

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI**  
**G.d.E.**  
**Dott. Michele MONTELEONE**

**PROCEDURA n° Gen. Rep. 153-2023**

promossa da:

Creditore Procedente

Contro:

Esecutata

Creditore Iscritti ex 498 cpc: **Agenzia d. Entrate - Riscossioni SpA**  
Roma - Via G. Grezar n°14

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. Michele MONTELEONE**

Custode ex art. 559, co 2, cpc.: **Avv. Amalia BOCCALONE**

Data udienza ex art. 569 cpc:

**RAPPORTO SUI BENI IMMOBILI**  
**SITI IN GUARDIA SANFRAMONDI (BN)**  
**TRE LOTTI**

---

Esperto alla stima: dott. ing. Angelo Pompeo Zerrillo  
Codice fiscale: ZRRNLP60C07H898P  
Partita IVA: 00875080624  
Studio in: Benevento – C.so G. Garibaldi n. 95  
Telefono e fax: 0824 351266  
Email: [ing.angelozerrillo@alice.it](mailto:ing.angelozerrillo@alice.it)  
Pec: [angelopompeo.zerrillo@ingpec.eu](mailto:angelopompeo.zerrillo@ingpec.eu)



## BENE COSTITUENTI TRE LOTTI

### PREMESSA

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: si rimanda a quanto in atti;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento: completa.

### 1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### 1.1 - Tipologia dei beni

- Lotto 1: Fabbricato per civile abitazione
- Lotto 2: Aree urbane
- Lotto 3: Terreno agricolo.

#### 1.2 - Ubicazione: Guardia Sanframondi (BN)

Lotto n° 1: Centro Urbano - Via Municipio nn° 47 - 49 - 51

Lotto n° 2: Centro Urbano (Traversa Via Municipio)

Lotto n° 3: Periferia - Via Vecchio Tratturo - SP 87.

#### 1.3 - Quote e diritti reali dell'esecutata

p.p. 1000/1000.

#### 1.4 - Quote staggite

Piena proprietà, per l'intero, dei beni immobili di seguito identificati.

#### 1.5 - Dati catastali (cfr. All. 2)

I beni pignorati risultano censiti alla competente Agenzia del Territorio in ditta all'esecutata con le seguenti indicazioni:

| COMUNE                 | ANNOTAZIONE AL N.C.E.U. |       |            |            |          |          |         |          | TITOLARITA'<br>DIRITTI REALI |
|------------------------|-------------------------|-------|------------|------------|----------|----------|---------|----------|------------------------------|
|                        | Fg.                     | P.IIa | Sub        | Categ.     | C        | Consist. | Piano   | Rend.    |                              |
| GUARDIA<br>SANFRAMONDI | 10                      | 1623  | 3          | C/1        | 6        | 24 mq    | T       | € 440,02 | p. p. 1000/1000              |
|                        |                         |       | 4          | C/1        | 6        | 18 mq    | T       | € 330,02 |                              |
|                        |                         |       | 5          | A/4        | 4        | 7,5 vani | T-1°    | € 333,11 |                              |
|                        | ANNOTAZIONE AL N.C.T.   |       |            |            |          |          |         |          | TITOLARITA'<br>DIRITTI REALI |
|                        |                         | Fg.   | P.IIa      | Qualità    | C        | Consist. | R. A.   | R. D.    |                              |
|                        |                         | 10    | 1043       | seminativo | 2        | 80 mq    | € 0,35  | € 0,48   | p. p. 1000/1000              |
|                        | 10                      | 1044  | seminativo | 2          | 70 mq    | € 0,31   | € 0,42  |          |                              |
|                        |                         | 1045  | seminativo | 2          | 70 mq    | € 0,31   | € 0,42  |          |                              |
|                        | 6                       | 193   | vigneto    | 2          | 2.010 mq | € 18,69  | € 26,47 |          |                              |



## 1.6 - Informazioni sulla conformità catastale (art. 173 bis n.1, disp. att. c.p.c.)

Le planimetrie catastali sono state aggiornate in data 29 luglio 2023 e risultano conformi allo stato reale.

Il censimento dei beni è regolare.

### 1.6.1 - Regolarizzazione del censimento catastale dei beni

Non occorrono attività.

### 1.6.2 - Oneri per la regolarizzazione del censimento catastale

Non vi sono oneri da segnalare.

## 2. ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Dalla documentazione agli atti (certificazione notarile) e dalle informazioni acquisite nel corso delle indagini risulta che i beni *de quibus* sono pervenuti alla Sig.ra  
con le seguenti successioni legittime  
e che la stessa ha provveduto alla voltura catastale (**cf. All. 7)**:

### 1)

Sanframondi (BN) il 22.09.1919 e deceduta il 1° marzo 2000, registrata lì 11.10.2000 al n° 34 Vol. 379 e trascritta all'ex Conservatoria dei RR.II. il 15.12.2001 ai nn° 1515 RP e 1768 RG, **avente a oggetto (All. 7.1)**

- p.p. della quota ideale di  $\frac{1}{2}$  del terreno in Catasto fg. 6 p.lla 193
- p.p. della quota ideale di  $\frac{1}{4}$  dei terreni in Catasto fg. 10 p.lle 1044 -1045

### 2) denuncia di successione

Sanframondi (BN) il 28.10.1916 e deceduto il 28.11.2008, registrata lì 7.11.2019 al n° 77 Vol. 9990/9 e trascritta All'Ufficio Pubblicità il 18.12.2009 ai nn° 11659 RP e 16666 RG, **avente a oggetto (All. 7.2)**

- nuda proprietà della quota ideale di 1000/1000 dei cespiti, originariamente in Catasto fg. 10 p.lla 111 di vani 7 e p.lla 621 (ora p.lla 1623 divisa in subalterni)
- p.p. della quota ideale di  $\frac{1}{2}$  del terreno fg. 6 p.lla 193
- p.p. della quota ideale di  $\frac{3}{4}$  dei terreni fg. 10 p.lle 1043, 1044 e 1045
- p.p. per l'intero dei terreni fg. 10 p.lla 1043 e p.lla 1046 (ora soppressa).

3) **riunione d'usufrutto - voltura n. 5324.1/2013** - pratica n. BN0063849 in atti dal 03.05.2013.



### **3. ACCERTAMENTO DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI SINO AL PRIMO ATTO UTILE**

Dagli ulteriori accertamenti è emerso che:

- A) i diritti reali sugli immobili fg. 10 p.lla 1044 e 1045 di cui alla prima denuncia di successione erano pervenuti a \_\_\_\_\_ per acquisto del coniuge, \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale dei beni, da \_\_\_\_\_ nata a Guardia Sanframondi (BN) il 7.06.1939 e dalle germane \_\_\_\_\_ nate a Guardia Sanframondi (BN) - rispettivamente - il 7.06.1939 e il 10.01.1945, con atto a rogito Notaio Gabriele Marinaro del 9.02.1991, trascritto lì 8.03.1991 ai nn° 2410 RP e 2725 RG;
- B) i diritti reali sugli altri beni di cui alla seconda denuncia di successione erano pervenuti a \_\_\_\_\_, sia per l'intero sia in quote ideali della piena proprietà, per donazione di \_\_\_\_\_ nato a Guardia Sanframondi (BN) il 19.12.1983, con atto a rogito Notaio Mario Maiatico trascritto il 24.02.1959 al n° 1598 RP.

