

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **151/2015**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE CUOCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** Ing. Patrizia Lanni  
**Codice fiscale:** LNNPRZ74C64A783C  
**Partita IVA:** 01480350626  
**Studio in:** Via Capilongo 18 - 82100 Benevento  
**Email:** patrizialanni@libero.it  
**Pec:** patrizia.lanni2@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Contrada Piana snc - Morcone (BN) - 82026

**Lotto:** 001

**Corpo:** Ristorante – Pizzeria ” con annessi locali pertinenziali e abitazione

**Categoria:** Fabbricati costuiti per attivita commerciali [D 8]

**foglio 31, particella 4 , subalterno 4**, scheda catastale 1, indirizzo C.da Piana, comune Morcone , categoria D/8, rendita € 5.142,00

**foglio 31, particella 4, subalterno 5**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone, categoria D/1, rendita € 1.566,00

**foglio 31, particella 4, subalterno 6**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone, categoria C/2, classe 3, consistenza 131,00 mq., superficie 178,00 mq, rendita € 162,37

**foglio 31, particella 4, subalterno 7**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone, categoria C/6, classe 3, consistenza 79,00 mq., superficie 96,00 mq, rendita € 146,88

**foglio 31, particella 4, subalterno 8**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone, categoria D/8, rendita € 5.476,00

**foglio 31, particella 4, subalterno 9**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani , superficie totale 222,00 mq; escluse aree scoperte 216,00 mq, rendita € 627,50

**foglio 31, particella 4, subalterno 10**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani , superficie totale 120,00 mq; escluse aree scoperte 112,00 mq, rendita € 278,89

**foglio 31, particella 4, subalterno 11**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone, categoria C/2, classe 7, consistenza 8,00 mq., superficie 10,00 mq., rendita € 19,01



**Lotto:** 002

**Corpo:** Struttura per allevamento di trote con annessi locali pertinenziali

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

**foglio 31, particella 13, subalterno 2**, scheda catastale 1, indirizzo C.da Piana, comune Morcone , categoria D/8, rendita € 5.142,00

**foglio 31, particella 13, subalterno 3**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone , categoria C/6, classe 3, consistenza 20,00 mq, superficie 20,00 mq, rendita € 37,18

**foglio 31, particella 13, subalterno 4**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone , categoria C/6, classe 3, consistenza 3,00 mq, superficie 5,00 mq, rendita € 5,58

**foglio 31, particella 13, subalterno 5**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone , categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie Totale 37,00 mq; totale escluse aree scoperte 35,00 mq, rendita € 244,03

**foglio 31, particella 14**, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 410,00 mq, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,13,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Contrada Piana snc - Morcone (BN) - 82026

**Lotto:** 001

**Corpo:** Ristorante – Pizzeria ” con annessi locali pertinenziali e abitazione

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario dell'immobile

**Lotto:** 002

**Corpo:** Struttura per allevamento di trote con annessi locali pertinenziali

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario dell'immobile

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Contrada Piana snc - Morcone (BN) - 82026

**Lotto:** 001

**Corpo:** Ristorante – Pizzeria ” con annessi locali pertinenziali e abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** Struttura per allevamento di trote con annessi locali pertinenziali

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Contrada Piana snc - Morcone (BN) - 82026

**Lotto:** 001



**Corpo:** Ristorante – Pizzeria ” con annessi locali pertinenziali e abitazione

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 002

**Corpo:** Struttura per allevamento di trote con annessi locali pertinenziali

**Creditori Iscritti:**

## 5 Comproprietari

**Beni:** Contrada Piana snc - Morcone (BN) - 82026

**Lotto:** 001

**Corpo:** Ristorante – Pizzeria ” con annessi locali pertinenziali e abitazione

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** Struttura per allevamento di trote con annessi locali pertinenziali

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Contrada Piana snc - Morcone (BN) - 82026

**Lotto:** 001

**Corpo:** Ristorante – Pizzeria ” con annessi locali pertinenziali e abitazione

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** Struttura per allevamento di trote con annessi locali pertinenziali

