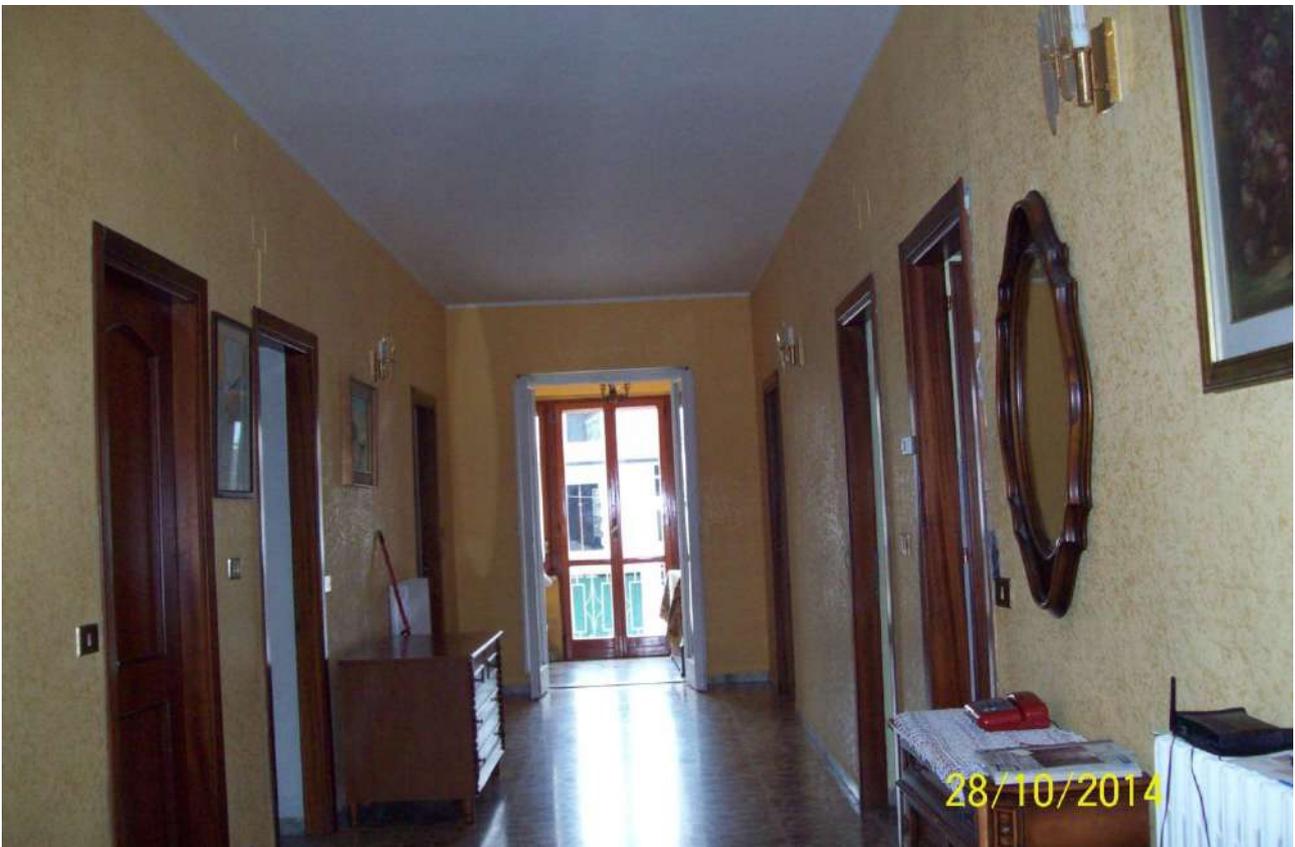
Camera alloggio 2° piano abitato da XXX ,figlio JJJ e familiari **Lotto n.2**



Soggiorno alloggio 2° piano abitato da XXX ,figlio JJJ e familiari **Lotto n.2**



Camera alloggio 2° piano abitato da XXX, figlio JJJ e familiari **Lotto n.2**



Corridoio alloggio 2° piano abitato da XXX, figlio JJJ e familiari **Lotto n.2**



Piano terra caseificio ingresso **Lotto n.3**



Ripostiglio piano terra del caseificio **Lotto n.3**



Corridoio caseificio piano terra **Lotto n.3**



Ufficio piano terra del caseificio **Lotto n.3**



Vista esterna del caseificio con le autorimesse da accatastare area part.la 812 del F.28. **Lotto n.3**



Area di pertinenza antistante il caseificio F.28,part,la 812. **Lotto n.3**



Vista dell'accesso al caseificio F.28,part.la 815. **Lotto n.3**



Vista del caseificio con area di parcheggio F.28,part.la 812. **Lotto n.3**



Vista impianti del caseificio **Lotto n.3**



Vista ingresso e corridoio caseificio. **Lotto n.3**



Vista locale caseificio. **Lotto n.3**



Vista interna del caseificio con impianti privo di macchine ed apparecchiature. **Lotto n.3**



Vista interna del caseificio con gli impianti e l'assenza di macchine ed attrezzature. **Lotto n.3**



Vista interna del caseificio con gli impianti, privato delle apparecchiature e macchine. **Lotto n.3**



Vista interna del caseificio con gli impianti, privato delle apparecchiature e macchine . **Lotto n.3**



Vista interna del caseificio . **Lotto n.3**



Terreno Edificabile BC2,F.28, paert.la 503 nelle prossimità della Chiesa S. Emidio



Terreno Edificabile BC2,F.28, paert.la 94 CE3 nelle prossimità della Chiesa S. Emidio



Terreno Edificabile BC2,F.28, paert.le 757 D1 nelle prossimità della Chiesa S. Emidio,prospiciente la part.la 94 altro lato strada



Chiesa S.Emidio contesto urbano aree edificabili



Altra Chiesa del contesto del centro urbano delle aree edificabili F.27,part.le 470,153 e 467,BA2





Altra Chiesa del contesto del centro urbano delle aree edificabili F.27,part.le 470,153 e 467,BA2



Impianti presenti nei locali accessori annessi al caseificio da regolarizzare il cambio d'uso da C/6 a D1 e D7 individuati in catasto al F.28 dalle particelle 495 sub 1 e 2 rispettivamente della superficie dichiarata in catasto di mq 78 e 84.

16.PIANTE DEI FABBRICATI ESECUTATI ACCATASTATI E DA ACCATASTARE

Di seguito vengono riportate le piante dei fabbricati accatastati e da accatastare per meglio comprendere la consistenza e la formazione dei lotti dei beni eseguiti. I fabbricati sono costituiti da due appartamenti con ingresso, scala e lastrico solare in comune, attualmente abitati da YYY il piano primo e da XXX e JJJ con i familiari il piano secondo, dalle due autorimesse originarie, poi trasformate in D1 e D7 (accessorio del caseificio), dal caseificio con le annesse aree di accesso dalla S.P. denominata "Spinetina", aree per la sosta e manovra degli automezzi di fornitura dei prodotti da trasformare e lavorare nel fabbricato classificato catastalmente a D7 e l'annesso fabbricato destinato ed adibito ad autorimessa da riportare in catasto, dal fabbricato destinato a porcile, pollaio e fienile con l'annessa corte autonomamente utilizzabile con accesso diretto ed indipendente dalla S.P. " Spinetina " e da Via Ciammarucone. Dall'esame delle piante riportate di seguito emerge con ogni evidenza la convenienza commerciale della formazione e composizione dei lotti nella futura vendita dei beni pignorati che di seguito saranno specificati nella consistenza e valore stimato e comparato ad un prezzo ottenibile in una libera contrattazione di compravendita derivante dal mercato locale.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Campobasso**

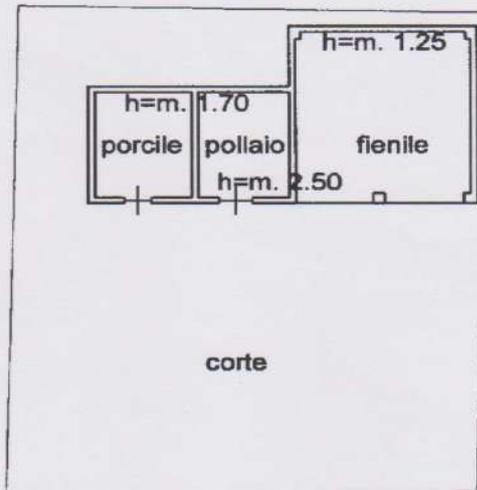
Dichiarazione protocollo n. CB0210812 del 17/11/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Boiano
Borgata Monteverde civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 960
Subalterno: 2

Compilata da:
Romano Cesare
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Campobasso N. 251

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 960 - Subalterno: 1 >
LOCALITA' CAMPANELLA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 06/10/2014 - n. T172637 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fabbricato di mq 50 con corte non oggetto di titolo edilizio da sottoporre a sanatoria edilizia. **Lotto n.4**

Data presentazione:29/01/1987 - Data: 06/10/2014 - n. T172638 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODULARIO
F. 10 mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
100

