

# **TRIBUNALE DI LARINO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 82/2017**

**BCC SANGRO TEATINA**

contro

**OMISSIS OMISSIS**

**Giudice Dott. RINALDO D'ALONZO**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: arch. Giovanni Di Tella*

*Iscritto all'albo della provincia di Campobasso al n° 241*

*Con studio in Termoli alla via IV Novembre n° 17*

*Telefono e fax : 0875 702222*

## **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI DA STIMARE**

Gli immobili oggetto della presente procedura che devono essere valutati sono ubicati nel comune di Rotello (CB) e precisamente:

**A)** - Chiosco con pensilina e distributore di carburanti, con relative aree di pertinenza esclusiva, sito alla contrada Difesa Nuova catastalmente individuato al Fg. 23, p.lla 204, **(derivante dalla soppressione della p.lla 3)**, sub 1 e sub 2 graffata, cat. E/3 (costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche); sub 3 (area urbana) di mq 220;

**B)** - Locale commerciale al piano terra, con annesso terreno di pertinenza esclusiva, catastalmente individuato al Fg. 23, p.lla 221, **(derivante dalla p.lla 201 a sua volta derivante dalla soppressione della p.lla 2)**, sub 1 e sub 2 graffata, cat. C/1 (negozi e botteghe), consistenza mq 61;

**C)** - Fabbricato sviluppatosi ai piani terra e primo, con annesso terreno di pertinenza esclusiva, catastalmente individuato al Fg. 23, p.lla 227 **(derivante dalla soppressione della p.lla 171)**, sub 2, cat. D/10 (annessi a fabbricato rurale) e sub 3, cat A/4 (abitazioni di tipo popolare);

- Terreni al Fg. 23, p.lla 238, ha 00.03.80, sem 2, rd € 1,28, ra € 1,08;

- Terreni al Fg. 23, p.lla 239, ha 00.26.90, sem 2, rd € 9,03, ra € 7,64;

**(le suddette p.lle 238 e 239 derivano dalla soppressa p.lla 3)**

- Terreni al Fg. 23, p.lla 4, ha 00.23.30, sem 2, rd € 7,82, ra € 6,62;

- Terreni al Fg. 23, p.lla 5, ha 00.41.10, sem 2, rd € 13,80, ra € 11,67;

- Terreni al Fg. 23, p.lla 11, ha 00.20.15, AA sem 2, rd € 6,76, ra € 5,72;

- Terreni al Fg. 23, p.lla 11, ha 00.20.15, AB vign U, rd € 23,94, ra € 13,01;

- Terreni al Fg. 23, p.lla 144, ha 00.25.30, sem 2, rd € 8,49, ra € 7,19;

- Terreni al Fg. 23, p.lla 7, ha 00.48.50, sem 2, rd € 16,28, ra € 13,78;

- Terreni al Fg. 23, p.lla 35, ha 00.81.90, sem 2, rd € 27,49, ra € 23,26;

- Terreni al Fg. 23, p.lla 41, ha 00.61.10, uliv vign 2, rd € 42,60, ra € 36,29;

- Terreni al Fg. 23, p.lla 8, ha 00.45.10, uliv 2, rd € 17,47, ra € 10,48;

- Terreni al Fg. 23, p.lla 9, ha 00.70.80, sem 2, rd € 23,77, ra € 20,11;

- Terreni al Fg. 23, p.lla 19, ha 00.65.40, sem 2, rd € 21,95, ra € 18,58;

- Terreni al Fig. 23, p.lla 32, ha 01.07.50, sem 2, rd € 36,09, ra € 30,50;
- Terreni al Fig. 23, p.lla 76, ha 00.18.20, uliv 3, rd € 4,70, ra € 3,29;
- Terreni al Fig. 23, p.lla 79, ha 00.11.80, uliv 3, rd € 3,05, ra € 2,16;
- Terreni al Fig. 22, p.lla 9, ha 00.65.60, uliv 1, rd € 35,27, ra € 16,94;
- Terreni al Fig. 22, p.lla 11, ha 00.38.70, uliv 2, rd € 14,99, ra € 8,99;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 33, ha 00.55.30, sem 3, rd € 12,85, ra € 14,28;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 32, ha 00.51.90, sem 3, rd € 12,06, ra € 13,40;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 27, ha 00.32.70, sem 2, rd € 10,98, ra € 9,29;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 90, ha 00.97.30, sem 2, rd € 32,66, ra € 27,64;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 42, ha 01.25.30, sem 2, rd € 42,06, ra € 35,59;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 34, ha 02.23.80, sem 1, rd € 104,02, ra € 69,35;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 53, ha 01.37.40, sem 1, rd € 63,87, ra € 42,58;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 67, ha 00.66.90, sem 2, rd € 22,46, ra € 19,00;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 54, ha 00.66.30, sem 2, rd € 22,26, ra € 18,83;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 121, ha 01.28.50, pasc U, rd € 7,96, ra € 4,65;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 122, ha 00.91.60, sem 2, rd € 30,75, ra € 26,02;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 123, ha 01.22.20, sem 2, rd € 41,02, ra € 34,71;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 124, in attesa di dichiarazione;