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Contrada Piana snc - Morcone (BN) - 82026

**Lotto:** 001

**Corpo:** Ristorante – Pizzeria ” con annessi locali pertinenziali e abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 002

**Corpo:** Struttura per allevamento di trote con annessi locali pertinenziali

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Contrada Piana snc - Morcone (BN) - 82026

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 421.519,50 in c.t € 421.000,00



**Lotto: 002**

**Prezzo da libero: € 46.879,00 in c.t. 47.000,00**



Beni in **Morcone (BN)**  
Località/Frazione  
Contrada Piana snc

### Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Ristorante – Pizzeria ” con annessi locali pertinenziali e abitazione.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Contrada Piana snc**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione:

scheda catastale 1, indirizzo C.da Piana, comune Morcone , categoria D/8, rendita € 5.142,00

Derivante da: Situazione catastale aggiornata, come da certificato e relazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano di Benevento, agli atti di causa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: A nord con Torrente Sassinora, ad ovest con strada Vicinale del Mulino, a sud con Strada comunale, ad est con la p.lla catastale n. 218 proprietà di

Note: Dalla visura catastale la p.lla 4 sub 4 risulta incoerentemente graffiata con la p.lla 13 sub. 2; le dette particelle individuano lo stesso bene rappresentato nel lotto 2 ovvero foglio 31 p.lla 13

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione:

, foglio 31, particella 4, **subalterno 5**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone, categoria D/1, rendita € 1.566,00

Derivante da: Situazione catastale aggiornata, come da certificato e relazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano di Benevento, agli atti di causa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: A nord con Torrente Sassinora, ad ovest con strada Vicinale del Mulino, a sud con Strada comunale, ad est con la p.lla catastale n. 218 proprietà di

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione:

foglio 31, particella 4, **subalterno 6**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone, categoria C/2, classe 3, consistenza 131,00 mq., superficie 178,00 mq, rendita € 162,37

Derivante da: Situazione catastale aggiornata, come da certificato e relazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano di Benevento, agli atti di causa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: A nord con Torrente Sassinora, ad ovest con strada Vicinale del Mulino, a sud con Strada comunale, ad est con la p.lla catastale n. 218 proprietà di



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 31, particella 4, **subalterno 7**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone, categoria C/6, classe 3, consistenza 79,00 mq., superficie 96,00 mq, rendita € 146,88

Derivante da: Situazione catastale aggiornata, come da certificato e relazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano di Benevento, agli atti di causa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: A nord con Torrente Sassinora, ad ovest con strada Vicinale del Mulino, a sud con Strada comunale, ad est con la p.IIa catastale n. 218 proprietà di

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 31, particella 4, **subalterno 8**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone, categoria D/8, rendita € 5.476,00

Derivante da: Situazione catastale aggiornata, come da certificato e relazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano di Benevento, agli atti di causa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: A nord con Torrente Sassinora, ad ovest con strada Vicinale del Mulino, a sud con Strada comunale, ad est con la p.IIa catastale n. 218 proprietà di

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 31, particella 4, **subalterno 9**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani , superficie totale 222,00 mq; escluse aree scoperte 216,00 mq, rendita € 627,50

Derivante da: Situazione catastale aggiornata, come da certificato e relazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano di Benevento, agli atti di causa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: A nord con Torrente Sassinora, ad ovest con strada Vicinale del Mulino, a sud con Strada comunale, ad est con la p.IIa catastale n. 218 proprietà di

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 31, particella 4, **subalterno 10**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani , superficie totale 120,00 mq; escluse aree scoperte 112,00 mq, rendita € 278,89

Derivante da: Situazione catastale aggiornata, come da certificato e relazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano di Benevento, agli atti di causa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: A nord con Torrente Sassinora, ad ovest con strada Vicinale del Mulino, a sud con Strada comunale, ad est con la p.IIa catastale n. 218 proprietà di