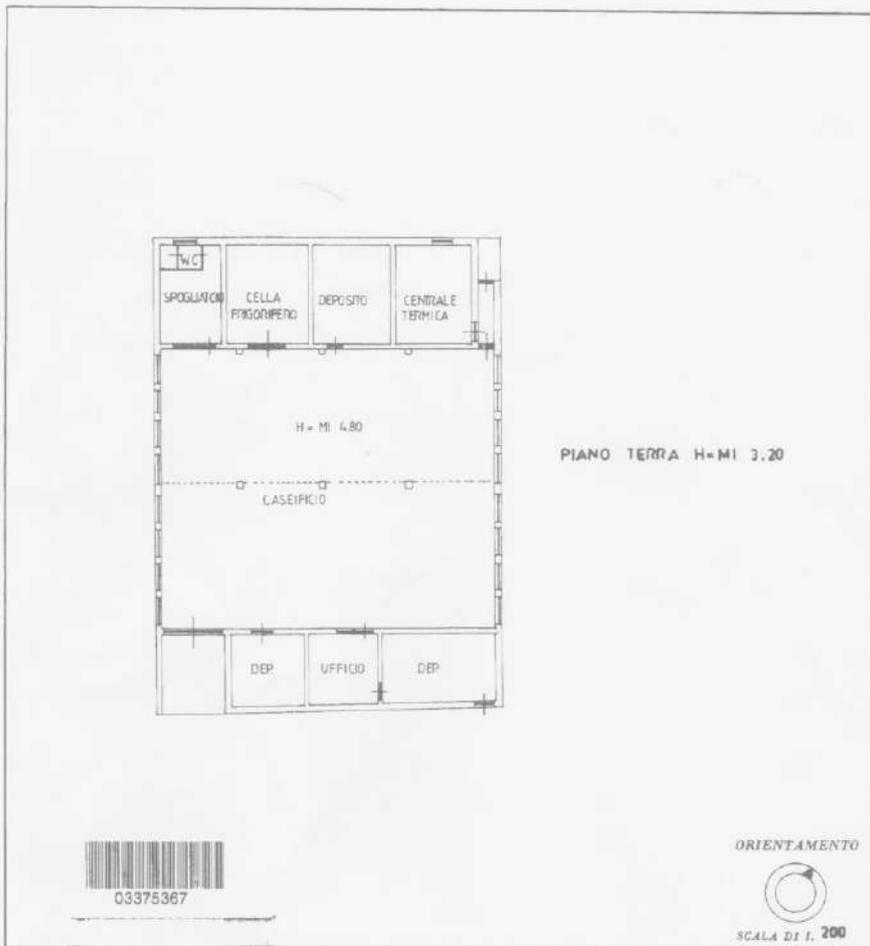
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1986, N. 40)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via MONTEVERDE

Ditta PERRELLA PASOUALE N.A BOIANO I: 03-11-1930 PERRELLA DOMENICO N.A BOIANO I: 16-04-1934

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - Foglio: 28 - Particella: 661 - Subalterno: 0 - LOCALITA' MONTEVERDE, piano: 1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 29 GEN. 1987

PROT. N° B/296

28

661/-

Compilata dal GEOM. CESARE ROMANO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CAMPOBASSO

DATA 11/3/87

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:29/01/1987 - Data: 06/10/2014 - n. T172638 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pianta del Caseificio,concessione edilizia n.15 e 16, prog. 55/80 e81/83 ,dichiarazione di agibilità 55/80,di superficie 408,24 mq. **Lotto n.3**

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172634 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODULARIO 19.10F. 198

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mov. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN ARRETRATO LEGGE 11 APRILE 1986, N. 92

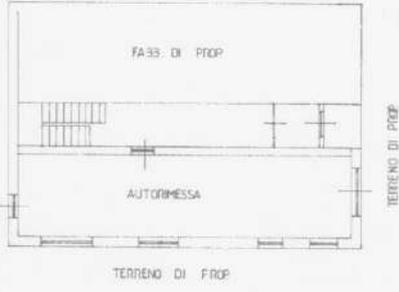
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BOIANO** Via **MONTEVERDE**

Dato SIG. **PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO I, 15 08 1906**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAMPOBASSO**

Lire 150

2859



PIANO TERRA H = ml 3.50

10 metri



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal CESARE ROMANO <small>Geometra</small> Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPOBASSO n. 02-08-1905 Firma: <i>[Signature]</i>
DATA PROT. N° 3 83	Fog. 28 Dopp. 295/1	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 1 - CONTRADA LIMATE DI MONTEVERDE n. M piano: 1.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172634 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Porzione di fabbricato oggetto di concessione edilizia n.13 prog.91/77 di superficie netta mq 78 e lorda 109,20 mq, trasformato da C6 a D7 in assenza di titolo < impianto di depurazione scarti di lavorazione>, attualmente soggetto a CIL giusto art.6 e bis del DPR 380/01 come modificato dalla legge 7/08/2012 n.134 di conversione del D.L. 21/06/2012 n.83 art.13 bis.Modificazioni contenute all'interno di funzioni del titolo edilizio principale,attualmente sanzionabile per la sanatoria con una ammonta da 1000 €. **Lotto n.3**





Impianto nei locali accessori al caseificio da regolarizzare attraverso sanatoria lotto n.3



Lotto n.3. Interno della porzione di fabbricato F.28 particella 495 sub1 trasformato da C/6 a D1 uffici e servizi igienici del caseificio da regolarizzare attraverso sanatoria



Impianto di trattamento degli scarti di produzione prima di essere immesse nella fogna cittadina per il rispetto dei valori limiti di immissione di cui al D. Lgs 152/99 ,reflui assimilabili agli urbani (RSU) normati dal D.Lgs 22/1997 (cosiddetto decreto Ronchi).Impianto contenuto nel locale originariamente destinato ad autorimessa C/6 individuato in catasto al F.28 dalla particella 495 sub 1,di cui alla planimetria catastale che precede. Impianto depurativo di pretrattamento per un carico organico di circa 20 &mbps per metro cubo di refluo al giorno, tipologicamente idoneo per il carico inquinante che segue:

- [Domanda biochimica di ossigeno](#) (BOD)₅ mediamente di 800 – 1900 mg/l di O₂,
- [Domanda chimica di ossigeno](#) (COD) di 1500 – 3500 mg/l di O₂,
- grassi e oli pari a 150–300 mg/l
- solidi sospesi totali pari a 300–900 mg/l
- fosforo totale pari 10–50 mg/l
- azoto organico pari a 30–60 mg/l
- cloruri pari a 100 –300 mg/l.
- tensioattivi totali pari a 10–25

Data presentazione:17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172483 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODULO A
1 F. 100-1000-1006

Min. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BOIANO** Via **MONTEVERDE**
Ditta **SIG. PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO I; 15-00-1906**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAMPOBASSO**

10 metri

TERRENO DI PROP.
AUTORIMESSA D1
FABB. DI PROP.
TERRENO DI PROP.

PIANO TERRA H=ml 3.50

00960419

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. n°	5.1. 88 13 86
DE N.	DE 49135

Completato dal **GEOM. CESARE ROMANO**
Inscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **CAMPOBASSO**
n. 02-00-1935
Firma: *[Firma]*

Ultima planimetria in atti
Data presentazione:17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172483 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 2 - LOCALITA' MONTEVERDE n. M piano: 1

Porzione di fabbricato oggetto di concessione edilizia n.13 prog.91/77 di superficie netta mq 84 e lorda 109,2, trasformato da C6 a D1 in assenza di titolo, attualmente soggetto a CIL giusto art.6 ebis del DPR 380/01 come modificato dalla legge 7/08/2012 n.134 di conversione del D.L. 21/06/2012 n.83 art.13 bis. Modificazioni contenute all'interno di funzioni del titolo edilizio principale, attualmente sanzionabile per la sanatoria con una ammonta da 250,00 a 1000,00 €. **Lotto n.3**

Data presentazione:17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172636 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

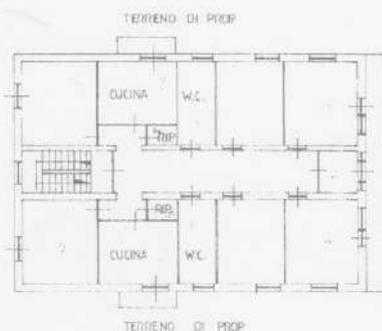
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via MONTEVERDE

Dato SIG. PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO l: 15-03-1906

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



PRIMO PIANO H = ml 3.00



00960393

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 385

Compilata dal GEOM. CESARE ROMANO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPOBASSO
nata 01-03-1905
Firma: _____

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 6 >
CONTRADA LIMATE DI MONTEVERDE n. 3 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172636 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Porzione di fabbricato non oggetto di titolo edilizio,poiché eretto ante adozione del PRG,intestato a XXX e TTT per ½ cadauno oggetto di sanatoria edilizia. **Lotto n.1**

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172485 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

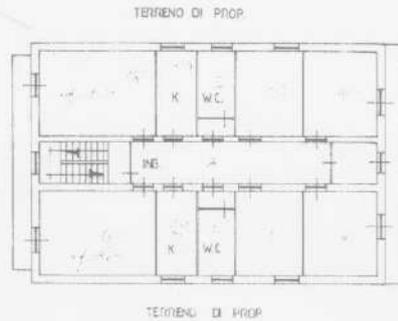
MODULARIO
P. 107 (art. 488)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BOIANO** Via **MONTEVERDE**
Ditta **SG PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO** li. 15-00-1906
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAMPOBASSO**



SECONDO PIANO H. m. 3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 17 SET 1985	Compilato dal GEOM CESARE ROMANO
PROP. N° 1386	Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
F. 28	della Provincia di CAMPOBASSO
H. 445 sub. 5	DATA: 01-06-1985
	Firma: <i>[Signature]</i>

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172485 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 5 >
LOCALITA' MONTEVERDE piano: 2;

Porzione di fabbricato non oggetto di titolo edilizio, poiché eretto ante adozione del PRG, intestato a XXXX JJJ nato il 26/01/1961 a Boiano oggetto di sanatoria edilizia; **Lotto n.2**

Data presentazione: 18/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172640 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MOD. 111
P. 10.10.1985 - 485



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 11 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(in formato A4/100 di aprile del 1987)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via MONTEVERDE