**(le suddette p.lle 121, 122, 123 e 124 derivano dalla soppressa p.lla 28)**

- Terreni al Fig. 9, p.lla 73, ha 00.39.60, sem 2, rd € 13,29, ra € 11,25;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 77, ha 00.24.70, uliv 2, rd € 9,57, ra € 5,74;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 35, ha 00.68.70, sem 2, rd € 23,06, ra € 19,51;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 119, ha 00.44.50, sem 2, rd € 14,94, ra € 12,64;
- Terreni al Fig. 9, p.lla 120, ha 00.21.10, pasc U, rd € 1,31, ra € 0,76;

**(le suddette p.lle 119 e 120 derivano dalla soppressa p.lla 36)**

- Terreni al Fig. 9, p.lla 69, ha 00.29.40, sem 2, rd € 9,87, ra € 8,35;

- Terreni al Fg. 9, p.lla 29, ha 00.70.90, sem 2, rd € 23,80, ra € 20,14;

**D)** – Terreni al Fg. 9, p.lla 44, ha 00.34.00, sem 2, rd € 11,41, ra € 9,66;

- Terreni al Fg.22, p.lla 99, ha 00.20.90, uliv 2, rd € 8,10, ra € 4,86.

**Intestati attualmente a :**

**Immobili ai punti A) - B) - C)**

Omissis Omissis nato a OMISSIS il Omissis (C. Fis.: OMISSIS) **per i diritti pari ad 1/2 della piena proprietà** e Omissis nata a Omissis (C. Fis.: OMISSIS) **per i diritti pari ad 1/2 della piena proprietà**;

**Immobili al punto D)**

Omissis Omissis nato a Omissis (C. Fis.: OMISSIS) **per la piena proprietà pari a 1000/1000.**

**Confini :** I confini del complesso dei beni pignorati da sud in senso orario sono con Comune di Rotello e Omissis ( Fg. 23, p.lla 6), Omissis ( Fg. 23, p.lla 10), Strada Provinciale, stessa proprietà (Fg. 23, p.lla 220), Omissis (Fg. 23, p.lla 52) e Fosso del Torrente Saccione.

In particolare le particelle del Fg. 22 nn° 9 e 11 (oliveto) hanno come confini, da sud in senso orario, proprietà Omissis (p.lla 107), Omissis e Comune di Rotello (p.lla 10), Omissis (p.lla 85), Omissis ed altri (p.lla 5), Omissis (p.lla 6), Omissis e Comune di Rotello (p.lla 12) mentre la p.lla 99 confina da est in senso orario con Omissis (p.lle 107 e 108), Provincia di Campobasso (p.lla 100).

## **2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Immobili A)** - Chiosco con pensilina e distributore di carburanti, con relative aree di pertinenza esclusiva, sito alla contrada Difesa Nuova, lungo la Strada Provinciale 40, nel comune di Rotello a pochi chilometri dal centro abitato. Il chiosco in muratura è costituito da locale gestore, magazzino e servizi igienici per una superficie lorda di mq 20,00. L'impianto è costituito da due colonne di erogazione carburanti (abilitati anche al self-service) e n° 5 serbatoi interrati, con capacità di mc 15 ciascuno, per una capacità complessiva di mc

75,5. Il piazzale asfaltato di pertinenza ha una estensione complessiva di circa 2.200 mq.

**Immobili B)** – Manufatto in struttura prefabbricata adibito a bar-ristoro nei pressi dell'impianto di distribuzione carburanti in C.da Difesa Nuova, in zona "E Agricola del vigente P. di F. del comune di Rotello. L'immobile è costituito da locale bar, magazzino e n° 2 bagni di cui uno con accesso interno e l'altro con accesso dall'esterno; ha una superficie lorda di mq 72,00 e altezza utile interna di m 3,10; l'area esterna di pertinenza ha una superficie di circa mq 370,00.

**Immobili C) e D)** - Fabbricato rurale sviluppantesi ai piani terra e primo, con annesso terreno di pertinenza esclusiva, destinato ad abitazione ed a servizio dei terreni di proprietà. Ha una superficie lorda complessiva di circa mq 196,00 oltre a circa mq 49,00 di terrazzo e balconi al piano primo. Al piano terra, in aderenza, sono locali destinati a rimessa macchine ed attrezzi agricoli e deposito che sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 253,00 con altezza utile interna di m 3,50. A breve distanza è presente una struttura in muratura, destinata a pollai e stallette, che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 37,00. Le finiture sono sufficienti così come è sufficiente lo stato di conservazione e manutenzione.

I terreni, prevalentemente pianeggianti, sono ubicati quasi tutti nell'intorno del fabbricato rurale. Sono irrigati per mezzo di un impianto di pompaggio che preleva l'acqua da un laghetto artificiale di proprietà. Le colture sono le più svariate e sono costituite da grano, orzo, lino, cipolle da seme, melograno, olivo.