### **4. CRONOLOGIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEI CESPITI fg. 10 ex p.lle 111 e 621**

- 4.1 - Variazione del 14.03.2000 - Pratica n°35845 in atti dal 14.03.2000 - n°13.1/2000 per erroneo impianto meccanografico  
fg. 10 p.lla 111 - Categ. A/4 - 7 vani e p.lla 621
- 4.2 - Variazione del 03.05.2013 per modifica identificativo  
Pratica n° BN0063819 in atti dal 03.05.2013 (n°11932.1/2013)  
fg. 10 p.lla 1623 - Categ. A/4 - cl. 2 - 7 vani - Rendita € 224,14
- 4.3 - Variazione del 08.05.2013 - Divisione-Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni  
Pratica n° BN0065983 in atti dal 8.05.2013 (n. 12514.1/2013)
- 4.4 - Variazione elenco subalterni  
Pratica n° BN0045724 29.07.2023.



## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 5.1 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI INFLUENTI SULL'ALIENAZIONE DEI BENI

#### 5.1.1 - Elenco Formalità

All'Ufficio Pubblicità - attualmente - sono rilevabili le seguenti formalità (cfr. **Al. 6**):

#### **TRASCRIZIONI A FAVORE**

5.1.1.1 - Trascrizione del 15.02.2001 ai nn° 1515 R.P. e 1768 R.G.

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro rep. n° 34/79 del 11.10.2000

Atto per causa di morte: certificato di denunciata successione  
immobili in Guardia Sanframondi (BN)

5.1.1.2 - Trascrizione del 18.12.2009 ai nn° 11659 R.P. e 16666 R.G.

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro rep. n° 77/9990 del 27.11.2009

Atto per causa di morte: certificato di denunciata successione  
immobili in Guardia Sanframondi (BN)

#### **ISCRIZIONI CONTRO**

5.1.2.1 - Iscrizione del 6.6.1998 ai nn° 467 R.P. e 5818 R.G.

Pubblico Ufficiale: FRANCO Pasqualino - rep. n° 8474 del 3.06.1998

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Soggetto debitore

Immobili in Guardia Sanframondi (BN).

Comunicazione n° 748 del 2.09.1999 - estinzione totale dell'obbligazione

Cancellazione totale eseguita il 7.09.1999

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

5.1.3.1 - Trascrizione del 28.06.2006 ai nn. 5573 R.P. e 9465 R.G.

Pubblico Ufficiale: Di Caprio Vincenzo - rep. n°182617 del 21.06.2006

Atto tra vivi - Compravendita

Soggetto venditore - Immobili in Guardia Sanframondi (BN).

5.1.3.2 - Trascrizione del 24.02.2016 ai nn. 1309 R.P. e 1605 R.G.

Pubblico Ufficiale: Sabatelli Sandra - rep. n° 23119 del 4.02.2016

Atto tra vivi: Compravendita

Soggetto Venditore - Immobili in Guardia Sanframondi (BN).

5.1.3.3 - Trascrizione del 13.11.2023 ai nn. 10157 R.P. e 12799 R.G.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Benevento - rep. n° 1881 del 20.10.2023

Atto esecutivo cautelare: Verbale di Pignoramento Immobili

Immobili in Guardia Sanframondi (BN).



## 5.2 - ALTRI ONERI GIURIDICI CANCELLABILI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Non vi sono da segnalare ulteriori oneri o vincoli cancellabili dalla procedura, oltre quelli innanzi elencati.

## 5.3 - Vincoli ed oneri giuridici non cancellabili dalla procedura che resteranno a carico dell'acquirente

- Convenzione matrimoniale: **comunione legale dei beni (ininfluente)**
- Diritti di prelazione coeredi (art. 722 c.c.): ----

## 5.4 - Vincoli sui beni ed altri diritti di prelazione

5.4.1 - Vincoli di prelazione dello Stato - D. Lgs. 42/2004: ----

5.4.2 - Servitù prediali: ----

5.4.3 - Atti di asservimento (cessioni di cubature): ----

5.4.4 - Vincoli di inedificabilità imposti ex lege: ----

5.4.5 - Vincoli ambientali che limitano lo *jus aedificandi*: ----

5.4.6 - Vincoli idrogeologici e forestali: ----

5.4.7 - Usi civici e livelli: ----

5.4.8 - Diritti di prelazione per i fondi rustici (ex art. 8, comma 2, L. 59/65): ----

5.4.9 - Ulteriori avvertenze: ----

## 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 - Spese di gestione condominiale: ----

6.2 - Interventi di manutenzione delle parti comuni già deliberati: ----

6.3 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----

6.4 - Accessibilità per soggetti diversamente abili: **abitazione non accessibile da disabili**

## 6.5 - Informazioni sulla prestazione energetica

- Attestazione Prestazione Energetica (APE): **non fornita né presente all'U.T.C.**
- Indice di prestazione energetica (IPE): **non rilevabile per mancanza dell'APE.**

## 7. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

- L'immobile fg. 10 p.la 1623 sub 5 e l'annessa corte sono occupati dall'esecutata.
- Il fondo fg. 6 p.la 193 è nella disponibilità della medesima.



▪ L'unità fg. 10 p.lla 1623 sub 3 è occupata dal figlio nato a Benevento il 2.06.1982 - in comodato d'uso per attività commerciale (**cf. All. 1: Verbale di sopralluogo**).

▪ L'unità fg. 10 p.lla 1623 sub 4 è condotta in locazione dalla *Coldiretti di Benevento* in virtù di contratto stipulato il 2.01.2021 e reg.to a Benevento il 13.04.2021 al n° 2102 - serie 3T (**cf. All. 8.1**).

La locazione ha la durata di 4 anni e **scadenza al 31.12.2024**.

Il canone annuo è fissato in € 1.800 - da pagarsi in 2 rate semestrali presso il domicilio del locatore.

▪ I suoli urbani fg. 10 p.lle 1043, 1044, 1045 sono condotti in locazione dalla C.F.M. Super Economy (P.I. 01722340620) in virtù di contratto stipulato il 1° febbraio 2020 e reg.to a Benevento il 27.02.2020 al n° 1151 - serie 3T (**cf. All. 8.2**).

La locazione ha la durata di 6 anni e **scadenza al 31.01.2026**.

Il canone annuo è fissato in € 1.800 - da pagarsi in rate trimestrali/semestrali tramite bonifico bancario.

