

# Tribunale di Benevento

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro**

contro:

N° Gen. Rep. **68/2016**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotto Unico: Fabbricato e terreni**

**Esperto alla stima:** Ing. Adriana Oliverio  
**Codice fiscale:** LVRDRN74P62H919M  
**Email:** [adrianaoliverio@libero.it](mailto:adrianaoliverio@libero.it)  
**Pec:** [adriana.oliverio@ingpec.eu](mailto:adriana.oliverio@ingpec.eu)

---

## **INDICE SINTETICO**

### **1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**1.1 Dati catastali e confini**

**1.2 Regime patrimoniale**

### **2 DESCRIZIONE GENERALE**

**2.1 Caratteristiche della zona**

### **3 STATO DI POSSESSO**

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

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

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

### **5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**5.1 Spese di gestione condominiale**

**5.2 Prestazione Energetica**

**5.3 Contenziosi in corso o passati in giudicato**

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

### **7 PRATICHE EDILIZIE**

**7.1 Inquadramento urbanistico**

**7.2 Conformità Urbanistica - Edilizia**

**7.3 Verifica del requisito di agibilità**

### **8 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **9 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

### **10 POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO AI FINI DI UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITA'**

### **11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**11.1 Criterio di stima**

**11.2 Fonti di informazione**

**11.3 Valutazione del lotto**

**11.4 Adeguamenti e correzioni alla stima**

### **12 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

#### **ALLEGATI**

**All. 1 - Verbali e Note**

**All. 2 - Documentazione Urbanistica**

**All. 3 - Documentazione Catastale**

**All. 4 - Documentazione Genio Civile**

**All. 5 - Grafici Stato di Fatto**

**All. 6 - Formalità**

**All. 7 - Rilievo Fotografico**

## **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 IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Tocco Caudio (BN) - 82030 - alla contrada Pantaniello.

Sono costituiti da:

- un immobile (**Fg. 18-p.IIa 243**) articolato su due piani fuori terra, comprendente un'unità immobiliare al primo piano, un locale adibito ad autofficina ed un locale deposito, suddiviso in vari ambienti, al piano terra;
- due particelle di terreno (**p.IIe 244 e 28**), adiacenti il fabbricato stesso; in particolare la particella 244 (di 1185 mq) costituisce corte comune anche ad altri immobili non di proprietà dell'esecutato ed è censita al catasto fabbricati come Ente Urbano. La particella 28 (di 1000 mq), è posta a confine con la strada provinciale ed è fortemente declive in direzione Est.

L'accesso agli immobili avviene dalla strada provinciale attraverso una strada privata realizzata sulle particelle **521 (non appartenente all'esecutato)** e 244.

#### **1.1 Dati Catastali e confini**

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. in ditta all'esecutato,

- quale proprietario per **1000/1000** - con le seguenti indicazioni:

N.C.E.U. di Tocco Caudio (BN)							
FG	p.lla	sub	Piano	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita
18	243	2	T	C/3	2	193 mq	€ 408,67
18	243	7	T	C/2	2	186 mq	€ 230,55
18	243	8	T-1	A/2	6	11,5 vani /Sup cat.: 276 mq	€ 861,19
18	244	Ente urbano di 1185 mq					

N.C.T. di Tocco Caudio (BN)						
FG	p.lla	Porzione	Qualità	Cl.	Consistenza	Reddito dom.
18	28	AA	pascolo arborato	U	880 mq	€ 0,45
		AB	uliveto	2	120 mq	€ 0,31
18	244	Ente urbano di 1185 mq				

Per quanto riguarda **la regolarità catastale**, gli immobili risultano regolarmente censiti a meno di variazioni nella distribuzione interna sia dell'appartamento al primo piano (eliminazione o spostamento tramezzi, chiusura dell'accesso verso la zona a rustico) sia dei locali deposito al piano terra, dove è stato ricavato un wc. Le modifiche non incidono sulla definizione della rendita.

Il compendio immobiliare confina nel suo insieme: a Est con la strada provinciale da cui accede attraverso una stradina insistente sulla p.lla 521 (**non di proprietà dell'esecutato**) e, per gli altri lati, con proprietà aliene: p.lle 521 e 190 dello stesso Fg 18.

## 1.2 Regime patrimoniale:

I coniugi

e

-

, hanno contratto

in regime di separazione dei

beni.