Caratteristiche zona: rurale, a poca distanza dal centro abitato, destinata soprattutto alla coltivazione di prodotti agricoli.

Caratteristiche zone limitrofe: aree rurali.

### 3) STATO DI POSSESSO

**Immobili A)** : Il chiosco con pensilina e distributore di carburanti, con relative aree di pertinenza esclusiva, sito alla contrada Difesa Nuova catastalmente individuato al Fg. 23, p.lla 204, **(derivante dalla soppressione della p.lla 3)**, sub 1 e sub 2 graffata, cat. E/3 (costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche), **al momento del sopralluogo, erano in possesso del sig. Omissis**, nato a Omissis, residente a Omissis (C. Fis.: Omissis), titolare Omissis con sede in Omissis, iscritta nel Registro delle Imprese c/o la CCIAA di Campobasso con il suddetto numero di codice

fiscale, avente la partita I.V.A. n. Omissis, numero R.E.A. Omissis in forza di contratto di affitto di ramo di azienda registrato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Termoli – in data 06.03.2017 al n° 656, serie 1T, della durata di anni 9 (nove).

**Immobili B) :** Il locale commerciale al piano terra, con annesso terreno di pertinenza esclusiva, catastalmente individuato al Fg. 23, p.lla 221, **(derivante dalla p.lla 201 a sua volta derivante dalla soppressione della p.lla 2)**, sub 1 e sub 2 graffata, cat. C/1 (negozi e botteghe), consistenza mq 61 è stato consegnato dal sig. Omissis, comodante, al sig. Omissis, nato a Omissis e residente in Omissis (C. Fis.: Omissis), comodatario, in data 01.10.2012, con contratto di comodato registrato c/o l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Larino al n° 745; **al momento del sopralluogo i locali erano in possesso del sig. Omissis**, nato a Omissis il 22.11.1970, residente a Omissis (C. Fis.: OMISSIS) in forza di contratto di affitto di azienda registrato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Termoli – in data 12.09.2017 al n° 2760, serie 1T, della durata di anni 6 (sei) più 6 (sei) con decorrenza dall’11.09.2017 tra il sig. Omissis in qualità di unico titolare dell’omonima Impresa Individuale denominata “Omissis”, con sede in Omissis , iscritta nel Registro delle Imprese presso la CCIAA di CB, numero R.E.A. Omissis , avente la partita I.V.A. n° Omissis ed il sig. Omissis suddetto.

**Immobili C) e D) :** Gli immobili di cui ai punti C) e D) (Fabbricati e Terreni) **al momento del sopralluogo erano in possesso del sig. Omissis**, nato a Omissis e residente a Omissis (C. Fis.: OMISSIS) in forza di contratto di affitto di un fondo rustico registrato c/o l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Larino in data 27.02.2012 al n° 153, per la durata di 15 (quindici) annate agrarie a scadere il 9.11.2026.

#### **4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

*4.1.2 Convenzioni matr. e provv. d’assegnazione casa coniugale: Nessuna*

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso: sono gravate da livello le seguenti particelle - Fig. 23, p.lle 7, 11, 32, 35, 41 e 8;*

**- Fig. 9, p.lle 119, 120, 33, 90, 35, 69 e 29;**

**- Fig. 22, p.lla 9.**

Si stima per il prezzo di affrancazione, secondo la prassi corrente, un importo pari ad € **4.880,00** oltre le spese di registrazione al momento non quantificabili. Si precisa altresì che il Comune di Rotello, con delibera consigliare, ha stabilito che i tecnici comunali debbano di volta in volta calcolare il prezzo di affrancazione a seconda delle caratteristiche e della posizione dei terreni interessati. Al momento della stima, presso l'ufficio tecnico, non sono reperibili atti per l'affrancazione di terreni gravati da livello.

## **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

### *4.2.1 Iscrizioni:*

**- Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso in data 07.03.2011 ai nn° 2424/340 derivante da concessione a garanzia di mutuo del notaio Cariello Giuseppe in data 28.02.2011, rep. n° 60440, per complessivi € 600.000,00, capitale di € 300.000,00, rimborsabili in anni 15 **a favore** della BCC SANGRO TEATINA di Atessa (CH) con sede in Atessa (C. Fis.: 00086890696) **contro** Omissis Omissis nato a Larino (CB) il Omissis(C. Fis.: OMISSIS) e Omissis nata a Omissis (C. Fis.: OMISSIS)

L'ipoteca grava su tutti gli immobili oggetto della presente procedura.

**-Ipoteca legale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso il 22.09.2014 ai nn° 7912/765 derivante da ruolo di EQUITALIA SUD SpA del 19.09.2014, rep. 540/2714, per un totale di € 121.463,92, capitale di € 60.731,96, **a favore** di EQUITALIA SUD SpA con sede in Roma (C. Fis.: 11210661002) **contro** Omissis Omissis nato a Omissis il Omissis (C. Fis.: OMISSIS).