#### **NOTA**

**I due contratti di locazione sono opponibili alla procedura, in quanto registrati in data antecedente alla trascrizione del verbale di pignoramento.**

**Il contratto di comodato d'uso gratuito, invece, è inopponibile.**

### **8. INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA ZONA IN CUI SONO UBICATI I BENI STAGGITI**

Gli immobili, in Catasto fg. 10 p.lla 1623 (sub 3-4-5) e i suoli fg. 10 p.lle 1043 - 1044 - 1045 sono ubicati nel centro urbano di Guardia Sanframondi (BN), ovvero nell'area di maggior interesse collettivo-sociale del paese.

Il terreno in Catasto fg. 6 p.lla 193 è sito all'esterno del perimetro urbano, in una località raggiungibile tramite la via *Vecchio Tratturo* e la S.P. 87.

### **9. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Dall'allegato **Certificato di Destinazione Urbanistica (cf. All 3.1)** si evince che:

- i cespiti, in Catasto fg. 10 p.lle 1623 (sub 3-4-5) - 1043 - 1044 - 1045 ricadono in **zona B (residenziale di completamento)**
- il terreno fg. 6 p.lla 193 ricade in **zona E (agricola)**.



Nella zona B sono consentiti interventi con gli indici e i parametri previsti dall'art. 18 delle norme di attuazione dello strumento urbanistico.

Nella zona E sono consenti gli interventi indicati dall'art. 26 delle predette N.d.A.

**Per i maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato C.D.U.**

## 9.1 - VINCOLI

Dal richiamato documento non si rilevano vincoli.

## 9.2 - SINTESI DELLE CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

- Prevalentemente centrale, a destinazione residenziale.
- Buona accessibilità tramite via pubblica.
- Normale disponibilità di parcheggio.

## 10. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Oggetto di procedura sono:

- un fabbricato con annessa corte, a destinazione residenziale comprendente piccole porzioni destinate ad altre attività, in Catasto **fg. 10 p.IIa 1623 sub 3-4-5**;
- tre suoli urbani, di esigua consistenza, in Catasto **fg. 10 p.IIe 1043 - 1044 - 1045**;
- un terreno agricolo, in Catasto **fg. 6 p.IIa 193** - qualificato vigneto.

### 10.1 - Fabbricato (fg. 10 p.IIa 1623 sub 3 - 4 - 5)

È di vecchio impianto, ovvero antecedente al 1942 - attese le caratteristiche ubicazionali e tecnologiche, nonchè la data del primo accatastamento;

confina sia con Via Municipio (ex Viale Littoria, principale asse viario del paese) sia con le relative traverse, da cui ha accesso;

presenta una sagoma irregolare e si articola su due livelli (Terra e Primo).

Il Piano Terra comprende due locali utilizzati per attività terziarie, tre locali deposito e il corpo scala che conduce al primo livello; in particolare:

- locale adibito ad attività commerciale identificato dal **subalterno 3**, con ingresso dal civico 49 di Via Municipio, avente altezza netta di m 2,85 e superficie utile di **25 mq**;
- locale adibito a ufficio identificato dal **subalterno 4**, con ingresso dal civico 51 di Via Municipio, avente altezza netta di m 2,85 e superficie utile di **19 mq**;
- locali deposito con due ingressi (da traversa Via Municipio) su porzione di area pertinenziale, tutti annessi all'unità residenziale sovrastante (sub 5); aventi detti



locali:

|  |              |
|--|--------------|
| il primo → altezza netta di m 2,75 e superficie utile di                                       | 16 mq        |
| il secondo → altezza netta di m 2,40 e superficie utile di                                     | 20 mq        |
| il terzo, dotato di wc e camino → altezza netta di m 2,10 e superficie utile di ≈ <u>34 mq</u> | <b>70 mq</b> |

Il Piano Primo comprende l'abitazione (**subalterno 5**)

avente accesso dal civico n. 47 (traversa Via Municipio) tramite porzione di area pertinenziale e scala interna; composta da 4 vani e accessori con altezza netta di m 2,90 e superficie utile complessiva di ≈ **85,40 mq**

oltre spazi non residenziali

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| - n. 2 balconi per un totale di | 4,60 mq         |
| - terrazzo di                   | <u>50,00 mq</u> |
|                                 | <b>54,60 mq</b> |

All'abitazione è, altresì, annessa un'area (corte) di **77 mq**, in parte pavimentata e recintata, accessibile sia dal terrazzo (mediante scala in ferro) sia dalla via pubblica (tramite cancello in ferro scorrevole automatizzato).

o o o o o o o

### **Caratteristiche tecnologiche**

Lo stabile, sotto l'aspetto tecnologico, presenta:

- strutture in muratura ordinaria;
- copertura a tetto con manto di tegole tradizionali;
- tramezzature in mattoni forati;
- impianti di servizio generale obsoleti e/o privi di certificazioni;
- infissi in pvc con persiane avvolgibili;
- portoni in ferro e pvc;
- rivestimenti parietali esterni con intonaco e tinteggio solo al 1° livello.

o o o o o o o

**Le singole unità, invece, hanno le caratteristiche di seguito sintetizzabili.**

- Il locale adibito ad attività commerciale (p.la 1623 **sub 3**) è dotato di

impianti →

(di cui non è nota l'esistenza delle Certificazioni prescritte dalla L. 46/90 e dal D.M. 37/08)

- idrici di adduzione e scarico (wc)
- elettrici di distribuzione e illuminazione
- di condizionamento con split e unità esterna



- finiture di media qualità
- pavimento in graniglia di marmo
  - pavimento e rivestimento in gres ceramico nel locale wc
  - rivestimenti parietali di tipo tradizionale
  - controsoffittatura in gesso, con faretti incassati
  - infissi in PVC
  - serranda metallica avvolgibile automatizzata

• Il locale adibito ad ufficio (p.la 1623 **sub 4**) è dotato di

impianti →  
(di cui non è nota l'esistenza delle  
Certificazioni prescritte dalla L. 46/90  
e dal D.M. 37/08)

- idrici di adduzione e scarico (locale wc)
- elettrici di distribuzione e illuminazione

finiture di media qualità

- pavimentazioni in graniglia di marmo
- pavimento e rivestimento in gres ceramico nel locale wc
- rivestimenti parietali tradizionali (intonaci e tinteggio)
- controsoffittatura e punti luce a parete
- infissi in PVC
- serranda metallica avvolgibile

• L'unità adibita ad abitazione (p.la 1623 **sub 5**) è dotata di

impianti →  
(obsoleti e non adeguati alle norme in  
materia di sicurezza L. 46/90 e DM 37/08)

- idrici di adduzione e scarico;
- elettrici di distribuzione e illuminazione;
- impianto di riscaldamento e ACS con radiatori e caldaia murale esterna
- telefonico e tv

finiture di tipo economico

- pavimenti in graniglia di marmo, maiolica e gres
- pavimento e rivestimento in gres ceramico nel bagno
- rivestimenti parietali tradizionali, in parte con decori
- infissi (sia in PVC che in legno) con persiane avvolgibili
- porte in legno
- portone d'ingresso in ferro e vetro
- gradini della scala interna rivestiti in marmo ordinario
- pavimento dei balconi in graniglia di marmo
- pavimento della terrazza in gres porcellanato
- ringhiera dei balconi in ferro battuto lavorato
- ringhiera della terrazza in ferro, a disegno semplice
- scala esterna in ferro con pedate in lamiera

**Quanto ai locali deposito e alla corte costituenti pertinenze dell'abitazione:**

- il primo locale (quello accessibile anche dalla scala interna) è dotato d'impianto elettrico non conforme alle norme e di una pavimentazione datata.