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 31, particella 4, **subalterno 11**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone, categoria C/2, classe 7, consistenza 8,00 mq., superficie 10,00 mq., rendita € 19,01

Derivante da: Situazione catastale aggiornata, come da certificato e relazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano di Benevento, agli atti di causa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: A nord con Torrente Sassinora, ad ovest con strada Vicinale del Mulino, a sud con Strada comunale, ad est con la p.IIa catastale n. 218 proprietà di

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla visura catastale la p.IIa 4 sub 4 risulta incoerentemente graffata con la p.IIa 13 sub. 2; le dette particelle individuano lo stesso bene rappresentato nel lotto 2 ovvero foglio 31 p.IIa 13

Regolarizzabili mediante: Rettifica cartastale



**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate alla contrada Piana, del Comune di Morcone (BN), nelle vicinanze della ferrovia e della superstrada Benevento - Campobasso; A tali immobili si accede dallo svincolo e innesto con la superstrada Sassinoro - S. Croce del Sannio; la zona piuttosto isolata è in lieve pendenza verso il confinante Torrente Sassinora. La vicinanza di tale torrente permise fin dagli anni '20 l'inizio di un'attività olearia alla quale negli anni '60 fu affiancato l'allevamento di trote le cui strutture (vasche) furono ubicate nella p.lla catastale n. 13 a confine con detto torrente; particella questa, a sua volta, adiacente alla n. 4 sulla quale insistono un vecchio fabbricato nonché le strutture edificate con C.E. nell'anno '78 da adibire, a " Bar – ristorante-pizzeria" e poi ampliate.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Benevento, Campobasso.

**Attrazioni paesaggistiche:** Morcone - Centro Storico .

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** \_\_\_\_\_ **in qualità di proprietario dell'immobile**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ iscritto/trascritto a  
in data 22/07/2015 ai nn. 6938/5835.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di \_\_\_\_\_

Derivante da: MUTUO in data 14/02/1996 reg.part. n. 90;

Importo ipoteca: £ 180.000.000 ; Importo capitale:£ 100.000.000;

Note: TERZO DATORE DI IPOTECA PER LA PIENA PROPRIETA' GRAVANTE SUGLI IMMOBILI IN MORCONE RIPORTATI IN CATASTO FABBRICATI SOTTO IL FG.31 P.LLA 364 SUB 1 E SUB 2 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di \_\_\_\_\_

Derivante da: MUTUO in data 31/03/2006 reg.part. n. 1285;

Importo ipoteca: € 612.000,00; Importo capitale: € 306.000,00;

Note: ISCRIZIONE IPOTECA PER LA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' IN COMUNIONE LEGALE GRAVANTE SUGLI IMMOBILI RIPORTATI IN CATASTO FABBRICATI SOTTO IL FG.31 P.LLA 4 SUB 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di \_\_\_\_\_

Derivante da: MUTUO in data 21/07/2008 reg.part. n. 1241;

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00;





Note: ISCRIZIONE IPOTECA PER LA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' IN COMUNIONE LEGALE GRAVANTE SUGLI IMMOBILI RIPORTATI IN CATASTO FABBRICATI SOTTO IL FG.31 P.LLA 4 SUB 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA POLIS S.P.A. contro [redacted] in data 25/02/2009/531; Importo ipoteca: € 98.091,98; Importo capitale: € 49.045,99; Note: ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE PER L'INTERO DELLA PROPRIETA' GRAVANTE SUL FABBRICATO RIPORTATO IN CATASTO SOTTO IL FG.31 P.LLA 4 SUB 4.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA POLIS S.P.A. contro [redacted] in data 02/10/2012/682;

Importo ipoteca: € 620.595,24; Importo capitale: € 310.297,62;

Note: ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE PER L'INTERO DELLA PROPRIETA' GRAVANTE SUL FABBRICATO RIPORTATO IN CATASTO SOTTO IL FG.31 P.LLA 4 SUB 4, 8.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** FG.31 P.LLA 4 SUB 8 CLASSE E, FG.31 P.LLA 4 SUB 9,10 CLASSE F