L'ipoteca grava per 1/2 della piena proprietà sui terreni siti in Rotello al Fig. 9, p.lle 28, 34 e 53 e sui fabbricati siti in Rotello al Fig. 23, p.lla 221, sub 1 e sub 2, p.lla 204, sub 3, p.lla 227 sub 2 e sub 3.

**-Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso il 13.12.2016 ai nn° 13161/1411 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Larino in data 30.09.2015, rep. 558, per un totale di € 150.000,00, capitale € 92.272,93, **a favore** Omissis con sede in Termoli (C. Fis.: Omissis) **contro** Omissis Omissis nato a Omissis il Omissis (C. Fis.: OMISSIS).

L'ipoteca grava su tutti gli immobili oggetto della presente procedura o loro derivati.

#### *4.2.2 Trascrizioni:*

- **Domanda giudiziale** per esecuzione in forma specifica del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, sezione distaccata di Marcianise, in data 23.07.2004, rep. n° 2004, trascritta presso l'Ufficio del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso il 10.08.2004 ai nn° 8864/7005 **a favore** di Omissis **contro** Omissis Omissis nato a Omissis il Omissis (C. Fis.: OMISSIS) e Omissis nata a Omissis (C. Fis.: OMISSIS) gravante sulla sola p.lla 2 del Fg. 23 del comune di Rotello.

**N. B. :** la p.lla 2 ha generato la p.lla 201 che, a sua volta, ha generato la p.lla 221.

- **Verbale di pignoramento** immobili del Tribunale di Larino in data 05.09.2017, rep. 1129, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso in data 29.09.2017 ai nn° 9815/7368 **a favore** di BCC SANGRO TEATINA con sede in Omissis **contro** Omissis Omissis nato a Omissis il Omissis(C. Fis.: OMISSIS) e Omissis nata a Omissis (C. Fis.: OMISSIS) gravante su tutti gli immobili della presente procedura.

### **4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

#### *4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia*

**Immobili A)** - Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rotello è stato possibile rintracciare : la “Variante definitiva alle C. E. nn° 5/2001 e 15/2002 per la costruzione di un impianto di distribuzione carburanti in C.da Difesa

Nuova” n° 10/2003; l’autorizzazione per l’esercizio di impianto di distribuzione carburanti prot. n° 354 del 23.01.2004 ed il verbale di collaudo dello stesso datato 15.01.2004; il P. di C. n° 16/2002 per i lavori di realizzazione degli accessi alla nuova rete stradale per attività di distribuzione carburanti in C.da Difesa Nuova.

Non è stato possibile reperire l’attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

Difficoltà riscontrate : non sono state riscontrate difficoltà.

**Immobili B)** - Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Rotello è stato possibile reperire il Permesso di Costruire per la “realizzazione di un manufatto in struttura prefabbricata da adibire a bar-ristoro nei pressi dell’impianto di distribuzione carburanti” n° 7/2005, rilasciato il 31.05.2006, il relativo certificato di agibilità n° 5047 del 30.09.2008 e l’autorizzazione per l’esercizio pubblico n° 125 di registro del 10.11.2006.

Non è stato possibile reperire l’attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

Difficoltà riscontrate : non sono state riscontrate difficoltà.

**Immobili C) e D)** – Il fabbricato rurale ed i relativi annessi di cui ai punti C) e D) sono stati realizzati in data anteriore al 01.09.1967. Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Rotello è stato possibile reperire la Concessione di Costruzione n° 1/86 per la realizzazione di “vascone riserva idrica in C.da Difesa Nuova”.

Non è stato possibile reperire l’attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

Difficoltà riscontrate : non sono state riscontrate difficoltà.

#### *4.3.2 Conformità catastale :*

Difficoltà riscontrate : non sono state riscontrate difficoltà

### **5) ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili : € **0,00**

Spese straordinarie di gestione immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia : € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : € 0,00

## **6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Gli immobili di cui ai punti A), B) e C)** della presente procedura risultano attualmente intestati a Omissis nato a Omissis il Omissis (C. Fis.: OMISSIS) in comunione dei beni con il coniuge Omissis nat a Omissis (C. Fis.: OMISSIS) in forza dei seguenti atti:

- **Fg. 23, p.lla 204, sub 1, 2 e 3; Fg. 23, p.lla 221, sub 1 e 2; Fg. 23, p.lla 171; Fg. 23, p.lle 3, 4 e 5; Fg. 22, p.lla 11; Fg. 9, p.lle 32, 27, 90, 42, 34, 53, 67, 54, 28, 73 e 77** con atto di compravendita rogato dal notaio Cariello Giuseppe in data 23.09.1987, rep. 21840, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso il 15.10.1987 ai nn° 9892/8394, dai signori Omissis e Omissis;

- **Fg. 23, p.lla 8** con atto di compravendita rogato dal notaio Cariello Giuseppe in data 07.08.1987, rep. 21449, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso il 26.08.1987 ai nn° 8142/6870, dai signori Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis e Omissis;