Ditta PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO li 15-08-1906

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subaltimor: 7 >
LOCALITA' MONTEVERDE piano: 3;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 18 SET 1985	Pr. 28 n. 495
PROT. N° B 95	

Completata dal **GEOM. CESARE TOMANO**
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPOBASSO
DATA **02-02-1985**
Firma:

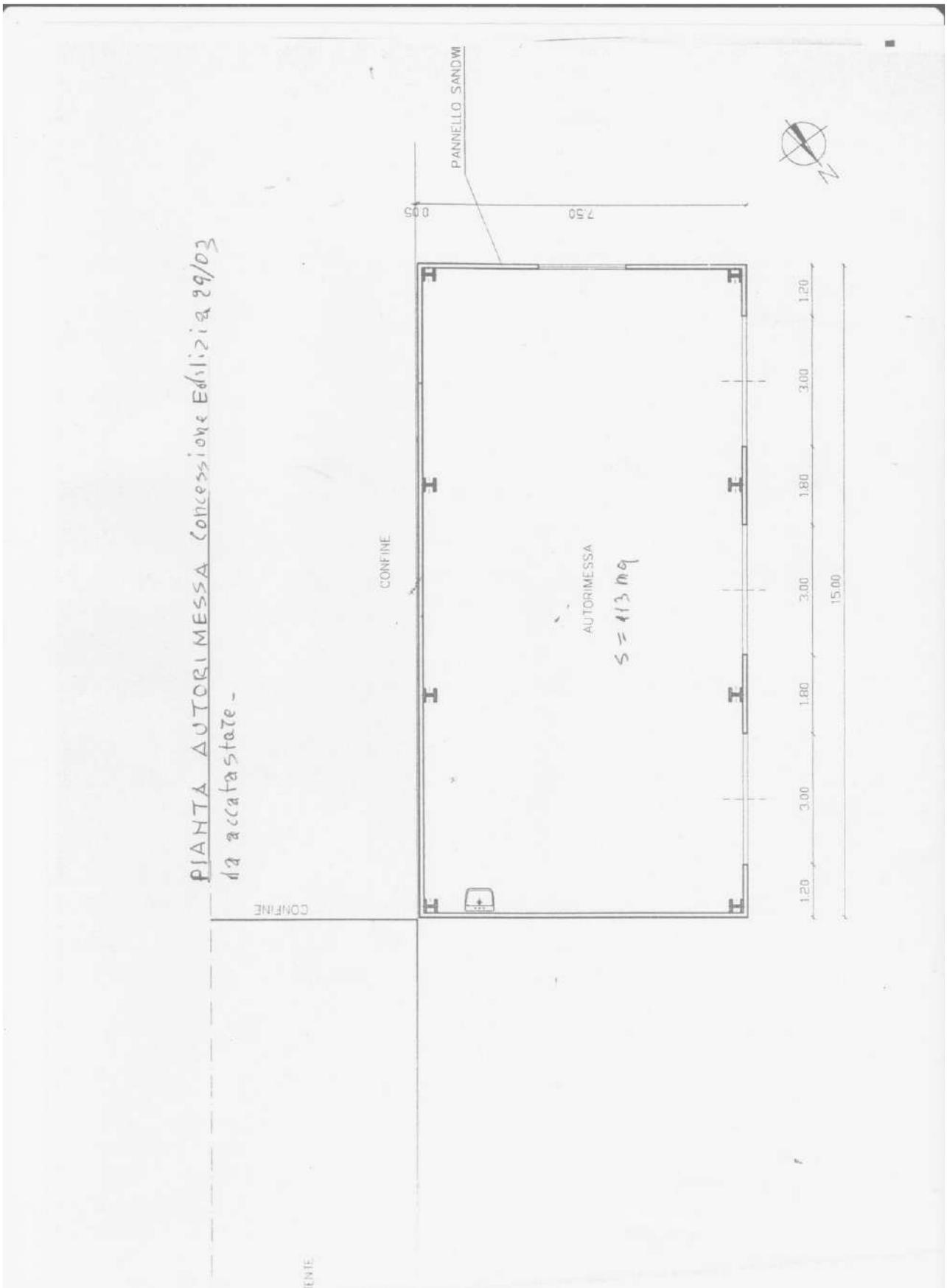


Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172640 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Porzione di fabbricato non oggetto di titolo edilizio originario poiché eretto ante PRG, intestato a XXXX JJPasquale e TTT oggetto sanatoria edilizia. In comunione **Lotto n.1 e 2**



Porzione di fabbricato soggetto a denuncia catastale, pertinenza al caseificio con area di sedime sulla part. la 812 del F.28, oggetto di concessione edilizia n.29/2003. **Lotto n.3**

17.Descrizione del processo di valutazione per la stima (Immobili D1,D7 ed E)

Il processo di stima eseguito è quello della comparazione del più probabile valore da attribuire alle singole unità immobiliari costituenti i singoli lotti derivante da una libera contrattazione di compravendita. A tale riguardo si è proceduto a comparare il valori di stima ottenuti con il metodo analitico della capitalizzazione del reddito netto detraibile dai beni eseguiti con i valori medi di mercato di cui alla mappa delle quotazioni medie regionali. Dal reddito netto annuo C_{annuo} , che si è ipotizzato costante ed illimitato nel tempo, dal saggio di capitalizzazione ottenuto tramite l'analisi del mercato immobiliare cui appartengono gli immobili oggetto di stima con il metodo indiretto riconducibile alla metodologia procedimentale di costruzione del saggio per aggiunte e detrazioni dal saggio medio, è stato utilizzato il coefficiente $GRM = 1/r$ (Gross Rent Multiplier), che corrisponde al tempo di rientro dell'investimento. Il coefficiente di che trattasi moltiplicatore del reddito, trasformatore del flusso annuo in capitale prende in considerazione i comodi e gli scomodi in forma lineare. In riferimento al mercato locale immobiliare dei beni oggetto di stima, il saggio medio lordo di capitalizzazione è stato desunto dai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ritenuto il più attendibile ed universalmente accettato per immobili D1 e D7 ed è risultato pari a 5,2%. Considerato che il Comune di Bojano è un centro urbano di medie dimensioni nelle vicinanze di Campobasso capoluogo di Regione, con una dinamica di mercato poco vivace, si ritiene congruo un intervallo di oscillazione del saggio non superiore a 1,5 punti percentuale. Pertanto sono adottabili i seguenti parametri: $r_{min} 5,2\% - 1,5\% = 3,7\%$ e $r_{max} = 5,2\% + 1,5\% = 6,7\%$; che corrispondono a coefficienti: $GRM_{max} = 1/r_{min} = 27,00$; e $GRM_{min} = 1/r_{max} = 1/6,7\% = 14,9$; $GRM_{med} = (GRM_{max} + GRM_{min})/2 = 20,95$. Il semintervallo tra gli estremi di oscillazione individua i limiti di massimo e di minimo di correzione del saggio in relazione alla specificità degli immobili e valuta il loro peso massimo in qualità di aggiunte e detrazioni in relazione alla fascia di oscillazione del GRM.

TABELLA AGGIUNTE E DETRAZIONI				
Ambito	N°	Caratteristiche	Aggiunte	Detrazioni
Contesto di zona	1	Ubicazione di dettaglio	0,30	-0,30
	2	Disponibilità di parcheggi	0,50	-0,50
Edificio	3	Numero e razionalità degli accessi	0,20	-0,20
	4	Qualità impiantistica e servizi comuni	0,30	-0,30
Unità immobiliare	5	Consistenza	1,00	-1,00
	6	Datazione e stato di manutenzione	0,45	-0,45
	7	Costi condominiali	1,50	-1,50
	8	Sfitto ed inesigibilità	1,80	-1,80
		Somma	6,05	-6,05

TABELLA AGGIUNTIVA DETRAZIONI EFFETTIVE				
Ambito	N°	Caratteristiche	Aggiunte	Detrazioni
Contesto di zona	1	Ubicazione di dettaglio	0,20	
	2	Disponibilità di parcheggio	0,50	
Edificio	3	Numero e razionalità degli accessi	0,10	
	4	Qualità impiantistica e servizi in comune	0,30	
Unità immobiliari	5	Consistenza		-1,00
	6	Datazione e stato di manutenzione		-0,45
	7	Costi condominiali		-1,50
	8	Sfitto e inesigibilità		-1,80
		Somma	1,10	-4,75

GRM = GRM_{medio} + Σ Aggiunte - Σ Detrazioni = 20,95+1,10-4,75 = 17,30 consegue il saggio di capitalizzazione
 $r = 1/GRM = 1:17,3 = 5,8 \%$.