- gli altri locali costituiscono, di fatto, una tavernetta composta da tinello, angolo cottura, bagno e camera da letto; dotata di

impianti →

(di cui non è nota l'esistenza delle Certificazioni prescritte dalla L.46/90 e dal D.M. 37/08)

- idrici di adduzione e scarico
- elettrici di distribuzione e illuminazione
- telefonico e tv
- riscaldamento con camino e scaldino elettrico

finiture di media qualità

- pavimentazioni in gres e in marmo
- rivestimento locali di servizio in gres ceramico;
- rivestimenti parietali tradizionali (intonaci e tinteggio)
- infissi in PVC
- inferriata di protezione dell'ingresso

- la corte è pavimentata con calcestruzzo grezzo ed è in parte recintata da una rete sostenuta da paletti in ferro (fissati per un lato al suolo e per altro lato ad un muretto) e da un cancello scorrevole in ferro automatizzato.

#### 10.1.1 - DETTAGLIO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DEL FABBRICATO (cfr. AII. 4)

Con le misurazioni eseguite nel corso dei sopralluoghi sono state ricavate le superfici esposte nel seguente prospetto riepilogativo, distinte in *utili nette*, o calpestabili, e in *utili lorde o "commerciali"*: In merito a queste ultime, va precisato che sono state determinate sulla base delle indicazioni dettate dal Manuale dell'Agenzia del Territorio (D.P.R. 138/98); ovvero, aggiungendo all'area calpestabile dei piani o delle porzioni di piano:

- lo spessore delle murature perimetrali e dei divisori (tramezzi) ma sino ad un massimo di 50 cm;
- le relative pertinenze (sia di ornamento che di servizio, direttamente comunicanti e non) opportunamente omogeneizzate al mq di superficie dei vani principali attraverso l'uso di specifici coefficienti di ragguglio (o di differenziazione):

| <b>Unità residenziali</b>                       | <b>Coeff.</b> |
|---|---------------|
| - vani principali:                              | 1,00          |
| - pertinenze esclusive di servizio e ornamento: |               |
| balconi e terrazzi fino a 25 mq                 | 0,30          |
| per superfici eccedenti i 25 mq                 | 0,10          |
| locali deposito non direttamente comunicanti    | 0,25÷0,40     |
| area esterna                                    | 0,10          |
| <b>Unità per attività terziarie</b>             | <b>Coeff.</b> |
| - vani principali:                              | 1,00          |
| - locali accessori:                             | 1,00          |



## TABELLA DELLE SUPERFICI

| IMMOBILI                   | Sub | PIANI | DESCRIZIONE                 | S.U.N.<br>mq | S.U.L.<br>mq | Coeff.<br>ragg. | S. COMM.<br>mq |
|----------------------------|-----|-------|-----------------------------|--------------|--------------|-----------------|----------------|
| Unità<br>fg. 10 p.IIa 1623 | 3   | T     | locale categ. catastale C/1 | 22,00        | 34,00        | 1,00            | 34,00          |
|                            |     |       | bagno                       | 3,00         |              |                 |                |
|                            |     |       | Totale                      | <b>25,00</b> | <b>34,00</b> |                 | <b>34,00</b>   |
|                            | 4   | T     | locale categ. catastale C/1 | 17,00        | 26,00        | 1,00            | 26,00          |
|                            |     |       | bagno                       | 2,00         |              |                 |                |
|                            |     |       | Totale                      | <b>19,00</b> | <b>26,00</b> |                 | <b>26,00</b>   |

| IMMOBILI                        | Sub | PIANI | DESCRIZIONE                                  | S.U.N.<br>mq | S.U.L.<br>mq | Coeff.<br>ragg. | S. COMM.<br>mq |
|---------------------------------|-----|-------|--|--------------|--------------|-----------------|----------------|
| Abitazione<br>Fg. 10 p.IIa 1623 | 5   | T     | locale deposito con accesso dalla scala      | 16,00        | 20,00        | 0,25            | 5,00           |
|                                 |     |       | locali depositi (utilizzati come tavernetta) | 54,00        | 72,00        | 0,35            | 25,00          |
|                                 |     | 1°    | vani principali e scala                      | 85,00        | 114,00       | 1,00            | 114,00         |
|                                 |     |       | balconi e terrazzo fino a mq 25              | 25,00        |              | 0,30            | 7,50           |
|                                 |     |       | balconi e terrazzo oltre 25 mq               | 29,60        |              | 0,10            | 3,00           |
|                                 |     |       | corte  | 77,00        |              | 0,10            | 8,00           |
|                                 |     |       | Totale                                       |              |              |                 | <b>162,50</b>  |

## 10.1.2 - CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE

Le condizioni dello stabile e delle unità che lo compongono sono chiaramente illustrate dal rilievo fotografico allegato (cfr. All. 5) e possono ritenersi in linea generale mediocri.

Le finiture esterne presentano deturpamenti scrivibili alla vetustà e alla inefficacia dei sistemi di regimentazione delle acque piovane che provengono dal tetto e che defluiscono lungo le facciate; mentre, con riferimento alle parti interne, va rilevato che:

- nelle unità adibite ad attività terziarie non sono visibili segni di degrado imputabili a infiltrazioni o ad altre cause, probabilmente per una recente manutenzione ordinaria;
- nell'abitazione, invece, oltre alla obsolescenza degli impianti e delle finiture, si notano, sia al soffitto sia sulle zone alte delle pareti del vano cucina e delle camere da letto, formazioni di muffa e macchie dovute a fenomeni di condensa e infiltrazione;
- macchie dovute a fenomeni di infiltrazioni sono visibili anche al soffitto dei locali deposito sottostanti al terrazzo.

\*\*\*\*\*

## 10.2 - SUOLI URBANI (fg. 10 p.IIe 1043 -1044 -1045)

Trattasi di tre piccoli appezzamenti di terreno aventi accesso dalla traversa di Via Municipio, ubicati posteriormente alla corte del fabbricato innanzi descritto, fra loro attigui e con le seguenti superfici:

p.IIa 1043 di mq 80; p.IIa 1044 di mq 70; p.IIa 1045 di mq 70.



Nell'insieme costituiscono il parcheggio del Supermercato appartenente alla società che li conduce in locazione (**cf. foto nn° 29 e 30 All. 5**).

L'intero spazio-parcheggio è pavimentato con cemento di tipo industriale e delimitato - al confine con le traverse di Via Municipio e con lo spazio appartenente a terzi (p.Ila 1336) - sia da muretti con sovrastante rete metallica sia da rete e paletti in ferro.

Nell'area distinta dalla p.Ila 1043 e, precisamente, verso il confine con la p.Ila 1336, non oggetto di pignoramento, vi è un pozzo di profondità e caratteristiche non note.