- **Fg. 23, p.lla 11** in forza di atto di compravendita rogato dal notaio Di Transo Giuseppe in data 02.08.1974, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso il 19.08.1974 ai nn° 6569/6005, con il quale Omissis Omissis acquistava la nuda proprietà dal signor Omissis – livellario al comune di Rotello -; l'usufrutto vitalizio veniva acquistato, con il medesimo atto, dal signor Omissis ;

- **Fg. 23, p.lle 7 e 144** in forza di atto di compravendita rogato dal notaio Cariello Giuseppe in data 20.05.1981, rep. 3526, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso il 16.06.1981 ai nn° 5368/4569, dai signori Omissis e Omissis

- **Fg. 23, p.lla 35** in forza di atto di compravendita rogato dal notaio Di Transo Giuseppe in data 07.06.1979, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso in data 05.07.1979 ai nn° 5728/4828, dai signori Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis

- **Fg. 23, p.lle 41, 76 e 79** in forza di atto di compravendita rogato dal notaio Cariello Giuseppe in data 12.11.1985, rep. n° 14536/2947, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso in data 03.12.1985 ai nn° 10476/8929, dai signori Omissis e Omissis

- **Fg. 23, p.lla 9 e 19** con atto di compravendita rogato dal notaio Cariello Giuseppe in data 20.01.1998, rep. n° 38923, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso in data 04.02.1998 ai nn° 1333/1163 da Omissis

- **Fg. 23, p.lla 32 e Fg. 9, p.lla 36** con atto di compravendita rogato dal notaio Picardi Crescenzo in data 13.01.1971, rep. n° 1585, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso in data 01.02.1971 ai nn° 1470/1376 dal signor Omissis ;

- **Fg.22, p.lla 9** con atto di compravendita rogato dal notaio Antinucci Rosa in data 02.11.1995, rep. n° 27086, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso il 29.11.1995 ai nn° 11534/9441 dai signori Omissis, Omissis e Omissis

- **Fg. 9, p.lla 33** con atto di compravendita rogato dal notaio Cariello Giuseppe il 18.10.2000, rep. n° 42845, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso il 07.11.2000 ai nn° 12226/9828 dalla signora Omissis;

- **Fg. 9, p.lla 35** con atto di compravendita rogato dal notaio Di Transo Giuseppe in data 12.11.1976, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso in data 01.12.1976 ai nn° 9636/8552 dal signor Omissis e Omissis

- **Fg. 9, p.lla 69** con atto di compravendita rogato dal notaio Rossi Antonio in data 06.09.1980, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso in data 02.10.1980 ai nn° 8647/7468 dai signori Omissis e Omissis

- **Fg. 9, p.lla 29** con atto di compravendita rogato dal notaio Cariello Giuseppe il 22.12.1994, rep. 35175, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso il 13.01.1995 ai nn° 535/486 dai signori Omissis e Omissis.

**Gli immobili di cui al punto D)** della presente procedura risultano attualmente intestati, e di esclusiva proprietà, a Omissis Omissis nato a Omissis il Omissis (C. Fis.: OMISSIS) per averli acquistati da Omissis, Omissis e Omissis con atto di compravendita rogato dal notaio De Matteis Giovanni il 21.01.1995, rep. 27446, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso in data 07.02.1995 ai nn° 1526/1309.

**N. B.:** la p.lla 99 del Fg. 22 deriva dalla p.lla 20 dello stesso foglio oggetto del suddetto atto De Matteis.

## **7) PRATICHE EDILIZIE**

**Immobili A)** - Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rotello è stato possibile rintracciare : la "Variante definitiva alle C. E. nn° 5/2001 e 15/2002 per la costruzione di un impianto di distribuzione carburanti in C.da Difesa Nuova" n° 10/2003; il P. di C. n° 16/2002 per i lavori di realizzazione degli accessi alla nuova rete stradale per attività di distribuzione carburanti in C.da Difesa Nuova.

Non è stato possibile reperire l'attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

**Immobili B)** - Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rotello è stato possibile reperire il Permesso di Costruire per la "realizzazione di un manufatto in struttura prefabbricata da adibire a bar-ristoro nei pressi dell'impianto di distribuzione carburanti" n° 7/2005, rilasciato il 31.05.2006 e il relativo certificato di agibilità n° 5047 del 30.09.2008.

Non è stato possibile reperire l'attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

**Immobili C) e D)** – Il fabbricato rurale ed i relativi annessi di cui ai punti C) e D) sono stati realizzati in data anteriore al 01.09.1967. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rotello è stato possibile reperire la Concessione di Costruzione n° 1/86 per la realizzazione di "vascone riserva idrica in C.da Difesa Nuova".