VALORE DETERMINATO

Seguendo il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi, il più probabile valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita viene come appresso determinato, facendo riferimento al canone unitario medio regionale di locazione analogico comparativo pari a 95,35 €/mq x 910,32 mq = 86.787,57 €, nonché alla produttività aziendale di € 3.168.000/annui x 0,027 utile annuo netto = 86.800,00 €/anno;

$$V = C_{\text{annuo}} / r = 86.800,00 \text{ €} / 0,058 = 1.496.551,72 \text{ €}$$

Il valore così determinato diviso per la superficie totale di mq 910,32 del caseificio con i relativi accessori corrisponde ad un costo unitario per mq pari 1.643,98 €/mq. Il valore così ottenuto, comparato alle rivelazioni O.M.I oggetto di pubblicazione di mercato risulta leggermente inferiore, quindi congrua con il mercato per tale tipologia di fabbricato. Al valore attribuito ai fabbricati costituenti il caseificio pari ad euro 1.496.551,72 va sottratta la somma di euro 180.000,00 per il ripristino delle macchine ed apparecchiature smontate e ritirate dalla ditta Bianchi Orizzonti srl come dichiarato dal signor YYY nel corso dei sopralluoghi, oltre al pagamento del debito garantito con ipoteca volontaria pari a 190.000 €, per denuncia di aggiornamento catastale degli immobili, per costi ed oneri di cancellazione ipoteca e per verifiche a cadenza temporale impianti pari a 7.500,00 €. Resta pertanto il valore netto da attribuire agli immobili costituenti l'unità produttiva caseificio pari a € 1.119.051,72. La valutazione del fabbricato destinato a caseificio con gli accessori annessi e connessi ha seguito l'asset produttivo, essendo un bene strumentale alla produzione, come tale è diretto con il reddito prodotto e derivante dalla produzione e/o alla capacità produttiva attuale e potenziale ottenibile. Il complesso edilizio ha anche un valore immobiliare dipendente dal rapporto di complementarietà tra esso e l'oggetto della produzione connesso alla fungibilità. La valutazione è stata operata tenendo conto della disciplina istituzionale con le pratiche estimative in rapporto con l'economia, quale entità parallela in regime di scambio di informazioni. In altre parole la determinazione valutativa è stata operata tenendo in debito conto le considerazioni derivanti e provenienti dalla finanza in termini di bilancio aziendale, di fattori produttivi, dell'avviamento aziendale e del valore immobiliare quale entità economica residua della produzione aziendale. A questo riguardo è stata indagata ed analizzata la produttività pregressa e quella futura in relazione alle peculiari potenzialità ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ottenibili dal recupero funzionale produttivo dell'azienda. Il valore attribuito di cui innanzi deriva dalla produttività media pregressa, che è risultata pari da 120 a 130 q.li di latte al giorno trasformati da 12 a 13 Kg/q.le, da un numero di addetti alla produzione (8) più gli addetti alla distribuzione e dirigenti:

- Produzione aziendale media 1.200 Kg/giorno x 330 giorni lavorativi x 8 €/Kg =	<u>3.168.000,00 €/anno;</u>
- Acquisto prodotti primi 12.000 a 13.000 litri/giorno x 0,40 €/ litro =	1.584.000,00 €/anno;
- Costo addetti alla produzione	400.000,00 €/anno;
- Spese di commercializzazione e spese di trasporto	316.800,00 €/anno;
- Consumi, manutenzione macchine ed attrezzi	158.400,00 €/anno;
- oneri e costi fiscali, interessi passivi e transazioni bancarie	610.000,00 €/anno;
- gestione e manutenzione impianto scarti di produzione	12.000,00 €/anno;
Totale passività	3.081.200,00 €/anno;

Resta l'utile annuo capitalizzabile

86.800,00 €/anno.

18.Descrizione del processo di valutazione per la stima degli immobili di categoria A

Il processo di valutazione per la stima degli immobili abitativi con gli annessi accessori e pertinenze, ritenuto congruo ed afferente, è la stima tramite le tariffe di estimo derivante dalle voci attive che determinano il beneficio fondiario delle unità immobiliari urbane del luogo attualizzate con gli indici ISTAT come appresso:

Reddito netto imponibile catastale (tariffa di estimo) = $RL - (Q + Sa + Sf + I)$ dove RL = Reddito al lordo delle tasse; Q= quote di manutenzione e reintegrazione; Sa = spese di assicurazione; Sf e I = Sfiti ed inesigibilità. Nel caso specifico per il Comune di Bojano per la categoria A4.classe 4,categoria 2,è stata attribuita una tariffa di estimo48,80 €,che attualizzata tramite il coefficiente ISTAT pari ad 1,689 = 82,42 che capitalizzato per un tasso $r=0,004$ comporta il costo unitario €/vano pari a circa 20.606,00 €.

19.Descrizione del processo di valutazione per la stima delle aree edificabili

Il processo di stima per le aree edificabili applicato è quella della comparazione di beni compravenduti, tra cui gli immobili F.28 particelle 812 e 815 acquistato dagli esecutati per un prezzo di £ 66.100.000 con una superficie di mq 1.730 con un costo unitario di £/mq 38.20,09 nel 1999 che, attualizzato e rapportato ad €/mq risulta pari a 32,69 €/mq poste pari a 30,00 €/mq,per tenere conto dello stato di crisi attuale del comparto edilizio e delle diverse condizioni palo- altimetriche, acclività del sito, vicinanza ed accessibilità ai diversi servizi esistenti, al grado di urbanizzazione ed al contesto urbano di appartenenza, alla densità edilizia ed ai vari vincoli costruttivi delle aree. Il valore per comparazione delle aree oggetto di stima con quelle compravendute ha tenuto conto del probabile minor valore riportato negli atti notarili per motivi fiscali che in qualche modo compensano la riduzione di valore subito dalla crisi attuale e principalmente dalla mancata attività e dal fermo della produzione della maggiore attività industriale rappresentata dalla produzione, macellazione e vendita dei polli. Infatti la zona industriale adiacente, con le diverse attività che si aggregavano e si aggregano all'attività principale, costituiva e costituisce per il piccolo centro urbano di Monteverde l'elemento principale attivante la domanda di aree edificabile, e per la domanda di alloggi per gli addetti alle varie attività e per la domanda di fabbricati per i servizi connessi e non connessi ai vari insediamenti produttivi presenti.

20.Descrizione del processo di valutazione per la stima delle aree agricole

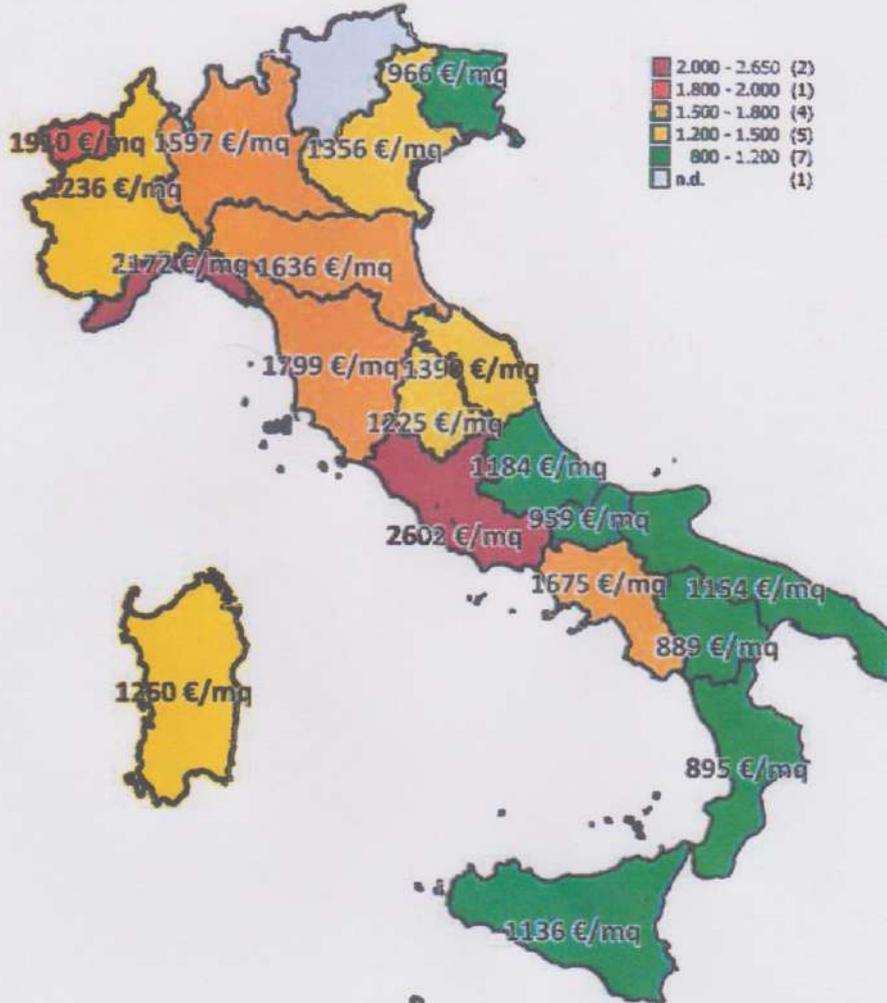
Il processo di stima dei terreni agricoli adottato è quello della capitalizzazione dei redditi agricoli netti colturali tenendo conto della scarsa produttività dovuta alle condizioni climatiche e microclimatiche, della giacitura, della estensione e della difficoltà di coltivazione, nonché della inesistenza di mercato. Il valore di stima così determinato è stato comparato con atti di compravendita di terreni simili e con i valori agricoli medi espressi in €/ettaro della Commissione Tecnica Provinciale Espropri della Regione Molise per la regione agraria di appartenenza. La determinazione è avvenuta con stima sintetica del beneficio fondiario sul quale è stato applicato il tasso di capitalizzazione attinente ,congruente ed aderente alla natura del bene, tenendo conto, nella scelta del tasso, della sicurezza dell'investimento, ovvero il grado di rischio a cui il risparmio è soggetto, delle condizioni ambientali, climatiche, microclimatiche di accessibilità ecc., nonché della scarsa attività del mercato immobiliare del luogo e della loro accessibilità, lavorabilità e produttività.