\*\*\*\*\*

### 10.3 - TERRENO AGRICOLO (fg. 6 p.Ila 193)

Questo terreno ha una consistenza catastale di 2.010 mq, una giacitura alquanto declive verso Sud e confina per tutti i lati con beni appartenenti a terzi: fg.6 p.Ile 967, 192, 327 e altri mappali.

Esso, infatti, risulta **intercluso** e le possibilità di accedervi non appaiono chiare per la folta vegetazione da cui è invaso, per la presenza di manufatti posti sulle proprietà limitrofe (alti muri sostegno e di delimitazione) e, infine, per i dislivelli tra i fondi stessi (**cf. foto da n° 31 a n° 34 All. 5**).

Il terreno pignorato è qualificato catastalmente vigneto ma, come detto, non risulta coltivato.

\*\*\*\*\*

## 11. PRATICHE EDILIZIE

All'Ufficio Tecnico Comunale di Guardia Sanframondi (BN) sono state riscontrate, esaminate e acquisite le seguenti pratiche edilizie (**cf. All. 3.2 - 3.3 - 3.4**).

| PRATICHE   | TITOLI ABILITATIVI<br>REGIMI GIURIDICI                       | TITOLARE DEL<br>PROVVEDIMENTO | OGGETTO   | DEPOSITO PROGETTI<br>GENIO CIVILE (BN) | CERTIFICAZIONE<br>AGIBILTA' |
|--|--|-------------------------------|---|--|-----------------------------|
| Fabbricato<br>Fg. 10 ex p.Ile 111<br>-621 (ora 1623) | Concessione del 1986   |                               | Lavori di modifica del tetto del fabbricato sito alla Via Municipio n. 47                     | n.r.                                   | *****                       |
|  | C.E. n. 3467<br>del 20.06.1994                               |                               | Costruzione di un muro di schermo del terrazzo praticabile alla Via Municipio n. 47           | n.r.                                   | *****                       |
|  | Istanza di condono<br>ex lege 724/94<br>n. 34 del 31.03.1995 |                               | Realizzazione <i>sine titolo</i> di superfici e volumi sia residenziali che non residenziali. | n.r.                                   | *****                       |





### 13. SANATORIA

Per l'ottenimento del Permesso in Sanatoria occorre integrare la pratica di condono ex art. 39 L. 724/94, con:

- a) gli atti elencati nel documento all'epoca predisposto dal Comune (**cf. All. 3.2**);
- b) la ulteriore documentazione che potrà risultare necessaria per il completamento;
- c) le autocertificazioni e le dichiarazioni del committente e di un tecnico abilitato;
- d) il conguaglio dell'oblazione in relazione al preciso calcolo delle superfici abusive, nonché con il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Vi è da considerare, inoltre, che gli impianti e l'allestimento del locale deposito sottostante al terrazzo (utilizzato come tavernetta) **sono abusivi e vanno denunciati** - anche se la variazione di destinazione d'uso da deposito ad abitazione **non** potrà essere consentita per la ridotta altezza utile (m 2,10).

Sarà sanabile il servizio igienico come accessorio.

In ogni caso, dovrà essere presentata C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) tardiva o spontanea.

Va segnalato che, ai sensi dell'art. 46 - co 5 - del D.P.R. 380/01 (ex art. 40 L. 47/85), l'interessato dovrà presentare l'istanza di rilascio del Permesso in Sanatoria corredata dalle integrazioni e dalle ricevute dei versamenti, nonché la C.I.L.A. tardiva, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento del bene *de quo*.

#### 13.1 - Oneri e costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia

##### 13.1.1 - Integrazione e Completamento Pratica Condono ex art. 39 L. 724/94

Possono essere determinati con precisione solo dal tecnico incaricato di integrare e/o completare la pratica di condono.

Tuttavia, essi possono stimarsi, **sommariamente**, in:

|  |                |
|--|----------------|
| - conguaglio oblazione, oneri, costo di costruzione e diritti d'ufficio:   | € 3.500        |
| - oneri professionali per integrazione pratica, al lordo di oneri fiscali: | <u>€ 4.500</u> |
|  | <b>€ 8.000</b> |

##### 13.1.2 - C.I.L.A. Tardiva (D.P.R. 380/01 – D. Lgs. 222/2016)

Questi oneri sono quantificabili, approssimativamente, in € 2.500:

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| - sanzione, diritti e bolli     | € 1.150        |
| - compenso professionale lordo: | <u>€ 1.350</u> |
|                                 | <b>€ 2.500</b> |



#### 14. REQUISITO DELL'AGIBILITÀ (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

**La certificazione di agibilità ex art. 25 D.P.R. 380/01 ovviamente manca sia per l'intero fabbricato che per le singole unità.**

Ai sensi del D.Lgs. 222/2016 potrà essere presentata al Comune di Guardia Sanframondi (BN) apposta S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) solo successivamente:

- all'ottenimento del Permesso in Sanatoria di cui al condono ex lege 724/94;
- alla presentazione della C.I.L.A. tardiva;
- alla denuncia e alla esecuzione di sostanziali opere, tra cui l'adeguamento di tutti gli impianti alle prescrizioni del D.M. 370/08;
- alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica e di ogni altro documento richiesto dall'art. 25 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

#### 15. FORMAZIONE DI LOTTI

Con riferimento alla ubicazione e alla tipologia dei beni *de quibus* si propongono tre lotti per la vendita.

##### **Lotto n°1**

**Fabbricato** sito in Guardia Sanframondi (BN), alla Via Municipio civici nn° 47- 49 - 51, di vecchio impianto, con struttura in muratura, articolato su due livelli; interessato da abusi oggetto della istanza di condono ex art. 39 L. 724/94 non ancora approvata, da integrare/completare, nonchè da altre irregolarità afferenti all'utilizzo di un vano deposito come tavernetta; fabbricato distinto **al fg.10 del N.C.E.U. dalla p.lla 1623 divisa nei subalterni 3, 4, 5**; nello specifico:

- **sub 3**, locale terraneo Categoria Catastale C/1 (Negozio) avente accesso indipendente dal civico n° 49 di Via Municipio e superficie commerciale di 34 mq, in buono stato d'uso ma privo della certificazione di agibilità ex art. 25 DPR 380/01, occupato con contratto di comodato d'uso non opponibile alla procedura;
- **sub 4**, locale terraneo Categoria Catastale C/1, avente accesso indipendente dal civico n° 51 di Via Municipio e superficie commerciale di 26 mq, in buono stato d'uso ma privo della certificazione di agibilità ex art. 25 DPR 380/01, condotto in locazione come ufficio in virtù di contratto registrato all'A.d.E. il 13.04.2021 al n° 2102 - serie 3T - con scadenza al 31.12.2024, opponibile alla procedura;
- **sub 5**, unità residenziale Categoria Catastale A/4 di 7,5 vani - sita al primo piano, avente accesso dal civico n° 47 della Traversa Via Municipio tramite porzione di



area pertinenziale e scala interna; interessata dagli abusi innanzi segnalati, in stato d'uso mediocre, nonché dotata di impianti e finiture obsoleti - quindi priva della certificazione di agibilità ex art. 25 D.P.R. 380/01 - con *superficie commerciale* complessiva di 162,5 mq comprendente balconi e terrazzo a livello, locali deposito al piano terra e corte (in parte recintata e pavimentata).