## **2 DESCRIZIONE GENERALE**

### **2.1 Caratteristiche della zona**

I beni sono ubicati in una zona periferica agricola, posta a Sud del centro abitato di Tocco Caudio, dotata soltanto di servizi di urbanizzazione primaria e di spazi parcheggio nell'area pertinenziale.

In questa parte del territorio comunale non vi sono, infatti, attrezzature d'interesse collettivo né vi è presenza di attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Tocco Caudio è un piccolo comune di 1500 abitanti distante circa 25 km da Benevento che basa la propria economia sulla commercializzazione di alcuni prodotti agricoli. Nelle zone limitrofe ci sono pochi luoghi di attrazione turistica tra cui quello di maggiore interesse è rappresentato dal Parco Regionale "Taburno Camposauro".

## **3 STATO DI POSSESSO**

All'attualità, gli immobili pignorati sono nella disponibilità dell'esecutato.

## **4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

Non vi sono vincoli ed oneri di natura giuridica che potranno rimanere a carico dell'acquirente.

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

Le indagini effettuate presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliari di Benevento hanno consentito di accertare che, relativamente ai beni staggiti, vi sono le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli confermate dalla relazione notarile agli atti:

#### **1) Iscrizione contro del 26.11.2008 - Reg. part. 1900 - Reg. Gen. 14822 - Pubblico**

**Ufficiale Capone Marina Rep. 85336/16195 del 14.11.2008; Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo;**

**2) Trascrizione a favore del 04.02.2009 - Reg. part. 1049 - Reg. Gen. 1440 - Pubblico Ufficiale Tribunale di BN - Rep. 1 del 02.01.2009; Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento immobili;**

**3) Iscrizione contro del 28.01.2015 - Reg. part. 47 - Reg. Gen. 1053 - Pubblico Ufficiale Equitalia Sud s.p.a. Rep. 654/1715 del 27.01.2015; Ipoteca Legale derivante da Ruolo (art. 77 DPR 602/73);**

**4) Trascrizione contro del 11.04.2016 - Reg. part. 2850 - Reg. Gen. 3515 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Rep. 1165 del 18.03.2016 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.**

## **5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

### **5.1 Spese di gestione condominiale**

Non vi sono spese di gestione condominiale in quanto trattasi di edificio isolato.

### **5.2 Prestazione Energetica**

Gli immobili non sono dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

### **5.3 Contenziosi in corso o passati in giudicato**

Dalle indagini esperite presso i competenti uffici del Tribunale è emerso che non vi sono giudizi in corso aventi ad oggetto l'immobile staggito.

## **6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il fabbricato distinto dalla particella 243 del Fg. 18 con l'annessa corte (p.lla 244 stesso foglio) e il terreno (p.lla 28) sono pervenuti all'esecutato, \_\_\_\_\_, per decreto

di trasferimento immobili del Tribunale di Benevento del 02.01.09, rep. n.1, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 04.02.09 ai nn. 1440 R.G. e 1049 R.P. dai coniugi

Il \_\_\_\_\_, coniugato in regime di comunione con la

\_\_\_\_\_, ha acquistato il terreno distinto dalla **p.IIIa 28 del Fg. 18** di 1000 mq dal

\_\_\_\_\_ con atto del 23.01.87 per Notar Catello Tribuzio trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento il 19.02.87 ai nn. 1633 R.G. e 1438 R.P.

Lo stesso \_\_\_\_\_, con atto di compravendita per Notar Mario Iannella del 29.09.75 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 15.10.75 ai nn. 7322 R.G. e 6679 R.P., ha acquistato dal \_\_\_\_\_ la particella 189 del Fg. 18 di 8650 mq, particella da cui sono poi derivate le particelle **243 e 244.**

## 7 PRATICHE EDILIZIE

### 7.1 - Inquadramento Urbanistico

L'immobile è realizzato su un'area ricadente in zona E (Zona Agricola Tradizionale) del vigente P.R.G.; zona CIP del PTP del Massiccio del Taburno e in zona C (Area Riservata e Controllata) del parco regionale "Taburno-Camposauro".

Nelle zone E sono consentite edificazioni sulla base dei seguenti indici e parametri:

If = 0,03 mc/mq per abitazioni;

If = 0,07 mc/mq per pertinenze;

H = 6,00 m;

De = Hmax;

De = 10 m tra pareti finestrate;

Dc = 5 m per abitazioni 20 m per impianti produttivi.

## 7.2 Conformità Urbanistica-Edilizia

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tocco Caudio, è emerso che il fabbricato oggetto di procedura (p.lla 243) è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 259 del 28.01.1977 e successivo condono n. 269 del 20.10.98.