Mappa delle quotazioni medie regionali 2012 –Uffici (Elementi analogici di stima per comparazione)
(Osservatorio del mercato immobiliare ASSILEA (immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva)

RAPPORTO IMMOBILIARE 2013
 Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva



Figura 15: Mappa delle quotazioni medie regionali 2012 - uffici

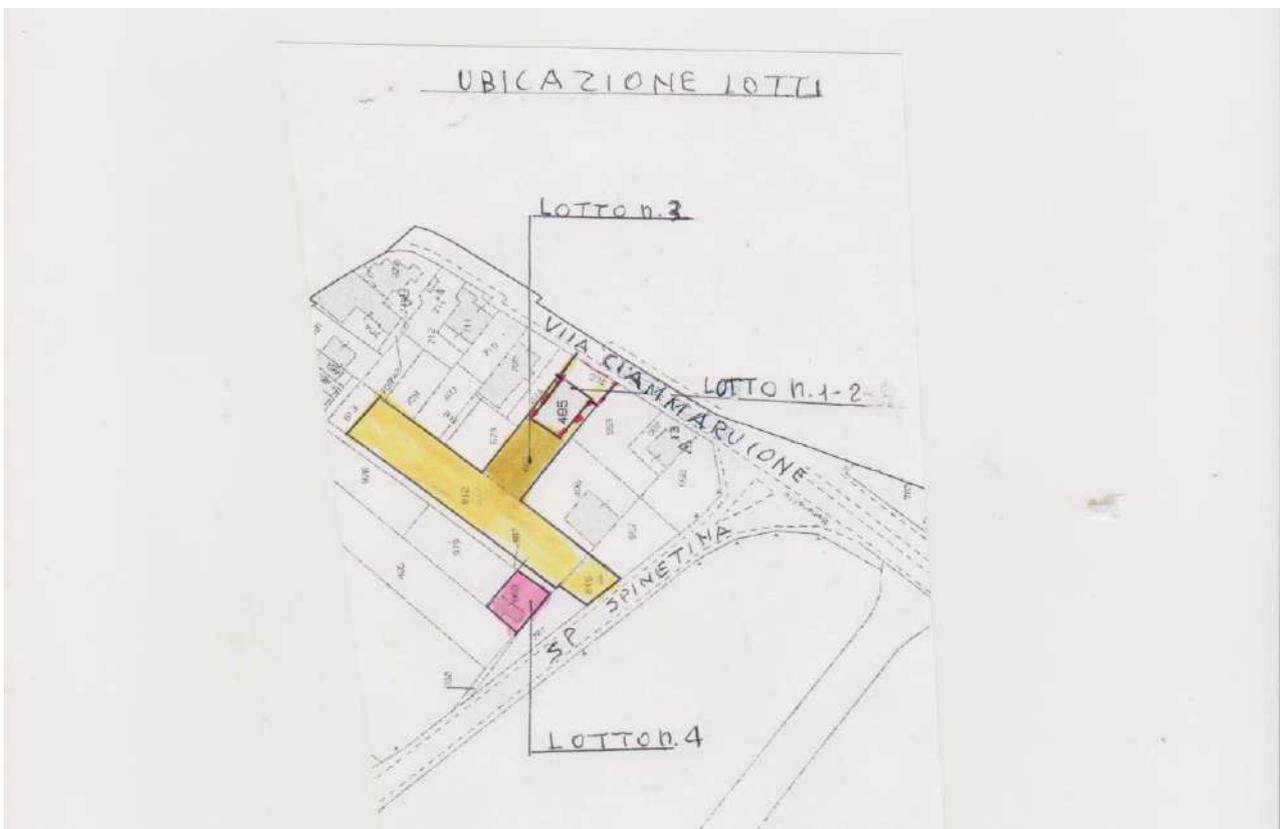


N° d'ordine	F.	Part.la	sub	Categ.	Con.	Rendita	Uso	Valore / unitario	Valutazione	
1	28	495	5	A4	10	292,83 €	Residenziale	20.606,00 €/v	€ 206.060,00	
2	28	495	2	C/6	109,2 mq	143,16 €	C/6 aD/1	1200,00 €/mq	€ 131.040,00	
3	28	495	1	C/6	109,2 mq	132,84 €	C/6 a D/7	1.643,98 €/mq	€ 179.522,61	
4	28	495	7	A/4	248 mq	=====	Lastrico solare	150 €/mq	€ 37.200,00	
5	28	495	6	A/4	10	292,83 €	Residenziale	20.606,00 €/v	€ 206.060,00	
6	28	661		D/7	680,17 mq	2.892,16	Cseificio	1.643,98 €/mq	€ 1.118.189,11	
7	28	812	Fabbricato di 113 mq autorimesse di pertinenza al caseificio						600 €/mq	€ 67.800,00
7	28	815	Area di accesso		160 mq	Ingresso al caseificio dalla S.P.		30,00 €/mq	€ 4.800,00	
8	28	812	Area di sosta ecc.		1457 mq	Area di sosta e manovra netta		30,00 €/mq	€ 43.710,00	
8	28	960	1	C/6	50 mq	Pollaio, porcile, fienile		250 €/mq	€ 12.500,00	
9	21	156	Terreno agricolo		38,20 are	€ 3,95 Dom, € 12,82A, E1		1,00 €/mq	€ 3.820,00	
10	23	373	Terreno Agricolo		5,10 are	€ 0,08 Dom, € 0,03 Ag ,E1		1,00 €/mq	€ 510,00	
11	23	374	Terreno Agricolo		4,00 are	€ 0,72 Dom, € 1,45 Ag ,E1		1,00 €/mq	€ 400,00	
12	25	128	Terreno Agricolo		6,10 are	€ 1,1 Dom, € 1,21 Ag ,vin. VS 2		1,00 €/mq	€ 610,00	
13	27	69	Area edificabile		190 mq	€ 0,14 Dom, € 0,06 Ag CE3		30,00 €/mq	€ 5.700,00	
14	27	153	Area edificabile		160 mq	€ 0,78 Dom, € 0,58 Ag, BA2		30,00 €/mq	€ 4.800,00	
15	27	199	Area edificabile		310 mq	€ 1,2 Dom, € 1,44 Ag, CB2		30,00 €/mq	€ 9300,00	
16	28	94	Area edificabile		680 mq	€ 2,11 Dom, € 2,63 Ag, CE3		30,00 €/mq	€ 20.400,00	
17	28	242	Area edificabile		630 mq	€ 1,14 Dom, € 2,28 Ag, D1		30,00 €/mq	€ 18900,00	
18	28	757	Area edificabile		330 mq	€ 1,02 Dom, € 1,28 Ag, D1		30,00 €/mq	€ 9.900,00	
19	30	42	Terreno Agricolo		2,30 are	€ 0,36 Dom, € 0,07 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 230,00	
20	21	335	Terreno Agricolo		11,50 are	€ 1,19 Dom, € 3,86 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 1.150,00	
21	22	403	Terreno Agricolo		22,70 are	€ 0,82 Dom, € 0,47 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 2.270,00	
22	22	409	Terreno Agricolo		26,90 are	€ 0,9 Dom, € 0,56 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 2.690,00	
23	22	344	Terreno Agricolo		1,50 are	€ 0,05 Dom, € 0,03 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 150,00	
24	22	354	Terreno Agricolo		19,00 are	€ 0,69 Dom, € 0,39 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 1.900,00	
25	23	1231	Terreno Agricolo		9,90 are	€ 1,02 Dom, € 3,32 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 990,00	
26	23	470	Terreno Agricolo		8,30 are	€ 1,5 Dom, € 3,00 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 830,00	
27	23	468	Terreno Agricolo		13,30 are	€ 2,40 Dom, € 4,81 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 1.330,00	
28	23	454	Terreno Agricolo		19,90 are	€ 3,60 Dom, € 7,19 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 1.990,00	
29	23	446	Terreno Agricolo		6,80 are	€ 1,23 Dom, € 2,46 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 680,00	
30	23	379	Terreno Agricolo		4,90 are	€ 0,89 Dom, € 1,77 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 490,00	
31	23	378	Terreno Agricolo		1,40 are	€ 0,02 Dom, € 0,02 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 140,00	
32	25	530	Terreno Agricolo		18,10 are	€ 1,87 Dom, € 6,08 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 1.810,00	
33	25	332	Terreno Agricolo		6,50 are	€ 0,67 Dom, € 2,18 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 650,00	
34	25	144	Terreno Agricolo		4,80 are	€ 0,50 Dom, € 1,61 Ag, E1		1,00 €/mq	€ 480,00	
35	27	470	Area edificabile		90 mq	€ 0,16 Dom, € 0,33 Ag, BA2		30,00 €/mq	€ 2.700,00	
36	27	467	Area Edificabile		16mq	€ 0,03 Dom, € 0,06 Ag, BA2		30,00 €/mq	€ 480,00	
37	28	503	Area edificabile		950 mq	€ 1,72 Dom, € 1,43 Ag, BC2		30,00 €/mq	€ 28.500,00	
38	30	121	Terreno Agricolo		4,70 ARE	€ 0,73 Dom, € 0,15 Ag, E1		1,00 €/MQ	€ 470,00	
39	28	706	Area di pertinenza		180 mq	Accesso e sosta abitazioni		50,00 €/mq	€ 9.000,00	
VALORE TOTALE DELLA MASSA ESECUTATA									2.140.151,72 €	

Dom = Reddito Dominicale, Ag = Reddito Agrario, E1 = agricola, VS2 = vincolo di rispetto cimiteriale, CE3 = (zona residenziale nuova a bassa densità edilizia; P = viabilità e parcheggio; BA2 = (Zona mista a completamento e trasformazione a media densità); BC2(zona a media densità edilizia); VS1 = vincolo di rispetto stradale; V1 = parchi e giardini di settore, D1 e D2 zona industriale.

21. COMPOSIZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI E UBICAZIONE

Nella composizione e formazione dei lotti il criterio adottato differisce per tipologia di bene immobiliare; per i fabbricati e le aree annesse con le servitù attive e passive si è seguito il criterio della accessibilità dalle due strade, della funzionalità ed indipendenza di utilizzazione, nonché della commerciabilità e vendibilità di cui alle quattro unità funzionali in cui sono stati frazionati, mentre per i terreni si è seguito il criterio del diverso uso e la diversa potenzialità edificatoria attribuita dalla zonizzazione funzionale del PRG vigente con il valore commerciale derivante alle aree agricole da quelle edificabili di cui ai lotti 5 e 6 che seguono. Per i fabbricati i lotti risultano individuati ed ubicati come dalla planimetria che segue, ovvero il lotto n.1 dal piano primo della part.la 495, il lotto n.2 dal piano secondo della part.la 495, il lotto 3 dalle due unità immobiliari posti al piano terra della 495, dalla part.la 661, dalla part.la 815 e 812, il lotto n.4 dalla part.la 960.



Lotto n.1: composto dal bene immobile intestato a XXX e TTT costituito dalla porzione di fabbricato adibito ad abitazione posto al piano primo F.28 part.la 495 sub 6, Categoria A/4 di classe 4, di vani 10, con rendita € 292,83, da ingresso, scale, lastrico solare F.28, part.la 495 sub 7, ed area di accesso antistante il fabbricato in catasto individuato al F.28, dalla part.la 706 di mq 160,00 in comune con l'unità abitativa posta al piano sovrastante e con il caseificio del valore stimato del lotto pari ad Euro Euro 206.060,00 € + 2.400,00 € area di sosta + 1.8600,00 € lastrico solare - 1500,00 lastrico solare € = 225.560,00 €;

Data presentazione:17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172636 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Modello 47/85
4. 10/10/1985



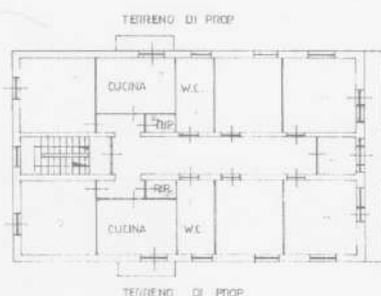
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 4 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via MONTEVERDE
Data SIG. PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO li 15-08-1906
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



PRIMO PIANO H = ml 3,00



00960393

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N. 3.857

Completata dal GEOM.
CESARE ROMANO
Iscritta all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CAMPOBASSO
n. 01-08-1905
Esce: ...

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 6 >
CONTRADA LIMATE DI MONTEVERDE n. 3 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172636 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotton.2 : composto dal bene immobile intestato a XXXX JJJ nato a Boiano il 26/01/1961 costituito dalla porzione di fabbricato adibito ad abitazione posto al piano secondo F.28 part.la 495 sub 5,Categoria A/4 di classe 4, di vani 10,con rendita € 292,83,da ingresso,scale,lastrico solare F.28,part.la 495 sub7 ed area di accesso antistante il fabbricato in catasto individuato al F.28,dalla part.la 706 di mq 160,00 in comune con l'unità abitativa posta al piano sottostante e con il caseificio del valore stimato del lotto pari ad Euro 206.060,00 € + 2.400,00 € area di sosta + 1.8600,00 € lastrico solare - 1500,00 lastrico solare € = 225.560,00 €;

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172485 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODULARIO
E. 10/1984 - 495

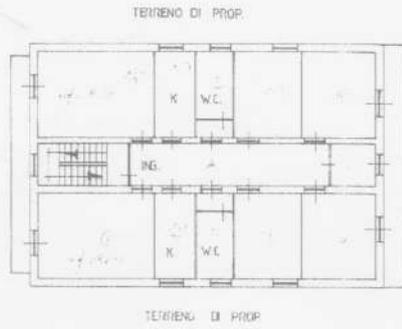
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizia Urbana)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(C. 001/002/003/004/005/006/007/008/009/010/011/012/013/014/015/016/017/018/019/020)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via MONTEVERDE
Ditta SIG PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO li 15-00-1905
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO

Lire 150



SECONDO PIANO H mt 3.00



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilato dal GEOM CESARE ROMANO Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPOBASSO DATA 01-06-1985 Firma: <i>[Signature]</i>
DATA 17 SET 1985 PROT. N° B 86	F. 28 H. 495 sub. 5	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 5 >
 LOCALITA' MONTEVERDE piano: 2,

10 metri

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172485 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione:18/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172640 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODULARIO
P. 12-1984-1987



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 22 APRILE 1976, N. 421)

Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via MONTEVERDE

Ditta PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO li 15-08-1906

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 7 >
LOCALITA' MONTEVERDE piano: 3;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 18 SET 1985	Pr. 28 n. 1985
PROT. N° 695	Boiano 1985

Compilato dal GEOM.
CESARE ROMANO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CAMPOBASSO
DATA 02-02-1985
Firma: _____



Ultima planimetria in atti

Data presentazione:18/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172640 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotto n.3: composto dal fabbricato ad uso industriale riportato in catasto al F.28 dalla part.la 661, categoria D7 con superficie pari a 400 mq, con rendita 2.892,16, da uffici e servizi igienici in catasto individuato al F.28, dalla part.la 495 sub 1, di categoria D1 di superficie pari a 78 mq precedentemente utilizzato a C/6, da locale adibito ad impianto di pretrattamento prodotti di scarto della lavorazione individuato al F.28 dalla part.la 495 sub2, di categoria C/6 di superficie di 84 mq, da area pertinente di accesso dalla S.P. denominata "Spinetina" in catasto individuata al F.28 dalla Part.la 815 della estensione di mq 160 classificata BC2 dal P.R.G., da area pertinente adibita a piazzale di sosta, di manovra mezzi in catasto individuata al F.28 dalla

Part.1a 812 della estensione totale di mq 1570 con sovrastante fabbricato adibito ad autorimessa da accatastare, con servitù di accesso pedonale da via Ciammarucone su area individuata in catasto al F.28 dalla part.1a 706 del valore stimato del lotto pari ad Euro 1.496.551,72 € – 180.000,00 € – 190.000,00 € – 7.500,00 € = 1.119.051,72 €;

Data presentazione: 29/01/1987 - Data: 06/10/2014 - n. T172638 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODULARIO P. 29 art. 487

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via MONTEVERDE

Ditta PERRELLA PASOUALE N. A BOIANO li 03-11-1930 PERRELLA DOMENICO N. A BOIANO li 16-04-1934

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO

10 metri

03375367

ORIENTAMENTO

SCALA DI T. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOM. CESARE ROMANO (Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPOBASSO

DATA 29 GEN. 1987

Firma: [Signature]

DATA PROT. N° 3/296

Mappe 98 661-

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1987 - Data: 06/10/2014 - n. T172638 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

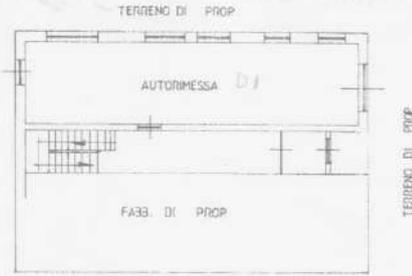
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - Foglio: 28 - Particella: 661 - Subalterno: 0 > LOCALITA' MONTEVERDE piano: 1;

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172483 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BOIANO** Via **MONTEVERDE**
 Ditta **SG. PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO** li 15-08-1906
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAMPOBASSO**



PIANO TERRA H=ml 3.50



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	15/08/1906	Pr	18
PROT. N°	1386	si	49/35

Compilata dal **GEOM. CESARE ROMANO**
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **CAMPOBASSO**
 DATA **02-08-1905**
 Firma: *[Handwritten Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 2 - >
LOCALITA' MONTEVERDE n. M piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172483 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172634 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

MODULARIO 2 fog. 2004 436

Min. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

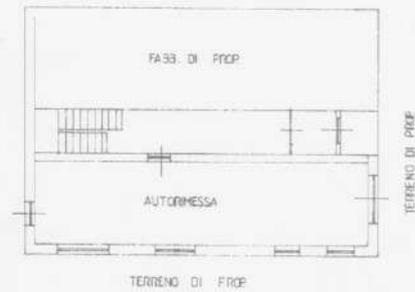
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1998, n. 112)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BOIANO** Via **MONTEVERDE**
 Ditta **SIG. PERRELLA ANTONIO NATO A BOIANO I, 15 00 190.6**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CAMPOBASSO**