\*\*\*\*\*

## **Lotto n°2**

**Suoli urbani attigui** siti in Guardia Sanframondi (BN), accessibili dalla traversa di Via Municipio, ricadenti in zona B (residenziale di completamento) del vigente PRG, in Catasto fg. 10 p.IIa 1043 di mq 80 - p.IIa 1044 di mq 70 - p.IIa 1045 di mq 70; costituenti nell'insieme uno spazio parcheggio (pavimentato e recintato) a servizio di un supermercato, giusta il contratto di locazione registrato all'A.d.E. il 27.02.2020 al n° 1151 - serie 3T - opponibile alla procedura.

La locazione ha la durata di 6 anni e **scadenza al 31.01.2026**.

\*\*\*\*\*

## **Lotto n°3**

**Terreno agricolo in Catasto fg. 6 p.IIa 193** - di 2.010 mq - qualificato vigneto - sito in una zona periferica del paese raggiungibile tramite la Via comunale Vecchio Tratturo e la S.P. 87, non coltivato e **intercluso**; con possibilità di accesso che, allo stato, non possono indicarsi per la folta vegetazione da cui è invaso, per la orografia dei luoghi e per gli impedimenti costituiti dai manufatti che perimetrano i fondi limitrofi (muri di contenimento e di delimitazione).

## **16. VALUTAZIONE**

### **16.1 - Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato è quello del "*valore di mercato*" - basato su due procedimenti:

- 1) **sintetico o comparativo**, con il quale si raffrontano i beni da valutare con altri aventi caratteristiche analoghe e prezzo noto;
- 2) **analitico, ovvero di capitalizzazione dei redditi netti**, ordinari e continuativi, ritraibili dagli stessi beni, utilizzabile al solo scopo di verificare l'attendibilità dei valori ottenuti con il primo metodo.

Per applicare questo criterio sono state svolte indagini nella zona d'interesse al fine di reperire informazioni in merito a trasferimenti e locazioni di beni analoghi a quelli in



esame avvenuti di recente, nonché offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari locali, atteso che anche queste ultime possono costituire un utile riferimento.

Le indagini hanno fornito pochi risultati, a causa della scarsa vivacità del mercato immobiliare; tuttavia, i dati ottenuti sono stati analizzati e confrontati con quelli pubblicati da fonti indirette per verificarne l'entità degli scostamenti.

## 16.2 - Fonti d'informazione

**Fonti dirette:** Agenzie immobiliari; Imprenditori locali;

**Fonti indirette:** O.M.I. - Borsino Immobiliare - Listini Provinciali

o o o o o o o

## 16.3 - STIMA DEI CESPITI COSTITUENTI IL LOTTO 1 (Procedimento sintetico)

Nelle tre colonne della seguente tabella sono distinti, rispettivamente, gli intervalli dei valori unitari scaturiti dalle indagini, quelli pubblicati dall'O.M.I. nel 2° semestre del 2023 (ultimo dato utile) e, infine, i valori medi di riferimento.

| COMUNE                 | TIPOLOGIA BENI            | VALORI       |                      |                 |
|------------------------|---------------------------|--------------|----------------------|-----------------|
|                        |                           | INDAGINI     | O.MI. (2° sem. 2023) | Riferimento     |
| GUARDIA<br>SANFRAMONDI | Abitazioni di tipo civile | 200÷650 €/mq | 500÷600 €/mq         | <b>350 €/mq</b> |
|                        | Negozi                    | 700÷950 €/mq | 760÷870 €/mq         | <b>760 €/mq</b> |

### 16.3.1 - Unità residenziale fg. 10 p.IIa 1623 sub 5

Dalla tabella si rileva che, nella zona d'interesse, per abitazioni di tipo civile:

- l'O.M.I. indica un valore massimo di 600 €/mq **in stato d'uso normale**
- le agenzie immobiliari pubblicano offerte che variano da 150 €/mq a 650 €/mq in relazione all'ubicazione e al diverso stato d'uso (ovvero da ristrutturare e non).

Nella fattispecie il valore unitario più adeguato è quello di 350 €/mq, tenuto conto che trattasi di abitazione:

- in fabbricato di vecchio impianto situato in zona centrale;
- interessato da abusi;
- da ristrutturare, ovvero con impianti e finiture interne ed esterne obsoleti.

Infatti:

|   |                          |
|---|--------------------------|
| oneri da versare per condono ex lege 724/94, altri abusi e compensi professionali → | Con. = (1 - 0,10) = 0,90 |
| oneri per adeguamenti e conseguimento agibilità →                                   | Cri. = (1 - 0,40) = 0,60 |
| <b>Ktot (coefficiente correttivo globale) = 0,540</b>                               |                          |

**Valore unità sub 5 = S comm. x V.U. =**

$$\text{mq } 162,5 \times [650 \text{ €/mq} \times 0,54] \approx (\text{in c.t.}) \text{ € } 57.000,00$$



**16.3.2 - Unità ad uso terziario, fg. 10 p.lla 1623 sub 3 e 4**

Queste unità sono situate al piano terra del predetto stabile, hanno altezza netta di m 2,85 sino alla controsoffittatura e superfici commerciali (DPR 138/98), rispettivamente, di 34 e 26 mq.

In sintesi, ai fini della stima, va considerato che essi:

- hanno esigue consistenze;
- sono prive del requisito dell'agibilità.

Rispetto al massimo valore di 950 €/mq, attribuibile a cespiti analoghi "in stato d'uso normale" - ovvero fruibili con il fondamentale requisito - vi è, dunque, da applicare almeno una riduzione del 20%.

Pertanto, considerando un valore unitario ridotto a 760 €/mq, si ottiene:

**Valore Unità sub 3 = S comm. x V.U. =**

$$\text{mq } 34 \times 760 \text{ €/mq} \approx (\text{in c.t.}) \text{ € } 26.000.$$

**Valore Unità sub 4 = S comm. x V.U. =**

$$\text{mq } 26 \times 760 \text{ €/mq} \approx (\text{in c.t.}) \text{ € } 20.000.$$

Quest'ultima unità è condotta in locazione con contratto opponibile alla procedura che, però, scade il 31.12.2024, ovvero tra 9 mesi.

Il breve periodo compreso tra l'attualità e la scadenza contrattuale induce a ritenere ininfluenza il deprezzamento per la indisponibilità del bene.