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Note: Vedi certificazione Notarile Notaio Ambrogio Romano agli atti di causa

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 16

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN RISTORANTE- PIZZERIA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/02/1978 al n. di prot. 5333

Abitabilità/agibilità in data 24/10/1981 al n. di prot. 8240

Numero pratica: 11/97

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: adeguamento funzionale ed ampliamento di fabbricato adibito a "ristorante-pizzeria" (C.E. decaduta)

Rilascio in data 22/07/1998 al n. di prot. 2111/97

Tipo pratica: PARERE SPOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI

Rilascio in data 31/05/1997 al n. di prot. 13365



Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE ALLA VOLTURA DELL'INTESTAZIONE

NOTE: Autorizzazione alla voltura della intestazione della concessione n. 11,

Numero pratica: 16/1978

Intestazione:

Abitabilità/agibilità in data 24/10/2001 al n. di prot. 8240

NOTE: Autorizzazione di abitabilità per un fabbricato "ristorante- pizzeria" con annessa abitazione.

**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricati costituiti per attività commerciali [D 8]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il Comune di Morcone con nota del 11.04.2018, (allegata) ha specificato che l'intervento autorizzato con la licenza edilizia n. 16/1978 è da ritenere legittima nella cubatura di mc. 1.349,49. Ha precisato, altresì, che all'intervento in esame, quale insediamento produttivo e commerciale è applicabile l'art. 21 delle N.T.d.A. del PRG, vigente, il quale "consente un ampliamento del 200% delle volumetrie preesistenti, degli insediamenti produttivi e commerciali, bisognosi d'interventi di ristrutturazione e adeguamento funzionale e tecnologico, in deroga alle norme edilizie vigenti"; conseguentemente il volume da tenere a base delle verifiche è di mc. 2.698,98 (1.349,49. x 200%). Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo è stato riscontrato un volume edificato di mc. 2.308,60 (compreso mc. 20,80 relativi ad una piccola struttura separata adibita a forno); volume rientrante nei parametri della norma citata. Va evidenziato che sulla p.lla in esame (p.lla 4 ) insistono le seguenti strutture pertinenti all'attività, non autorizzate: - locale deposito (adiacente al fabbricato principale) di mq. 75,79 e con un volume di mc. 223,59 ( non accatastata) - tettoia di mq. 15,37 e altezza media m. 2,95 (non accatastata) - deposito (distante dal fabbricato) di mq. 41,80 e volume di mc.112,86 (non accatastato) - vasca coperta per anguille di mq. 66,04 e volume di mc. 122,17 (struttura regolarmente accatastata) - capanno di legno di mq. 20,91 e volume di 57,50 (non accatastato).

Esaminati gli atti e la normativa inerente alla questione in esame, la scrivente ritiene che la conformità dell'opera, si debba desumere dal confronto tra il progetto relativo alla Licenza Edilizia n. 16/78 e l'immobile oggi esistente, tralasciando di considerare gli atti della C. E. n. n. 11 del 98 in quanto l'ampliamento da questa previsto non è stato mai realizzato nel termine dei tre anni utili per la edificazione. Ritiene, altresì, la scrivente di evidenziare che alcune variazioni riscontrate nell'immobile non sono da considerare "essenziali" ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001. Tali variazioni riguardano il mutamento di destinazione d'uso del piano mansarda (da attività commerciale ad abitazione) per mc. 382,29 nonché alcune modifiche relative alla distribuzione interna dei locali.

**Regolarizzabili mediante:** La scrivente, in definitiva, è del parere che, per la regolarizzazione delle opere assentite e con variazioni non essenziali, occorre un permesso di costruire per variazione di destinazione d'uso e modifiche di distribuzione interna. Per quanto attiene alle strutture pertinenti non assentite, sopra descritte, esse, non rientrando nella volumetria complessiva autorizzata (art. 21 delle N.T.d.A. del PRG), sono da demolire.