Non è stato possibile reperire l'attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

### **Descrizione immobili di cui al punti A)**

- Chiosco in muratura con pensilina metallica e distributore di carburanti, con relative aree di pertinenza esclusiva, sito alla contrada Difesa Nuova, lungo la Strada Provinciale 40, nel comune di Rotello a pochi chilometri dal centro abitato. Il chiosco è costituito da locale gestore, magazzino e servizi igienici per una superficie lorda di mq 20,00. L'impianto è costituito da due colonne

di erogazione carburanti (abilitati anche al self-service) e n° 5 serbatoi interrati, con capacità di mc 15 ciascuno, per una capacità complessiva di mc 75,5. Il piazzale asfaltato di pertinenza ha una estensione complessiva di circa 2.200 mq.

### **Descrizione immobili di cui al punti B)**

– Manufatto in struttura prefabbricata adibito a bar-ristoro nei pressi dell'impianto di distribuzione carburanti in C.da Difesa Nuova, in zona "E Agricola del vigente P. di F. del comune di Rotello. L'immobile è costituito da locale bar, magazzino e n° 2 bagni di cui uno con accesso interno e l'altro con accesso dall'esterno; i pavimenti sono in gres porcellanato e gli infissi in alluminio elettrocolorato; il locale, dotato di bancone ed attrezzatura necessaria allo svolgimento dell'attività di bar-ristoro, ha una superficie lorda di mq 72,00 e altezza utile interna di m 3,10; l'area esterna di pertinenza ha una superficie di circa mq 370,00.

### **Descrizione immobili di cui al punti C) e D)**

- Fabbricato rurale sviluppatosi ai piani terra e primo, con annesso terreno di pertinenza esclusiva, destinato ad abitazione ed a servizio dei terreni di proprietà. Le finiture sono sufficienti così come è sufficiente lo stato di conservazione e manutenzione. Struttura portante in muratura e cemento armato, la copertura a tetto a doppia falda, le facciate intonacate e tinteggiate.

Ha una superficie lorda complessiva di circa mq 196,00 oltre a circa mq 49,00 di terrazzo e balconi al piano primo. Al piano terra, in aderenza, sono locali destinati a rimessa macchine ed attrezzi agricoli e deposito che sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 253,00 con altezza utile interna di m 3,50. A breve distanza è presente una struttura in muratura, destinata a pollai e stallette, che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 37,00.

I terreni, prevalentemente pianeggianti, sono ubicati quasi tutti nell'intorno del fabbricato rurale. Sono irrigati per mezzo di un impianto di pompaggio che preleva l'acqua da un laghetto artificiale di proprietà. Le colture sono le più svariate e sono costituite da grano, orzo, lino, cipolle da seme, melograno, olivo. Caratteristiche zona: rurale, a poca distanza dal centro abitato, destinata soprattutto alla coltivazione di prodotti agricoli.

Caratteristiche zone limitrofe: aree rurali.

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Comm.</u>	<u>Condizioni</u>
<u>Abitazione</u>	196,00	1	196,00	sufficienti
<u>Balconi</u>	49,00	0,33	16,17	sufficienti
<u>Rimessa attrezzi</u>	253,00	0,33	83,49	sufficienti
<u>Stallette/pollai</u>	37,00	0,25	9,25	sufficienti

## **8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI**

Visto che i beni pignorati consistono in unità immobiliari di natura diversa e distinte si ritiene opportuno procedere alla formazione di tre lotti di vendita.

### **8.1 Criterio di stima**

- Per il bene di cui al punto **A)** la metodologia utilizzata per l'individuazione del più probabile valore di mercato è quella della stima analitica in base alla capitalizzazione dei redditi. Al fine di acquisire ogni elemento utile alla stima richiesta è stata acquisita copia del contratto di affitto di ramo d'azienda registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Termoli il 06.03.2017 al n° 656 serie 1T; sono stati, inoltre, acquisiti, c/o l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli di Campobasso, i prospetti riepilogativi per la movimentazione annuale dei Prodotti Energetici erogati relativi all'impianto oggetto della presente procedura.

Dall'analisi di tali prospetti riepilogativi si evince che nel corso degli anni la movimentazione dei prodotti energetici erogati ha subito una riduzione costante. Prendendo in considerazione l'ultimo quinquennio si riscontrano i seguenti dati :

Anno 2013 – litri 271.961; Anno 2014 – litri 213.137; Anno 2015 – litri 187.518; Anno 2016 – litri 147.863; **Anno 2017 – litri 137.028.**

- Per l'immobile di cui al punto **B)** la metodologia utilizzata per l'individuazione del più probabile valore di mercato è quella della stima analitica in base alla capitalizzazione dei redditi. Al fine di acquisire ogni elemento utile alla stima richiesta è stata acquisita copia del contratto di locazione dei locali registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Termoli il 12.09.2017 al n° 2760 serie 1T.

- Per il fabbricato rurale ed i terreni di cui ai punti **C)** e **D)** la metodologia utilizzata per l'individuazione del più probabile valore di mercato è quella di tipo sintetico basata sulla comparazione con altri beni aventi simili caratteristiche e compravenduti o in vendita nella zona di interesse; sebbene caratterizzato da un mercato non dinamico e dalla conseguente indisponibilità di una casistica ampia, si è preferito non fare riferimento ai valori agricoli medi della Regione Molise, ritenuti eccessivi, ma affidarsi alla comparazione con le poche compravendite realizzate nella zona di interesse.