Lire 150

8859



10 metri

PIANO TERRA H = ml 3.50



ORIENTAMENTO



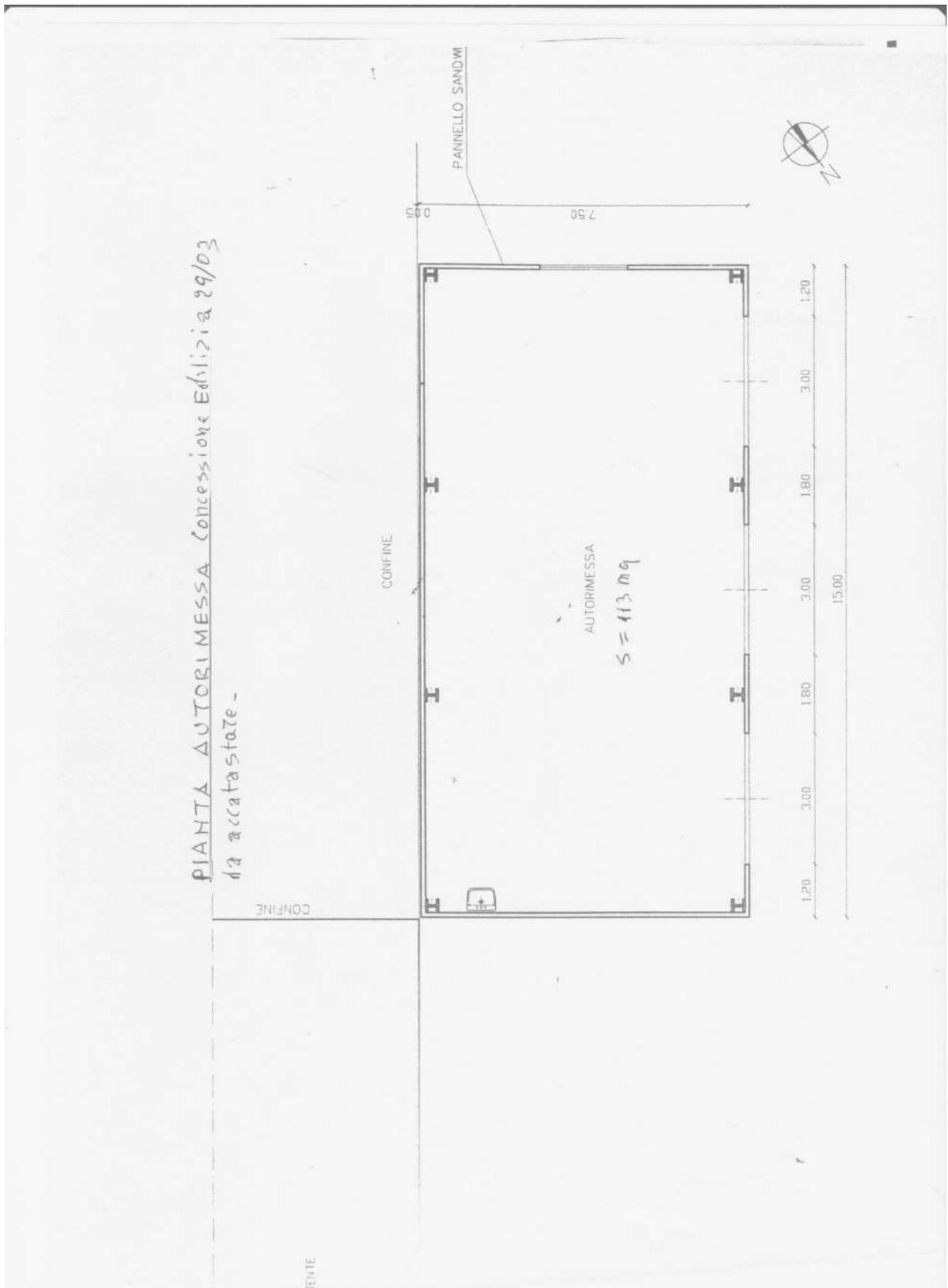
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal CESARE ROMANO <small>Espresso</small> Inscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di CAMPOBASSO DATA 02-02-1985 Firma: <i>[Signature]</i>
DATA PROT. N° B 83	Nr. 28 Alloggio 695/1	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 06/10/2014 - n. T172634 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 495 - Subalterno: 1 >
 CONTRADA LIMATE DI MONTEVERDE n. M piano: T;



Lotto n.4: composto da fabbricato adibito a pollaio, porcile e fienile con annessa corte in catasto individuato al F.28 dalla part.la 960 sub1 di 50 mq, con accesso indipendente dalla S.P. "Spinetina" del valore stimato di Euro 21.750,00 € – 750,00 € = 21.000,00 €;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Campobasso**

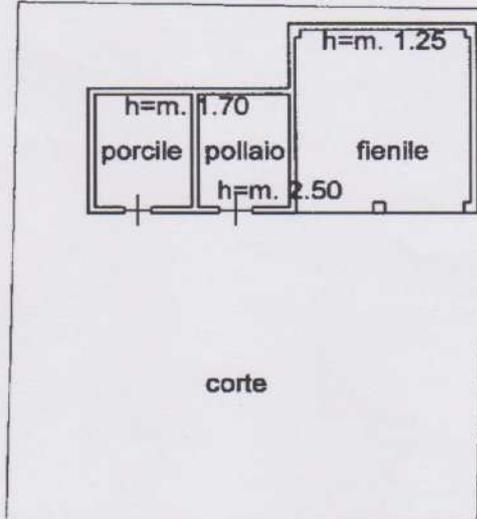
Dichiarazione protocollo n. CB0210812 del 17/11/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Boiano
Borgata Monteverde civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 960
Subalterno: 2

Compilata da:
Romano Cesare
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Campobasso N. 251

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2014 - Comune di BOIANO (A930) - < Foglio: 28 - Particella: 960 - Subalterno: 1 >
LOCALITA' CAMPANELLA SNC piano: F;

Ultima planimetria in atti

Data: 06/10/2014 - n. T172637 - Richiedente: GNCMHL47P26H454J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotto n.5: composto dai terreni edificabili, vendita per lotto e/o per singole particelle poiché maggiormente commerciabili e rispondenti alle presumibili necessità dei confinanti per raggiungere densità edilizie fondiarie aggiuntive alle volumetrie costruttive disponibili dei terreni di proprietà.

1	27	69	Area edificabile	190 mq	€ 0,14 Dom,€ 0,06 Ag CE3	30,00 €/mq	€ 5.700,00
2	27	153	Area edificabile	160 mq	€ 0,78 Dom,€ 0,58 Ag, BA2	30,00 €/mq	€ 4.800,00
3	27	199	Area edificabile	310 mq	€ 1,2 Dom,€ 1,44 Ag, CB2	30,00 €/mq	€ 9300,00
4	28	94	Area edificabile	680 mq	€ 2,11 Dom,€ 2,63 Ag,CE3	30,00€/mq	€ 20.400,00
5	28	242	Area edificabile	630 mq	€ 1,14 Dom,€ 2,28 Ag,D1	30,00 €/mq	€ 18900,00
6	28	757	Area edificabile	330 mq	€ 1,02Dom,€ 1,28 Ag, D1	30,00 €/mq	€ 9.900,00
7	27	470	Area edificabile	90 mq	€ 0,16Dom,€ 0,33Ag,BA2	30,00 €/mq	€ 2.700,00
8	27	467	Area Edificabile	16mq	€ 0,03Dom,€ 0,06Ag, BA2	30,00 €/mq	€ 480,00
9	28	503	Area edificabile	950 mq	€ 1,72Dom,€1,43Ag, BC2	30,00 €/mq	€ 28.500,00
						totale	100.680,00

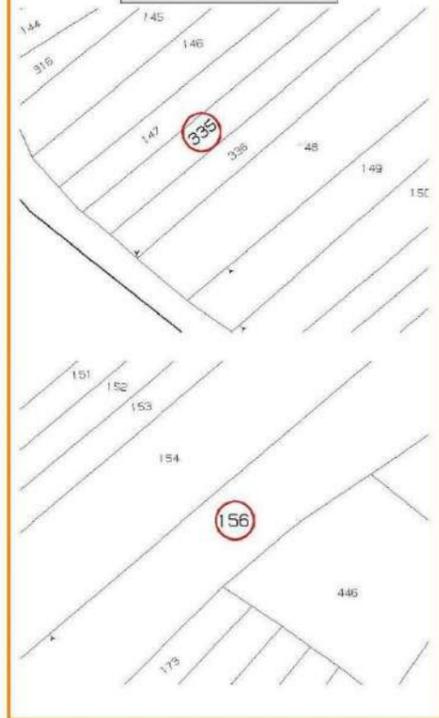
CE3 = (zona residenziale nuova a bassa densità edilizia;BA2 = (Zona mista a completamento e trasformazione a media densità); BC2(zona a media densità edilizia);D1 e D2 zona industriale.

Lotto n.6 Terreni Agricoli per i quali si consiglia una vendita per singole particelle per consente l'acquisto ai singoli confinanti in adempimento alle disposizioni di legge sulla piccola proprietà contadina per l'accorpamento.