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvato nell'anno 1990



Zona omogenea:	"E" zona territoriale omogenea agricola.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indici: 0,03 mc/mq per abitazioni; 0,07 per pertinenze; 0,10 per stalle e simili.
Altezza massima ammessa:	6,50 m. per abitazioni, 8,00 m. per silos, stalle
Volume massimo ammesso:	500,00 mc per volume abitativo

Descrizione: **Fabbricati costituiti per attività commerciali [D 8] di cui al punto Ristorante – Pizzeria " con annessi locali pertinenziali e abitazione**

Il complesso immobiliare, composto da una struttura esistente risalente agli anni 60 e l'ampliamento successivo, oggi si presenta con caratteristiche di costruzione di varie epoche e tipologia. Esso si sviluppa su due piani fuori terra più un seminterrato collegati da scale interne; il piano terra è costituito dalla sala ristorante, vano cucina, un vano bar e servizi igienici, nonchè deposito ed ufficio il primo piano è adibito ad abitazione; il piano seminterrato a deposito. Altri vani, pertinenziali, si trovano nell'ampia area esterna che circonda il fabbricato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Residenza: Morcone -

Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **728,07**

Condizioni generali dell'immobile: In buono stato

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>Misti</b> materiale: <b>Misto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>Misti</b> materiale: <b>Legno - Legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Mista</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Cemento e pietrico, asfalto e terra battuta</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>Controsoffittatura nel vano ristorante</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>Miste</b> materiale: <b>PVC e Vetro, legno</b> condizioni: <b>buone</b>



Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone****Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **Misti convettori e radiatori** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La sottoscritta Esperta procede al calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensivi dei muri interni ed esterni (per un massimo di cm.50); La superficie totale è comprensiva della superficie dei balconi (calcolati al 30% della loro area) e dell'area scoperta pertinenziale.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Misto (commerciale ed abitativo)	sup reale lorda	728,07	1,00	728,07
		<b>728,07</b>		<b>728,07</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

E' noto che uno dei principi sul quale si basa la logica estimativa è che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima. Non esiste quindi l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di valore. Lo scopo, quindi, individua l'obiettivo stesso della stima, consentendo l'identificazione preventiva della caratteristica del bene da prendere in considerazione. Pertanto inl criterio adottato e quello del procedimento sintetico di costo costruzione.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;  
 Uffici del registro di Benevento;  
 Ufficio tecnico di Morcone.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Ristorante – Pizzeria ” con annessi locali pertinenziali e abitazione.

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annessa area di pertinenza scoperta

La scrivente ritiene opportuno evidenziare che, nel caso in esame, lo scopo della stima, così come al criterio innanzi enunciato, riguarda la valutazione del complesso, nella sua interezza, insistente sull'area di pertinenza contrassegnata con la particella catastale n. 4 del foglio 31 di mq. 4.026,00. Tenuto conto che le strutture di esso sono state edificate in varie epoche e con diverse tipologie; la scrivente ha proceduto ad effettuare la stima sintetica ricercando il costo di costruzione diverso, secondo le caratteristiche delle opere eseguite e ad individuare un parametro unitario di riferimento tenuto conto anche delle indicazioni del mercato contemporaneo; prezzo unitario che, in relazione al loro stato di conservazione depurato del coefficiente di vetustà è stato così desunto :

- prezzo unitario: €/mc. 338,00 – percentuale di vetustà: 35% = **€/mc. 219,70;**
- volume a base di calcolo: mc 2.308,60 X €/mc. 219,70 = **€ 507.199,42**

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 76.079,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 1.200,00
Demolizione opere abusive	€ 7.600,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 421.519,50</b>
---	---------------------



**Lotto: 002**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Struttura per allevamento di trote con annessi locali pertinenziali.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Contrada Piana snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 d**

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 31, particella 13, **subalterno 2**, scheda catastale 1, indirizzo C.da Piana, comune Morcone , categoria D/8, rendita € 5.142,00

Derivante da: Situazione catastale aggiornata, come da certificato e relazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano di Benevento, agli atti di causa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: A nord con Torrente Sassinora, ad est con strada Vicinale del Mulino, a sud con le p.lle catastali n. 15 e 16