## **8.2 Fonti di informazione**

Ufficio tecnico del Comune di Rotello, Agenzie immobiliari ed Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, UTIF.

## **8.3 Valutazione del LOTTO 1 - (Immobili punto A).**

- Movimentazione Anno 2017 – litri 137.028;
- Litri 137.028 x € 0.03 = € 4.110,84 (canone annuale lordo);
- Reddito medio netto annuo (**Rn**) : 0.80 x € 4.110,84 = € 3.288,67;
- Tasso medio annuo di rendimento (**r**) : 0,030;
- Valore dell'immobile (**V = Rn/r**) : € 3.288,67/0,030 = € **109.622,00**.

<b>Descrizione</b>	<b>Valore dell'intero</b>
Distributore carburanti	€ 109.622,00
<b>Totale</b>	<b>€ 109.622,00</b>

## **8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente	<b>Nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	<b>Nessuna</b>

## **8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova : € 109.622,00  
(euro centonovemilaseicentoventidue/00).

#### **8.6 Valutazione del LOTTO 2** (Immobili punto B)

- Il canone di locazione mensile è pari ad € 750,00;
- Canone complessivo annuo: € 750,00 x 12 = € 9.000,00;
- Reddito medio netto annuo (**Rn**) : 0,70 x € 9.000,00 = € 6.300,00;
- Tasso medio annuo di rendimento (**r**) : 0,035;
- Valore dell'immobile (**V = Rn/r**) : € 6.300,00/0,035 = € 180.000,00.

<u>Descrizione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Valore dell'intero</u>
<u>Locale bar</u>	<u>mq 72,00</u>	<u>€ 180.000,00</u>
<u>Area di pertinenza</u>	<u>mq 370,00</u>	
<b>Totali</b>		<b>€ 180.000,00</b>

#### **8.7 Adeguamenti e correzioni della stima**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente	<b>Nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	<b>Nessuna</b>

#### **8.8 Prezzo base d'asta del LOTTO 2**

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova € 180.000,00  
(euro centottantamila/00).

#### **8.9 Valutazione del LOTTO 3** (Immobili punti C e D)

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Comm.</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Valore dell'intero</u>
<u>Abitazione</u>	<u>196,00</u>	<u>€/mq 400,00</u>	<u>€ 78.400,00</u>
<u>Balconi</u>	<u>16,17</u>	<u>€/mq 400,00</u>	<u>€ 6.468,00</u>
<u>Rimessa attrezzi</u>	<u>83,49</u>	<u>€/mq 400,00</u>	<u>€ 33.396,00</u>

Stallette/pollai	9,25	€/mq 400,00	€ 3.700,00
------------------	------	-------------	------------

<b>Totali</b>			<b>€ 121.964,00</b>
---------------	--	--	---------------------

<b>Terreni</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore intero</b>
- Fg. 23, p.lla 238	ha 00.03.80	€/ha 12.000,00	€ 456,00
- Fg. 23, p.lla 239	ha 00.26.90	€/ha 12.000,00	€ 3.228,00
- Fg. 23, p.lla 4	ha 00.23.30	€/ha 12.000,00	€ 2.796,00
- Fg. 23, p.lla 5	ha 00.41.10	€/ha 12.000,00	€ 4.932,00
- Fg. 23, p.lla 11	ha 00.20.15	€/ha 12.000,00	€ 3.627,00
- Fg. 23, p.lla 11	ha 00.20.15	€/ha 12.000,00	€ 3.627,00
- Fg. 23, p.lla 144	ha 00.25.30	€/ha 12.000,00	€ 3.036,00
- Fg. 23, p.lla 7	ha 00.48.50	€/ha 12.000,00	€ 5.820,00
- Fg. 23, p.lla 35	ha 00.81.90	€/ha 12.000,00	€ 9.828,00
- Fg. 23, p.lla 41	ha 00.61.10	€/ha 12.000,00	€ 7.332,00
- Fg. 23, p.lla 8	ha 00.45.10	€/ha 12.000,00	€ 8.118,00
- Fg. 23, p.lla 9	ha 00.70.80	€/ha 12.000,00	€ 8.496,00
- Fg. 23, p.lla 19	ha 00.65.40	€/ha 12.000,00	€ 7.848,00
- Fg. 23, p.lla 32	ha 01.07.50	€/ha 12.000,00	€ 12.900,00
- Fg. 23, p.lla 76	ha 00.18.20	€/ha 18.000,00	€ 3.276,00
- Fg. 23, p.lla 79	ha 00.11.80	€/ha 12.000,00	€ 1.416,00
- Fg. 22, p.lla 9	ha 00.65.60	€/ha 18.000,00	€ 11.808,00
- Fg. 22, p.lla 11	ha 00.38.70	€/ha 18.000,00	€ 6.966,00
- Fg. 9, p.lla 33	ha 00.55.30	€/ha 12.000,00	€ 6.636,00
- Fg. 9, p.lla 32	ha 00.51.90	€/ha 12.000,00	€ 6.228,00
- Fg. 9, p.lla 27	ha 00.32.70	€/ha 12.000,00	€ 3.924,00
- Fg. 9, p.lla 90	ha 00.97.30	€/ha 12.000,00	€ 11.676,00