La costruzione fu avviata, infatti, con Licenza Edilizia n. 259 del 28 gennaio 1977 (Cfr. Alleg. 2), sulla base di un progetto che prevedeva la realizzazione di un piano terra destinato a officina meccanica e di un primo piano da adibire ad abitazione, con superficie coperta di circa 179 mq ed un'altezza sotto gronda di m 6,50.

Nel corso dei lavori, in mancanza di titolo abilitativo, furono apportate delle modifiche con incremento di superficie pari a:

- mq 73,17 di superficie utile;
- mq 33,19 di superficie non residenziale;
- mq 169,65 di superficie S.A.P.

Da quanto accertato, nel 1987, fu presentata, dall'allora proprietario dell'immobile Sig. \_\_\_\_\_, la domanda di condono ex-Lege 47/85 per sanare le opere realizzate in difformità della L.E. n. 259 del 28.01.77 (Cfr. Alleg. 2).

In data 26.09.1998, per i predetti abusi, fu rilasciata Concessione in Sanatoria n. 269/98 e con la stessa autorizzati i lavori di adeguamento strutturale previsti nel progetto presentato (Cfr. Alleg. 2).

Tali ultime opere sono state denunciate al Genio Civile di Benevento con nota prot. n. 5934 del 06.09.1994 - ai sensi della L.R. 9/83.

Il progetto depositato (n.2520/94) prevedeva la riparazione e il miglioramento antisismico del fabbricato.

Sulla base della documentazione fornita dal responsabile dell'Ufficio del G.C., previa

specifica richiesta, non risultano depositati: inizio lavori, fine lavori e collaudo.

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tocco Caudio, è emerso che l'immobile distinto dalla particella 243 del Fg. 18, oggetto di procedura, non risulta perfettamente regolare sotto l'aspetto urbanistico, in quanto al piano terra sono presenti: un vecchio capannone con copertura in lamiera su travi in legno, catastalmente appartenente al sub 7 e un porticato in legno posto sul prospetto principale, entrambi non riportati nella documentazione acquisita presso l'UTC; inoltre, risultano anche variate, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo, le aperture sullo stesso prospetto principale.

Si sono riscontrate, poi, lievi modifiche interne sia al piano terra, dove è stato ricavato un locale igienico, sia al primo piano dove è stata apportata una variazione della distribuzione interna.

Presso l'UTC di Tocco Caudio, è stata, inoltre, presentata una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per opere di contenimento realizzate senza alcuna autorizzazione sulle particelle 28 e 244 del Fg. 18.

Alla data delle ricerche, il Permesso in Sanatoria per tali opere non risultava ancora rilasciato.

Alla luce di ciò, il fabbricato non risulta regolare né sotto l'aspetto urbanistico né sotto l'aspetto edilizio.

### **7.3 Verifica del requisito di agibilità**

Per quanto sinora detto, il fabbricato è privo del requisito di agibilità.

## **8 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Si tratta di un fabbricato (p.lla 243), una corte pertinenziale (p.lla 244) e una porzione di terreno adiacente (p.lla 28).

L'immobile (p.lla 243), come sopra descritto, è stato realizzato nel 1977.

Detto fabbricato ha struttura in muratura di tufo squadrato, una pianta di forma regolare e si articola su due livelli fuori terra (terra e primo) collegati da una scala interna.

Le caratteristiche tecnologiche del fabbricato possono così riassumersi:

- Fondazioni di tipo continuo;
- Elevazione con struttura in muratura di tufo;
- Solai piani in latero-cemento;
- Copertura in parte a tetto, a due falde, con manto di tegole tradizionali e in parte a terrazzo;
- Tramezzature in mattoni forati da cm 8 - 10;
- Rivestimenti murali esterni in parte in pietra e in parte con intonaci e pittura.

## **PIANO TERRA**

Ha accesso indipendente dall'area pertinenziale (p.lla 244 - corte comune) ed è, sostanzialmente, distinto in due parti, fisicamente separate dal vano scala, posto in una posizione pressoché centrale del fabbricato.

Una porzione del piano terra (distinta dal sub 2) è destinata ad officina meccanica, ha superficie utile di circa **mq 181,00** con altezza di m 3,90, oltre due piccoli locali di servizio soppalcati, di circa **mq 13** con altezza di m 2,10 al di sopra dei quali è stato ricavato un deposito accessibile solo con scala in ferro.