Note: Dalla visura catastale la p.lla 4 sub 4 risulta incoerentemente graffata con la p.lla 13 sub. 2; le dette particelle individuano lo stesso bene rappresentato nel lotto 2 ovvero foglio 31 p.lla 13 sub 2

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 31, particella 13, **subalterno 3**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone , categoria C/6, classe 3, consistenza 20,00 mq, superficie 20,00 mq, rendita € 37,18

Derivante da: Situazione catastale aggiornata, come da certificato e relazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano di Benevento, agli atti di causa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: A nord con Torrente Sassinora, ad est con strada Vicinale del Mulino, a sud con le p.lle catastali n. 15 e 16

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 31, particella 13, **subalterno 4**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone , categoria C/6, classe 3, consistenza 3,00 mq, superficie 5,00 mq, rendita € 5,58

Derivante da: Situazione catastale aggiornata, come da certificato e relazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano di Benevento, agli atti di causa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: A nord con Torrente Sassinora, ad est con strada Vicinale del Mulino, a sud con le p.lle catastali n. 15 e 16

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 31, particella 13, **subalterno 5**, indirizzo C.da Piana, comune Morcone , categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie Totale 37,00 mq; totale escluse aree scoperte 35,00 mq, rendita € 244,03

Derivante da: Situazione catastale aggiornata, come da certificato e relazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano di Benevento, agli atti di causa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: A nord con Torrente Sassinora, ad est con strada Vicinale del Mulino, a sud con le p.lle catastali n. 15 e 16

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria Morcone , foglio 31, particella 14, qualità Bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 410,00 mq, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,13

Derivante da: Situazione catastale aggiornata, come da certificato e relazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano di Benevento, agli atti di causa.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: A nord con Torrente Sassinora, ad est con strada Vicinale del Mulino, a sud con le p.lle catastali n. 15 e 16

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - nella visura catastale la p.lla 13 sub. 2 (vasche) risulta incoerentemente graffata alla p.lla 4 sub 4; - con la p.lla n.13 sub 2 sono planimetricamente accatastati anche un fabbricato (serra) oggi inesistente; la pianta di un piano seminterato con deposito e vasca coperta (rispondenti allo stato di fatto); un piccolo ufficio, rispondente anch'esso allo stato di fatto e sulla stessa scheda una vasca coperta che è ubicata in realtà nella adiacente p.lla n. 4.

**Regolarizzabili mediante:** Rettifica cartastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Benevento, Campobasso.

**Attrazioni paesaggistiche:** Morcone - Centro Storico .

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da:** qualità di proprietario dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di .....  
in data 22/07/2015 ai nn. 6938/5835.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di .....

Derivante da: MUTUO in data 14/02/1996 reg.part. n. 90;

Importo ipoteca: £ 180.000.000 ; Importo capitale:£ 100.000.000;



Note: TERZO DATORE DI IPOTECA PER LA PIENA PROPRIETA' GRAVANTE SUGLI IMMOBILI IN MORCONE RIPORTATI IN CATASTO FABBRICATI SOTTO IL FG.31 P.LLA 364 SUB 1 E SUB 2 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di

Derivante da: MUTUO in data 31/03/2006 reg.part. n. 1285;

Importo ipoteca: € 612.000,00; Importo capitale: € 306.000,00;

Note: ISCRIZIONE IPOTECA PER LA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' IN COMUNIONE LEGALE GRAVANTE SUGLI IMMOBILI RIPORTATI IN CATASTO FABBRICATI SOTTO IL FG.31 P.LLA 4 SUB 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di

Derivante da: MUTUO in data 21/07/2008 reg.part. n. 1241;

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00;

Note: ISCRIZIONE IPOTECA PER LA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' IN COMUNIONE LEGALE GRAVANTE SUGLI IMMOBILI RIPORTATI IN CATASTO FABBRICATI SOTTO IL FG.31 P.LLA 4 SUB 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di ..... contro .....