\*\*\*\*\*

**16.4 - Verifica delle stime con il metodo analitico.**

Dalle indagini svolte è emerso che in Guardia Sanframondi (BN):

- le abitazioni sono locate a prezzi variabili da 2 a 4,5 €/mq\*mese, in base alla ubicazione, all'anno di costruzione dello stabile, alla dotazione impiantistica, alla classe energetica e alla certificazione del requisito di agibilità;
- i locali commerciali, invece, sono concessi in locazione a prezzi variabili da 4 a 8 €/mq\*mese, in relazione alla posizione, all'accessibilità, alla disponibilità di parcheggi, alla consistenza, alla visibilità e al requisito dell'agibilità.

In merito va puntualizzato che i cespiti in esame non potrebbero essere utilizzati senza le sanatorie e le opere di adeguamento innanzi evidenziate; tuttavia, volendo procedere comunque alla verifica, potrebbe farsi riferimento ai seguenti *prezzi d'uso*:

- 3,5 €/mq\*mese per l'abitazione;
- 7 €/mq \*mese per i locali commerciali.

In tal caso si avrebbe:



**a) Unità residenziale fg. 10 p.IIa 1623 sub 5**

- Superficie utile (secondo coefficienti correttivi equo-canone): **125 mq**
  - Canone annuo lordo: 3,5 €/mq\*mese x 125 mq x 12 mesi = € 5.250
  - Oneri incidenti sul canone lordo:  
(imposte e tasse, assicurazione, manut. straordinaria, etc): **≈ 35%**
  - Canone annuo netto: € 5.250 x (1- 0,35) → **Rn = € 3.413**
  - Saggio di capitalizzazione (saggio medio + analisi contesto ambientale e immobile): **≈ 6%**
- Valore unità Immobiliare:  $Rn/r = 3.413/0,06 \approx € 57.000,00$ .**

**b) Unità commerciale fg. 10 p.IIa 1623 sub 3**

- Superficie utile o netta: **25 mq utili**
  - Canone annuo lordo: mq 25 x 7 €/mq\*mese x 12 mesi = € 2.100
  - Oneri incidenti sul canone lordo:  
(imposte e tasse, assicurazione, manut. straordinaria, etc): **≈ 35%**
  - Canone annuo netto: € 2.100 x (1- 0,35) → **Rn = € 1.365**
  - Saggio di capitalizzazione (saggio medio + analisi contesto ambientale e immobile): **≈ 6%**
- Valore unità Immobiliare:  $Rn/r = 1.365/0,06 \approx € 23.000,00$ .**

oooooo

**c) Unità commerciale fg. 10 p.IIa 1623 sub 4**

- Superficie utile o netta: **19 mq utili**
  - Canone annuo lordo: € 1.800 (cfr. contratto di locazione agli atti).
  - Oneri incidenti sul canone lordo:  
(imposte e tasse, assicurazione, manut. straordinaria, etc): **≈ 35%**
  - Canone annuo netto: € 1.800 x (1- 0,35) → **Rn = € 1.170**
  - Saggio di capitalizzazione (saggio medio + analisi contesto ambientale e immobile): **≈ 6%**
- Valore unità Immobiliare:  $Rn/r = 1.170/0,06 \approx € 19.500,00$**

oooooo

In definitiva, considerando la media dei valori ottenuti con i due procedimenti si ha:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>VALORE LOTTO 1: (€ 57.000 + € 24.500 + € 20.000) =</b> | <b>€ 101.500,00</b> |
|---|---------------------|

oooooo



**16.5 - STIMA DEI SUOLI COSTITUENTI IL LOTTO 2 (fg. 10 p.lle 1043 - 1044 - 1045)**

I suoli ricadono in **zona B** (di completamento residenziale) del vigente strumento urbanistico e hanno una consistenza complessiva di 220 mq.

La carenza di suoli nel centro del paese li rende particolarmente appetibili come spazi accessori di costruzioni già esistenti o per ampliamenti.

Nel corso delle indagini si è appreso che in periferia, ovvero lungo la via comunale Vecchio Tratturo e la Provinciale 62, si trovano terreni offerti in vendita a un prezzo di 25-30 €/mq; di talché, se quelli in esame fossero liberi gli si potrebbe attribuire, ragionevolmente, almeno un **valore di 60 €/mq**.

Essi, però, sono locati al *prezzo annuo* di € 1.800 - a una società che li utilizza come area parcheggio di un supermercato - con contratto registrato all'A.d.E. **opponibile alla procedura e scadenza al 31.01.2026**, per cui va calcolata l'incidenza della locazione sul valore di stima.

Nella zona d'interesse non vi sono immobili analoghi concessi in affitto, per cui l'incidenza della locazione sul valore dei beni *de quibus* dovrà calcolarsi esclusivamente sulla base dei dati disponibili:

- Canone lordo annuo: € 1.800
- Aliquota spese: max 30% (trattasi di suoli e non di unità edilizie)
- Canone netto annuo: € 1.260
- Scadenza contratto al 31.01.2026: anni 2 (circa)
- Attualizzazione spese attese nel periodo: ≈ € 1.200

**Calcolo della incidenza della locazione:**

Valore di mercato suoli liberi: mq 220 x 60 €/mq = **€ 13.200**

Attualizzazione spese: € 1.200

Incidenza locazione: € 1.200 / € 13.200 ≈ 9%

**Valore suoli occupati: € 12.000**

In definitiva:

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>VALORE LOTTO 2:</b> | <b>€ 12.000,00</b> |
|------------------------|--------------------|

o o o o o o o



**16.6 - STIMA DEL TERRENO COSTITUENTE IL LOTTO 3 (fg. 6 p.IIa 193)**

Il terreno *de quo* ha una superficie catastale di 2.010 mq ed è qualificato vigneto.

Per terreni simili ubicati nel territorio comunale, in condizioni di normale o buona accessibilità e con presenza di piantagioni, si riscontrano prezzi variabili da 2 a 5 €/mq. L'appezzamento in esame, invece, non è coltivato ed è **intercluso**; e non essendovi conferme in ordine alla *costituzione di una servitù di passaggio* gravante sui fondi limitrofi appartenenti a terzi, va considerata la incidenza della indennità (ex art. 1053 c.c.) che il potenziale acquirente o aggiudicatario potrebbe essere costretto a corrispondere al proprietario del fondo (o dei fondi) servente(i).

Si ricorda che, nella fattispecie, non vi è stata possibilità di individuare il percorso meno gravoso per l'accesso, per cui non è neppure possibile quantificare l'indennità correlata al passaggio coattivo con la seguente relazione

$$I = Va + (Imp/i) + K + Fp + Vs(i) + D$$

con:

Va = Valore dell'area interessata dal passaggio      Imp = Imposte relative all'area occupata

i = saggio di sconto corrente      K = opere e oneri di sorveglianza

Fp = valore frutti pendenti andati perduti      Vs = costo strada sterrata

D = danni causati dalla realizzazione della strada

Per tali ragioni, e tenendo anche conto delle spese giudiziarie inerenti a contenziosi che l'aggiudicatario potrà sopportare in caso di opposizione del proprietario del fondo (o dei fondi) servente(i), si può applicare, in via cautelativa, un deprezzamento del 30% al valore unitario di 2,5 €/mq attribuibile al terreno *de quo* se fosse direttamente accessibile dalla strada, attese le sue caratteristiche intrinseche (forma, estensione, giacitura, esposizione).