E' dotata di scarse finiture e dei soli impianti idrici ed elettrici con canalizzazioni esterne; risultano, inoltre, presenti:

- pavimenti in gres e rivestimenti parietali con intonaci e tinteggi di tipo comune;
- infissi in ferro;
- accessi carrabili con saracinesche in ferro.

L'altra porzione (sub 7) accoglie alcuni locali deposito, cantina e pluriuso a servizio

dell'abitazione posta al piano superiore, per complessivi **mq 123** e altezza netta di m 3,90 - oltre ad un capannone di circa **mq 65** con altezza variabile tra m 3,10 e 3,60.

Tale porzione dell'immobile è dotata degli impianti di servizio generale funzionanti (idrici e elettrici che, però, non risultano validati dalle prescritte certificazioni in materia di sicurezza (D.M. 37/08).

Le finiture, dove presenti, risultano per lo più, di tipo economico, costituite da:

- pavimenti in ceramica e graniglia di marmo;
- rivestimenti parietali con intonaci e tinteggi di tipo comune, solo in alcuni ambienti;
- infissi in ferro;
- porte in legno tamburato.

Il capannone, utilizzato come deposito di attrezzature agricole non è dotato di opere di finitura risultando in gran parte privo anche dei pavimenti.

## **PIANO PRIMO**

Ha accesso dall'area pertinenziale attraverso una scala interna posta in posizione pressoché centrale rispetto al fabbricato; accoglie un'unità abitativa con superficie utile complessiva di **mq 208,00** composta dai seguenti ambienti, tutti aventi altezza netta di m 2,95 di cui una porzione di 52 mq ancora allo stato rustico, priva, dunque, di ogni finitura compreso gli infissi esterni, attualmente accessibile solo dal pianerottolo di smonto delle scale:

- Ingresso-Disimpegno (mq 29,00);
- Cucina-tinello (mq 47,00);
- Bagno (mq 5,00);
- Camera (mq 21,00);
- Camera (mq 16,00);

- Camera (mq 13,00);
- Camera (mq 14,00);
- Bagno (mq 11,00);
- Camera (mq 13,00);
- Camera (mq 11,00);
- Camera (mq 19,00);
- Disimpegno (mq 6,00);
- Bagno (mq 3,00).

Oltre balcone per mq 27,00.

L'immobile è dotato degli impianti di servizio generale funzionanti (idrici, elettrici e di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa alimentati da termocamino) che, però, non risultano validati dalle prescritte certificazioni in materia di sicurezza (D.M. 37/08).

Le finiture, appaiono per lo più, di tipo economico, costituite da:

- pavimenti in ceramica;
- rivestimenti parietali con intonaci e tinteggi di tipo comune;
- infissi in legno con veneziane esterne;
- porte in legno tamburato.

## **AREA ESTERNA**

Si tratta di due porzioni di terreno:

- **p.IIIa 244** N.C.E.U. (Ente Urbano) estesa 1185 mq, quasi completamente pavimentata con cemento e destinata a viabilità e parcheggio, principalmente a servizio dell'officina meccanica, ma anche dell'unità immobiliare e di altri fabbricati di proprietà aliena.

Tale particella, nel 2012, è stata oggetto di una variazione catastale (tipo mappale del 20.12.12) che ne ha variato la consistenza da mq 1250 a mq 1185, con la generazione

della particella 574 di 65 mq poi soppressa e unita alla particella 243 sempre del Fg. 18;  
- **p.IIIa 28**, N.C.T. (Pascolo arb. - Uliveto) di 1000 mq, declive verso la strada provinciale con cui confina, è per la gran parte occupata da opere di contenimento (gabbionate e muri).

Entrambe le particelle sono interessate, infatti, da interventi di sistemazione delle scarpate oggetto di richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, ad oggi ancora non rilasciata.

## **STATO DI CONSERVAZIONE**

Il fabbricato, nel suo insieme, si presenta in mediocre stato di conservazione.

Nel corso delle ispezioni sono stati rilevati danni ascrivibili a fenomeni e processi deturpativi; in alcuni ambienti del piano terra si evidenziano, infatti, infiltrazioni probabilmente dovute alla cattiva regimentazione delle acque piovane e/o a non idonee opere di impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante oltre che a umidità di risalita.

Tali fenomeni sono, comunque, presenti solo negli ambienti del piano terra.

## **9 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Ai fini della stima è stato eseguito il calcolo delle superfici commerciali, così come suggerito dalla dottrina in materia d'estimo.