25/02/2009 reg.part. n. 531;

Importo ipoteca: € 98.091,98; Importo capitale: € 49.045,99;

Note: ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE PER L'INTERO DELLA PROPRIETA' GRAVANTE SUL FABBRICATO RIPORTATO IN CATASTO SOTTO IL FG.31 P.LLA 4 SUB 4.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di ..... in data 02/10/2012/682;

Importo ipoteca: € 620.595,24; Importo capitale: € 310.297,62;

Note: ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE PER L'INTERO DELLA PROPRIETA' GRAVANTE SUL FABBRICATO RIPORTATO IN CATASTO SOTTO IL FG.31 P.LLA 4 SUB 4, 8.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Note: Vedi certificazione Notarile Notaio Ambrogio Romano agli atti di causa

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'edificazione delle strutture per allevamento di trote risale agli anni '60.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**





Strutture realizzate e definite negli anni ante '65.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvato nell'anno 1990
Zona omogenea:	"E" zona territoriale omogenea agricola.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indici: 0,03 mc/mq per abitazioni; 0,07 per pertinenze; 0,10 per stalle e simili.
Altezza massima ammessa:	6,50 m. per abitazioni, 8,00 m. per silos, stalle
Volume massimo ammesso:	500,00 mc per volume abitativo

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **Struttura per allevamento di trote con annessi locali pertinenziali**

Si accede al lotto dalla strada comunale (diramazione dalla Strada Statale) con prosieguo sulla "strada vicinale del Mulino" che costeggia parte del lotto. Le strutture sono costituite da:

- n. 8 vasche in muratura con blocchetti di cemento, per l'allevamento;
- piccolo ufficio – vasca coperta
- vasca coperta con sovrastante capanno in legno;
- deposito – legnaia, pollaio, colombaia (strutture fatiscenti); completa il lotto l'area pertinenziale di circa mq. 4.000,00; nonché un piccolo appezzamento di terreno incolto di mq. 410 situato a confine nella parte nord delle vasche; terreno considerato utile alla attività delle vasche.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato

Stato di manutenzione generale: mediocre

#### Caratteristiche descrittive:

##### Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **scarse**



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La sottoscritta esperta ha proceduto al calcolo della consistenza delle strutture innanzi descritte: per le vasche ha tenuto conto delle categorie dei lavori eseguiti per la realizzazione delle stesse;

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Tenuto conto delle particolari caratteristiche strutturali del bene da stimare, la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a costo di costruzione, a cui di norma, si fa riferimento, quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando i beni hanno caratteristiche particolari e non vengono scambiati frequentemente sul mercato; proprio come nel caso oggetto di perizia.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Morcone.

**8.3 Valutazione corpi:****Struttura per allevamento di trote con annessi locali pertinenziali. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] con annesso Area di pertinenza scoperta**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Tenuto conto delle particolari caratteristiche strutturali del bene da stimare, la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a costo di costruzione, a cui di norma, si fa riferimento, quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando i beni hanno caratteristiche particolari e non vengono scambiati frequentemente sul mercato; proprio come nel caso oggetto di perizia.

Analizzate, quindi, le quantità e le categorie di lavoro occorse per la costruzione delle vasche, la scrivente ha determinato un costo complessivo di € 75.000,00 il quale è stato depurato di una percentuale di vetustà rispetto agli anni della loro edificazione.

- Vasche: costo di costruzione;
- Ricovero in legno: prezzo di mercato dei capanni di legno;
- Terreno (p.lla14): valore di mercato del terreno agricolo

Vasche: € 75.000,00 - percentuale di vetustà (40%) = € 45.000,00 -

Terreno (p.lla 14): mq. 410,00 x €/mq. 4,00 = € 1.640,00 -

Ricovero di legno: € 13.000,00 – percentuale di vetustà (30%) = € 9.100,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore complessivo intero			€ 55.740,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 8.361,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 46.876,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
22-10-2018

L'Esperto alla stima  
**Ing. Patrizia Lanni**