In sintesi:

$$Vt = mq \ 2.010 \times [2,50 \text{ €/mq} \times (1 - 0,30)] \approx \text{€ } \mathbf{3.500}$$

**VALORE LOTTO 3:**

**€ 3.500,00**

o o o o o o



## TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

| LOTTI                  | UBICAZIONE               | DESCRIZIONE  | DATI CATASTALI               | VALORI              | Incidenza Locazione (%)             |
|------------------------|--------------------------|--|------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| Lotto 1                | GUARDIA SANFRAMONDI (BN) | Fabbricato sito in Guardia Sanframondi (BN), alla Via Municipio - civici nn° 47- 49 - 51, di vecchio impianto, con struttura in muratura, articolato su due livelli; <u>interessato da abusi oggetto della istanza di condono ex art. 39 L. 724/94 non ancora approvata e da integrare/completare</u> ; identificato al <b>fg.10 del N.C.E.U. dalla p.lla 1623 divisa nei subalterni 3, 4, 5</b> ; nello specifico:  | Fg. 10 p.lla 1623            |                     |                                     |
|                        |                          | Locale terraneo Categoria Catastale C/1 (Negozio) avente accesso indipendente dal civico n° 49 di Via Municipio e superficie commerciale di 34 mq, in buono stato d'uso ma privo della certificazione di agibilità ex art. 25 DPR 380/01; occupato con contratto di comodato d'uso <u>non opponibile alla procedura</u>  | Sub 3                        | € 24.500,00         | Comodato d'uso                      |
|                        |                          | Locale terraneo Categoria Catastale C/1, avente accesso indipendente dal civico n° 51 di Via Municipio e superficie commerciale di 26 mq, in buono stato d'uso ma privo della certificazione di agibilità ex art. 25 DPR 380/01; condotto in locazione come ufficio in virtù di contratto registrato all'A.d.E. il 13.04.2021 al n° 2102 - serie 3T - con scadenza al <b>31.12.2024</b> , <u>opponibile alla procedura</u>   | Sub 4                        | € 20.000,00         | ----<br>(vedi scadenza contratto)   |
|                        |                          | Unità residenziale Categoria Catastale A/4 di 7,5 vani - sita al primo piano, avente accesso dal civico n° 47 della Traversa Via Municipio tramite area pertinenziale e scala interna; interessata da abusi (cfr. §13 e §13.1), in stato d'uso mediocre nonché dotata di impianti e finiture obsoleti (quindi priva della certificazione di agibilità ex art. 25 D.P.R. 380/01); con <u>superficie commerciale</u> complessiva di 162,5 mq comprendente balconi e terrazzo a livello, locali deposito al piano terra e corte (in parte recintata e pavimentata). | Sub 5                        | € 57.000,00         | ****                                |
| <b>TOTALE LOTTO 1</b>  |                          |  |                              | <b>€ 101.500,00</b> |                                     |
| Lotto 2                | GUARDIA SANFRAMONDI (BN) | Suoli urbani attigui siti in Guardia Sanframondi (BN), accessibili dalla traversa di Via Municipio, ricadenti in zona B (residenziale di completamento) del vigente PRG, in Catasto fg. 10 p.lla 1043 di mq 80; p.lla 1044 di mq 70; p.lla 1045 di mq 70; costituenti nell'insieme uno spazio parcheggio, pavimentato e recintato, a servizio di un supermercato, giusta il contratto di locazione registrato all'A.d.E. il 27.02.2020 al n° 1151 - serie 3T - con <b>scadenza al 31.01.2026</b> , <u>opponibile alla procedura</u> .                            | Fg. 10 p.lle 1043-1044 -1045 | € 12.000,00         | 9%<br>(già considerata nella stima) |
| <b>TOTALE LOTTO 2</b>  |                          |  |                              | <b>€ 12.000,00</b>  |                                     |
| Lotto 3                | GUARDIA SANFRAMONDI (BN) | Terreno agricolo di 2.010 mq - qualificato vigneto - sito in zona periferica raggiungibile tramite la Via comunale Vecchio Tratturo e la S.P. 87, non coltivato e <u>intercluso</u> ; con possibilità di accesso allo stato non definibile per gli impedimenti evidenziati al § 16.6) e con incidenza della eventuale indennità per il passaggio coattivo già scontata.  | Fg. 6 p.lla 193              | € 3.500,00          | ****                                |
| <b>TOTALE LOTTO 3</b>  |                          |  |                              | <b>€ 3.500,00</b>   |                                     |
| <b>TOTALE GENERALE</b> |                          |  |                              | <b>€ 117.000,00</b> |                                     |

o o o o o o

## 17. ONERI INCIDENTI SUI RICAVI DELLE VENDITE

Dalla nota del Dirigente dell'Ufficio Tributi del Comune di Guardia Sanframondi (BN) - prot. n° 3376 del 14.03.2024 (cfr. **All. 9**) - si evince che, relativamente agli immobili pignorati soggetti all'Imposta Municipale Propria, risultano omessi i seguenti versamenti:

Anno 2019 → € 695,00

Anno 2020 → € 502,00

Anno 2021 → € 502,00

Anno 2022 → € 498,00

Anno 2023 → € 501,00

**per un totale di € 2.698,00.**



## 18. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

Non si hanno informazioni in merito.

## 19. PRECISAZIONI FINALI

Allo scopo di evitare impugnazioni delle alienazioni ex art. 2922 c.p.c. (*aliud pro alio*) - o eventuale richiesta di risoluzione del contratto ex art. 1489 c.p.c. - sarà opportuno precisare, sia nell'avviso di vendita sia nel decreto di trasferimento, che:

**a)** sull'aggiudicatario dei beni costituenti il Lotto 1 (fg. 10 p.lla 1623 sub 3-4-5) graveranno le verifiche, gli adempimenti, gli oneri e i costi inerenti:

- al rilascio del permesso in sanatoria di cui alla pratica di condono ex lege 724/94;
- alla presentazione della C.I.L.A. tardiva (DPR 380/01 e D.Lgs. 222/2016);
- al conseguimento del requisito dell'agibilità ex art. 25 DPR 380/01 (nessuno escluso);

e che i predetti adempimenti urbanistico-edilizi dovranno concludersi entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento (ai sensi dell'art. 46 - co 5 - DPR 380/01);

**b)** sull'aggiudicatario del terreno intercluso costituente il Lotto 3 (fg. 6 p.lla 193) graveranno, invece, tutti gli adempimenti, gli oneri e i costi inerenti alla definizione del percorso per accedervi e alla costituzione delle servitù di passaggio.

Il perito stimatore

Angelo P. Zerrillo



## ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione catastale
3. Documentazione urbanistico-edilizia
4. Grafici del rilievo
5. Rilievo fotografico
6. Formalità e Sintesi delle ispezioni
7. Note di trascrizione sintetiche delle denunce di successione
8. Contratti di locazione
9. Comunicazione Ufficio Tributi