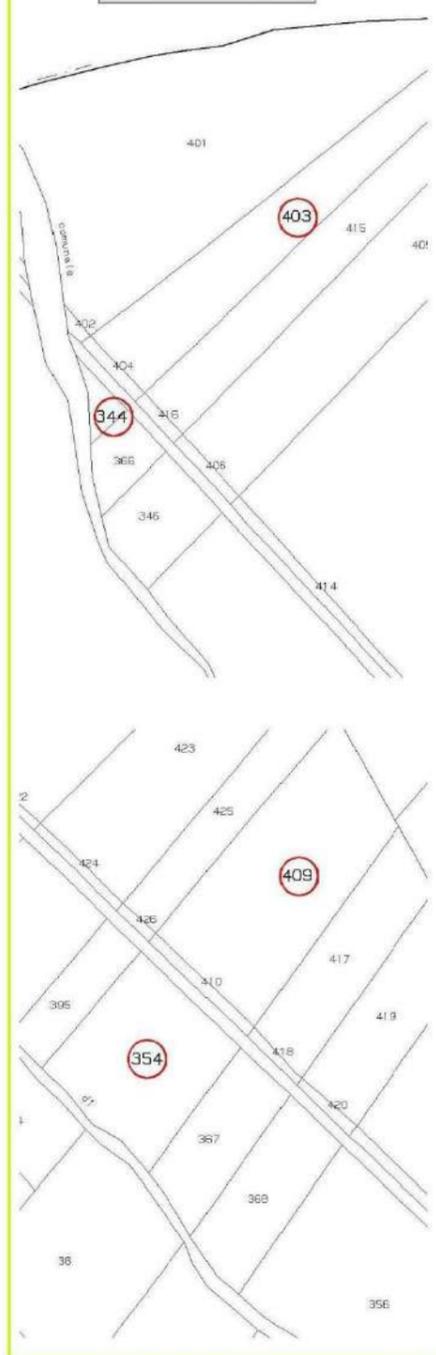
1	21	156	Terreno agricolo	38,20 are	€ 3,95 Dom, € 12,82A, E1	1,00 €/mq	€ 3.820,00
2	23	373	Terreno Agricolo	5,10 are	€ 0,08 Dom,€ 0,03 Ag ,E1	1,00 €/mq	€ 510,00
3	23	374	Terreno Agricolo	4,00 are	€ 0,72 Dom,€ 1,45 Ag ,E1	1,00 €/mq	€ 400,00
4	25	128	Terreno Agricolo	6,10 are	€ 1,1 Dom,€ 1,21 Ag ,vin. VS 2	1,00 €/mq	€ 610,00
5	30	42	Terreno Agricolo	2,30 are	€ 0,36 Dom,€ 0,07Ag, E1	1,00 €/mq	€ 230,00
6	21	335	Terreno Agricolo	11,50 are	€ 1,19 Dom,€ 3,86Ag,E1	1,00 €/mq	€ 1.150,00
7	22	403	Terreno Agricolo	22,70 are	€ 0,82 Dom,€ 0,47Ag,E1	1,00 €/mq	€ 2.270,00
8	22	409	Terreno Agricolo	26,90 are	€ 0,9 Dom,€ 0,56 Ag, E1	1,00 €/mq	€ 2.690,00
9	22	344	Terreno Agricolo	1,50 are	€ 0,05 Dom,€ 0,03 Ag, E1	1,00 €/mq	€ 150,00
10	22	354	Terreno Agricolo	19,00 are	€ 0,69 Dom,€ 0,39 Ag, E1	1,00 €/mq	€ 1.900,00
11	23	1231	Terreno Agricolo	9,90 are	€ 1,02 Dom,€ 3,32 Ag ,E1	1,00 €/mq	€ 990,00
12	23	470	Terreno Agricolo	8,30 are	€ 1,5 Dom,€ 3,00 Ag, E1	1,00 €/mq	€ 830,00
13	23	468	Terreno Agricolo	13,30 are	€ 2,40 Dom,€ 4,81 Ag,E1	1,00 €/mq	€ 1.330,00
14	23	454	Terreno Agricolo	19,90 are	€ 3,60 Dom,€ 7,19Ag,E1	1,00 €/mq	€ 1.990,00
15	23	446	Terreno Agricolo	6,80 are	€ 1,23 Dom,€2,46 Ag,E1	1,00 €/mq	€ 680,00
16	23	379	Terreno Agricolo	4,90 are	€ 0,89 Dom,1,77Ag,E1	1,00 €/mq	€ 490,00
17	23	378	Terreno Agricolo	1,40 are	€ 0,02 Dom,€ 0,02Ag,E1	1,00 €/mq	€ 140,00
18	25	530	Terreno Agricolo	18,10 are	€ 1,87 Dom,€ 6,08Ag,E1	1,00 €/mq	€ 1.810,00
18	25	332	Terreno Agricolo	6,50 are	€ 0,67Dom,€ 2,18Ag,E1	1,00 €/mq	€ 650,00
20	25	144	Terreno Agricolo	4,80 are	€ 0,50Dom,€ 1,61Ag,E1	1,00 €/mq	€ 480,00
						totale	23.120,00

Segue la planimetria di ubicazione con la differenziazione dei terreni agricoli ed edificabili per una esatta ubicazione ed individuazione dei beni eseguiti, estrapolati dai diversi fogli di mappa catastale.

FOGLIO 21



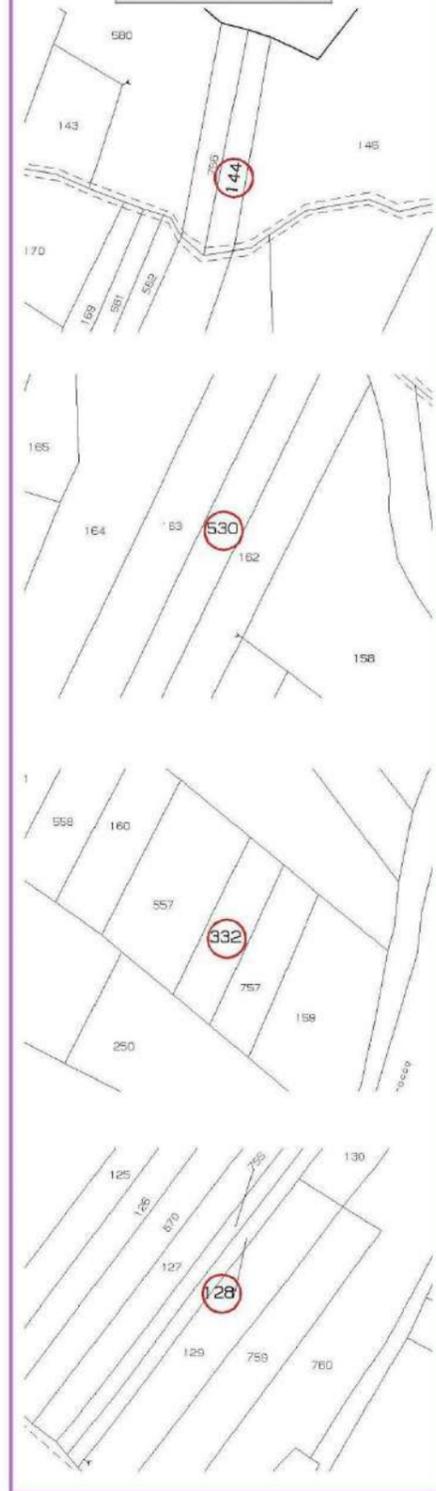
FOGLIO 22



FOGLIO 23



FOGLIO 25



FOGLIO 27



FOGLIO 28



FOGLIO 30



ELABORATO GRAFICO DELLE PARTICELLE OGGETTO DI STIMA

LEGENDA

-  Indicazione terreni agricoli
-  Indicazione terreni edificabili

La presente relazione viene inviata ai creditori procedenti ed intervenuti nella procedura ed ai debitori 45 giorni prima dell'udienza di audizione delle parti a mezzo posta elettronica;

La presente viene depositata in n.2 copie cartacee con gli allegati e parte della stessa contenente i dati catastali e la formazione dei lotti su supporto informatico formato word per la vendita.

Roccapivara li 24 Marzo 2015

IL CTU

Dott.Ing.Michele GIANICO

Allegati:

- 1) – Ubicazione con le mappe da Google, carta tecnica regionale per la plano-altimetria dei luoghi, visura catastale integrativa del fabbricato destinato a caseificio, estratti di mappa catastale integrativi della frazione di Monteverde con evidenziazione e ubicazione degli immobili ricadenti nel centro urbano e nelle adiacenze, piante catastali dei fabbricati, pianta del fabbricato destinato ad autorimessa del caseificio;
- 2) Visure operate presso l'Agencia del Territorio Ufficio provinciale di Campobasso Servizi Catastali e di pubblicità immobiliare (conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso) per il rilievo delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica degli immobili eseguiti rilasciati dal Comune di Bojano (CB) Ufficio Tecnico Urbanistico e delibera del Consiglio Regionale del Molise sulle norme tecniche di attuazione al PRG;
- 4) Istanza edilizia con Nulla Osta n.59 rilasciato dal Sindaco p.t. il 14/12/1973 per l'esecuzione dei lavori per aperture di finestre con gli annessi elaborati grafici prodotta in data 8/09/1973 per il fabbricato residenziale esistente ed antecedente il 1967, su area individuata in catasto al F.28 dalla particella 495;
- 5) Permesso a costruire n.38/75 per la costruzione di un garage ed una recinzione con elaborati grafici e descrittivi su area individuata in catasto al F.28 dalla particella 495;
- 6) Concessione di edificare n.91/77 con allegati grafici per la costruzione di un fabbricato da destinare ad autorimessa su area individuata in catasto al F.28 dalla particella 495;
- 7) Concessione di edificare n.55/80 con gli allegati grafici con certificato di agibilità per la tamponatura perimetrale di un porticato esistente da destinare a caseificio su area in catasto individuata al F.28 dalla particella 661 derivata dal frazionamento della particella 495;
- 8) Concessione di edificare n.81/83 in variante alla n.55/80 con gli allegati grafici e descrittivi su area in catasto individuata al F.28 dalla particella 661 del fabbricato destinato a caseificio;

- 9) Istanza di sanatoria edilizia prot.11055/24/9/86 progressivo 0670731201/1 e 2 con autorizzazione regionale dei Beni Culturali ed Ambientali prot.14414 del 26/08/98,autorizzazione art.82 DPR 616/77,dichiarazione del richiedente sull'assenza di carichi pendenti prot.44 del 26/05/98,attestato del Responsabile Ufficio Urbanistico del Comune di Bojano (CB) del 24/10/2005 sulla stato della pratica di condono, istanza di rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria n.ri 540,539,11055/ 1986,prot. 13795/94,istanza 14434/87 di trasmissione atti tecnici grafici e descrittivi,allegati grafici al parere n.50536/98 dei Beni Ambientali Assessorato All'Urbanistica della Regione Molise, documentazione fotografica dei luoghi dello stato attuale all'epoca del condono e piante catastali;
- 10) Concessione edilizia n.29/2003 con gli allegati grafici, descrittivi con titolo di proprietà delle aree in catasto individuate al F28 dalle particelle 812 e 815,per la costruzione di un fabbricato da adibire ad autorimessa del caseificio F.28 particelle 495,661 e per la recinzione su istanza prot.13734 del 7/08/2000;
- 11) Richiesta di liquidazione delle competenze tecniche professionali spettanti per l'espletamento dell'incarico di CTU con la documentazione delle spese sostenute, le comunicazioni, la verbalizzazione e la richiesta di proroga con la proroga concessa;

Roccapivara lì 24 Marzo 2015

IL CTU

Dott. Ing. Michele GIANICO