Le superfici commerciali sono state determinate in base alle indicazioni del DPR 138/98, ovvero aggiungendo alla superficie calpestabile dei vani principali dell'abitazione:

- l'ingombro delle tramezzature;
- l'ingombro delle tamponature (pareti perimetrali) per un massimo di 50 cm;
- l'ingombro dei muri comuni, considerando la metà della loro larghezza;
- le superfici lorde degli ambienti accessori direttamente comunicanti e non, opportunamente omogeneizzate con i seguenti coefficienti:

<b>balconi, terrazzi a livello e logge</b>	<b>0,30</b>
<b>verande</b>	<b>0,40</b>
<b>garage</b>	<b>0,50</b>
<b>locali deposito comunicanti</b>	<b>0,30</b>
<b>soffitte, stenditoi, etc.</b>	<b>0,25-0,30</b>
<b>aree giardino di uso esclusivo</b>	<b>0,02-0,10</b>
<b>posti auto coperti</b>	<b>0,20-0,25</b>

Le seguenti tabelle riportano per le porzioni immobiliari in oggetto, sia le superfici lorde sia quelle commerciali.

Dalla prima si evince che l'appartamento in oggetto, nel suo insieme, con tutte le pertinenze e una porzione della corte, ha una superficie commerciale totale di **mq 301,00**, così ottenuta:

<b>Porzioni immobiliari</b>	<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. di Raggiungimento</b>	<b>Sup. Commerc. (mq)</b>
Appartamento p. Primo	184,00	1,00	184,00
Porz. al rustico p. Primo	66,00	0,50	33,00
Balcone p. Primo	27,00	0,30	8,10
Depositi p. Terra	144,00	0,25	36,00
Capannone p. Terra	73,00	0,20	15,00
Area Pertinenziale (p.lla 244)	250,00	0,1-0,02	25,00
<b>Totale</b>			<b>301,10</b>

L'area pertinenziale è stata calcolata per una superficie pari a quella dell'abitazione (250 mq) a servizio dell'abitazione stessa, per la rimanente parte a servizio dell'officina.

Per la porzione di immobile destinata a laboratorio ed attualmente adibita ad officina meccanica, si ha una superficie commerciale pari a mq 262,00:

Porzioni immobiliari	Sup. Lorda (mq)	Coeff. di Raggiungo	Sup. Commerc. (mq)
Officina p. Terra	226,00	1,00	226,00
Area Pertinenziale (p.lla 244)	935,00	0,1-0,02	36,00
<b>Totale</b>			<b>262,00</b>

## 10 POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO AI FINI DI UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITA'

Gli immobili oggetto del pignoramento, come detto, sono costituiti da **un fabbricato** di due livelli fuori terra, occupato al primo piano da un appartamento e al piano terra da un'officina e alcuni locali deposito e da **due porzioni di terreno** limitrofe al fabbricato stesso.

La tipologia, le dimensioni e l'accessibilità non rendono agevole l'ipotesi di una vendita frazionata.

In considerazione, dunque, della tipologia e della localizzazione, si prevede la vendita degli immobili in unico lotto.

## 11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 11.1 Criterio di stima

La stima viene richiesta per stabilire il più probabile valore dei beni in esame all'attualità e nel mercato immobiliare di riferimento. Per esprimere un'attendibile valutazione può

adottarsi il “criterio del valore di mercato” applicabile con due diversi metodi: quello sintetico-comparativo e quello analitico. Il primo è basato sul diretto confronto dell’immobile da stimare con altri di analoghe caratteristiche. Il secondo, invece, è basato su un procedimento di capitalizzazione dei redditi netti ricavabili da un continuo e ordinario utilizzo dello stesso immobile. Quest’ultimo, applicabile solo per unità edilizie, rappresenta esclusivamente un procedimento di verifica del valore ottenuto con il metodo principale, poiché è influenzato da diversi fattori che possono rendere il giudizio di stima meno attendibile.

Nel caso in esame il mercato di riferimento è il Comune di Tocco Caudio (BN), paese di circa 1.500 abitanti, posto a 25 Km da Benevento ed, in particolare, una zona agricola non urbanizzata.

## 11.2 Fonti di informazione

Dirette: Agenzie immobiliari, imprese locali;

Indirette: Osservatori del Mercato Immobiliare di Tocco Caudio (BN).