- Fg. 9, p.lla 42	ha 01.25.30	€/ha 15.000,00	€ 18.795,00
- Fg. 9, p.lla 34	ha 02.23.80	€/ha 15.000,00	€ 33.570,00
- Fg. 9, p.lla 53	ha 01.37.40	€/ha 15.000,00	€ 20.610,00
- Fg. 9, p.lla 67	ha 00.66.90	€/ha 12.000,00	€ 8.028,00
- Fg. 9, p.lla 54	ha 00.66.30	€/ha 12.000,00	€ 7.956,00
- Fg. 9, p.lla 121	ha 01.28.50	€/ha 12.000,00	€ 15.420,00
- Fg. 9, p.lla 122	ha 00.91.60	€/ha 12.000,00	€ 10.992,00
- Fg. 9, p.lla 123	ha 01.22.20	€/ha 15.000,00	€ 18.330,00
- Fg. 9, p.lla 124, in attesa di dichiarazione;			
- Fg. 9, p.lla 73	ha 00.39.60	€/ha 12.000,00	€ 4.752,00
- Fg. 9, p.lla 77	ha 00.24.70	€/ha 18.000,00	€ 4.446,00
- Fg. 9, p.lla 35	ha 00.68.70	€/ha 12.000,00	€ 8.244,00
- Fg. 9, p.lla 119	ha 00.44.50	€/ha 12.000,00	€ 5.340,00
- Fg. 9, p.lla 120	ha 00.21.10	€/ha 12.000,00	€ 2.532,00
- Fg. 9, p.lla 69	ha 00.29.40	€/ha 12.000,00	€ 3.528,00
- Fg. 9, p.lla 29	ha 00.70.90	€/ha 12.000,00	€ 8.508,00
<b>Totali</b>			<b>€ 305.025,00</b>
- Fg. 9, p.lla 44	ha 00.34.00	€/ha 12.000,00	€ 4.080,00
- Fg.22, p.lla 99	ha 00.20.90	€/ha 18.000,00	€ 3.762,00
<b>Totali</b>			<b>€ 7.842,00</b>

### **8.10 Prezzo base d'asta del LOTTO 3**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova : **€ 429.951,00**  
**(euro quattrocentoventinovemilanovecentocinquantuno/00).**

Termoli li 24.04.2018

Il C.T.U.

(arch. Giovanni Di Tella)

Elenco allegati :

**LOTTO 1 - (immobili A)**

- Visura per soggetto fg. 23, p.lla 204, sub. 1, 2 e 3;
- Estratto di mappa catastale fg. 23, p.lla 204;
- Planimetria catastale fg. 23, p.lla 204, sub. 2;
- Ispezioni ipotecarie (n° 2);
- Attestazione servizio tecnico del comune di S. Giuliano di P.;
- Copia Concessione Edilizia n° 5/2001;
- Copia Concessione Edilizia n° 15/2002;
- Copia Permesso di Costruire (variante definitiva) n° 10/2003;
- Copia Permesso di Costruire n° 16/2002;
- Autorizzazione per l'esercizio di impianto di distribuzione carburanti – prot. 354 del 23.01.2004;
- Copia verbale collaudo impianti del 15.01.2004;
- Copia Contratto affitto di ramo d'azienda del 6.03.2017;
- Prospetti riepilogativi movimentazione annuale dei prodotti energetici;
- Documentazione fotografica (n° 2 foto).

**LOTTO 2 – (immobili B)**

- Visura per soggetto fg. 23, p.lla 221, sub. 1 e 2;
- Estratto di mappa catastale fg. 23, p.lla 221;
- Planimetria catastale fg. 23, p.lla 221, sub. 2;
- Copia Concessione Edilizia n° 7/2005;
- Copia Certificato di agibilità n° 5047 del 30.09.2008;
- Autorizzazione per l'esercizio pubblico n° 125 del 10.11.2006;
- Copia Contratto affitto d'azienda del 12.09.2017;
- Copia Contratto di comodato n° 745 del 4.10.2012;
- Documentazione fotografica (n° 2 foto).

**LOTTO 3 – (immobili C e D)**

- Visura per soggetto (cat. fabbricati) fg. 23, p.lla 227, sub. 2 e 3;
- Visure per immobili(cat. Terreni) n° 20;
- Estratto di mappa catastale fg. 9, fg. 22 e fg. 23;
- Planimetrie catastali (n° 3) fg. 23, p.lla 227, sub 3 e sub. 2;
- Copia Contratto di affitto fondo rustico n° 153 del 27.02.2012;

- Copia Concessione di Costruzione n° 1/86;
- Copia Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Documentazione fotografica (n° 13 foto).