Dati OMI per condizioni ordinarie:

variabili tra 780 e 950 €/mq lordi **per abitazioni**

variabili tra 405 e 495 €/mq lordi **per laboratori**

## 11.3 Valutazione del lotto

Le unità immobiliari da stimare, come detto, sono ubicate nel Comune di Tocco Caudio (Bn), in un'area a destinazione agricola, posta a circa 3 km dal piccolo centro, e quasi del tutto priva di urbanizzazione.

Le offerte di vendita di immobili in zona sono scarse e riferite a immobili di diversa tipologia rispetto a quelli oggetto della presente stima, i riferimenti utili sono stati estrapolati dai dati OMI disponibili con gli opportuni adattamenti al caso specifico.

I beni, lo si ricorda, sono costituiti da un **fabbricato (p.IIa 243)** distribuito su due livelli, occupato al piano terra da un'officina meccanica e locali deposito e al primo piano da un'unità abitativa, dalla corte comune di detto fabbricato costituita dalla **particella 244 (1185 mq) e dalla p.IIa 28 (1000 mq)**.

Il fabbricato è stato realizzato in difformità dall'originario titolo autorizzatorio (**L.E. 259/77**) e poi sanato, (**C.E. in sanatoria n. 269/98**); sono presenti opere non rientranti nei titoli rilasciati, per alcune delle quali non è possibile ottenere la sanatoria in quanto ricadenti in zona C.I.P. del Piano di Salvaguardia (Piano Territoriale Paesistico ambito Massiccio del Taburno-Camposauro).

Per le opere non sanabili (capannone e tettoia) è ipotizzabile la demolizione e la loro eventuale ricostruzione, previo richiesta di autorizzazione.

Per quanto riguarda, invece, le variazioni interne e le modifiche di prospetto, esse sono sanabili in quanto opere rientranti nell'elenco degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica.

Ricapitolando, il fabbricato:

- 1) è una costruzione di vecchio impianto (1977);**
- 2) con consistenze ampie per l'uso cui è destinata;**
- 3) è in mediocre stato di conservazione, è necessario adeguare gli impianti alle norme vigenti in materia di sicurezza;**
- 4) sono necessarie procedure di sanatoria, ai sensi del T.U. 380/01 e s.m.i., al fine di poterne certificare la regolarità urbanistico-edilizia e, successivamente, interventi mirati al conseguimento dell'agibilità (artt. 24, 25 e 26 del richiamato Testo Unico).**

**All'unità immobiliare** posta al primo piano del fabbricato (p.IIa 243 sub 8), comprensiva delle pertinenze (sub 7), nelle condizioni in cui attualmente si trova, si può attribuire un

valore unitario di **550 €/mq**;

**All'officina** posta al piano terra (p.la 243 sub 2) si può attribuire un valore unitario di **400 €/mq**.

Per la particella 18, censita al catasto terreni e, di fatto facente parte del compendio immobiliare, essendo quasi completamente interessata da manufatti (opere di contenimento delle scarpate), si ritiene congruo, in assenza di valori di riferimento, un valore di 5 €/mq.

In relazione alle consistenze degli immobili oggetto della procedura e costituenti, per i motivi innanzi esplicitati, un unico lotto si avrebbe un valore, nelle attuali condizioni, pari a:

Abitazione e pertinenze con porzione corte: mq 301 x 550 €/mq ≈ **€ 165.550,00.**

Officina con porzione corte: mq 262 x 400 €/mq ≈ **€ 104.800,00**

Terreno p.la 18: mq 1000 x 5 €/mq = **€ 5.000,00**

○○○○○○

In definitiva, il valore del **lotto**, costituito dall'appartamento posto al primo piano (p.la 243/8), dai locali di servizio (p.la 243/7), dall'officina (p.la 243/2) al piano terra, dall'area pertinenziale (p.la 244) e dalla particella di terreno (p.la 28), risulterebbe pari a ≈

**€ 275.000,00.**

#### **11.4 Adeguamenti e correzioni alla stima**

Per quanto sopra esposto, è necessario apportare una riduzione percentuale che tenga conto degli oneri necessari per sanare i vari abusi, per demolire le opere non sanabili, per ottenere il collaudo e il certificato di agibilità.

Tali costi possono, forfettariamente, stimarsi nel 10% del valore del lotto, da cui deriva un valore pari a **€ 247.500,00** (€ 275.000 - 10%).

## 12 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore del lotto, è valutabile dunque, come di seguito:

Valore lotto:	<b>€ 247.500,00</b>
<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>€ 247.500,00 (duecentoquarantasettemilacinquecentoeuro).</b>

14-10-2019

L'Esperto alla stima  
**dott. ing. Adriana Oliverio**