

TRIBUNALE DI BENEVENTO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.: **73/2016**
(riunita R.G.E. n.238/2018)

promossa da:

contro:

interventore:

Giudice delle esecuzioni: Dott. Michele LANNA

Custode ex art. 529, co 2, c.p.c.: **Avv. Clara D'ALESSANDRO**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10.07.2019**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IN SAN LORENZO MAGGIORE (BN)

Esperto alla stima: **dott. ing. Angelo Pompeo Zerrillo**
Codice fiscale: ZRRNLP60C07H898P
Partita IVA: 00875080624
Studio in: Benevento - V.le degli Atlantici n. 5
Telefono: 0824 351266
Fax: 0824 351266
Email: ing.angelozerrillo@alice.it
Pec: angelopompeo.zerrillo@ingpec.eu



BENI IMMOBILI COSTITUENTI UNICO LOTTO**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 DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 - Tipologia dei beni**

Fabbricato destinato ad attività rurali

Terreni.

1.2 Ubicazione: SAN LORENZO MAGGIORE (BN) - CAP 82034

Località Petrose, s.n.c.

1.3 - Quote e diritti reali dell'esecutata sui beni

proprietaria per 1000/1000.

1.4 - Dati catastali (Cfr. All. 2)

Gli immobili sono censiti alla competente Agenzia del Territorio, in titolo all'esecutata, con le seguenti indicazioni:

COMUNE	ANNOTAZIONE AL N.C.E.U. - DATI CLASSAMENTO								DIRITTI REALI
	Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	C	Consist.	Piani	Rend.	
SAN LORENZO MAGGIORE	5	996	2	C/2	1	mq 278	S1	€ 229,72	1000/1000
			3	C/2	2	mq 278	T	€ 272,79	
			4	F/3		***	1°	***	
COMUNE	ANNOTAZIONE AL N.C.T. - DATI CLASSAMENTO						DIRITTI REALI		
	Fg.	P.IIa	Qualità	C	Consist.	R.D.			
SAN LORENZO MAGGIORE	5	1064	uliveto	2	mq 2.667	€ 11,71	1000/1000		
		489	Sem. A.	2	mq 200	€ 1,08			

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

L'attuale annotazione catastale risulta conforme allo stato, alla consistenza e alla legittima destinazione d'uso dei piani che compongono la costruzione.

A tal proposito va evidenziato che l'immobile è stato censito nel corso delle operazioni peritali, in quanto non risultava denunciato al Catasto Fabbricati (ex art. 3 L.1249/39, art. 1 L. 4/2006, D.L. 201/2011) e, peraltro, già oggetto dell'avviso di



accertamento dell'Agenzia del Territorio n. BN0056356.001/2012 datato 15.03.2012, a seguito del quale erano state attribuite identificazione e rendita provvisorie (Fg. 5 p.IIa 996/1 - Categ. D8 - Rendita di € 2.250,00).

Nel corso degli accertamenti, infatti, sono stati redatti e trasmessi, telematicamente, alla stessa Agenzia del Territorio, Tipo Mappale e DOCFA con planimetrie conformi allo stato dei luoghi, alla tipologia e alla destinazione d'uso urbanistica dei piani del fabbricato **(Cfr. All. 2)**.

1.5.1 - Regolarizzazione del censimento catastale dei beni

Allo stato non sono necessari ulteriori adempimenti.

Tuttavia, va ricordato che, allorché il *primo piano* del fabbricato (identificato dal sub 4 - attualmente incompleto e privo di accesso) sarà ultimato e raggiungibile per mezzo di idonea scala, dovrà procedersi all'aggiornamento dell'annotazione catastale e alla determinazione della corrispondente rendita (ex art. 6, R.D. 652/1939 e s.m.i.).

1.5.2 - Oneri per la regolarizzazione del censimento catastale

Pertanto, all'attualità, non vi sono ulteriori oneri da quantificare oltre quelli già sostenuti per la denuncia catastale.

Va, invece, considerato l'importo residuo della sanzione irrorata dall'Agenzia dell'Entrate afferente all'accertamento n. BN0056356.001/2012 datato 15.03.2012 per omessa denuncia catastale.

Dai riscontri effettuati presso l'Ufficio Riscossioni dell'Agenzia è emerso che l'importo residuo delle sanzioni ammonta a € 277,72.



2. - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Dalla documentazione agli atti (certificazione notarile) e da quella allegata alla presente relazione, acquisita nel corso delle indagini, si evince che l'esecutata è divenuta proprietaria del bene oggetto di procedura in virtù dei seguenti titoli:

- **Atto di compravendita per Notar Pasqualino Franco - rep. n. 17990 del 21.11.2003** - trascritto all'ex Conservatoria dei RR. II. di Cerreto Sannita (BN) il 21.11.2003 al n. 11572 R.P.;
- **Permesso di Costruire n. 04 del 08.10.2004, Permesso di Costruire in Variante n. 04 del 26.02.2007, 2° Permesso di Costruire in Variante n. 10 del 19.08.2008.**

Più precisamente:

- con atto per Notar Pasqualino Franco - rep. n. 17990 del 21.11.2003, **ha acquistato** dal Sig. il terreno agricolo esteso 2.971 mq, sito alla località Petrose dello stesso Comune, in Catasto Fg. 5 ex p.lla 835 (poi divenuta 1064), derivante dalla maggiore consistenza della originaria p.lla 6 (di 3.270 mq) - giusta tipo di frazionamento n. 213791 del 01.09.2001;
- in virtù dei richiamati provvedimenti autorizzatori ha realizzato (sul predetto appezzamento di terreno) la costruzione staggita.

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

Dagli ulteriori accertamenti è, poi, emerso che:

- l'originario terreno, in Catasto Fg. 5, p.lla 6 (da cui è stata staccata la porzione acquistata dalla) pervenne al venditore, Sanframondi (BN), rep. n. 8727 del 22.06.1995 - trascritto all'ex Conservatoria dei RR. II. di Benevento il 14.07.1995 al n. 5472 R.P.;
- il donante, risultava proprietario di detto terreno da data anteriore al 21.03.1975.



4. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI INFLUENTI SULL'ALIENAZIONE DEL BENE

4.1.1 - Elenco Formalità

All'Ufficio Pubblicità di Benevento, sono - oggi - rilevabili le seguenti formalità
(Cfr. All. 5):

TRASCRIZIONI A FAVORE

- 4.1.1.0 - Trascrizione del 14.07.1995 ai nn. 6434 R.G. e 5472 R.P.
Atto di donazione rep. n. 8727 del 22.06.1995
Pubblico Ufficiale: Notaio Gabriele Marinaro
Immobile in San Lorenzo Maggiore: Terreno Fg. 5 p.Ila 489

- 4.1.1.1 - Trascrizione del 11.12.2003 ai nn. 16554 R.G. e 11572 R.P.
Atto di compravendita rep. n. 17990 del 21.11.2003
Pubblico Ufficiale: Notaio Pasqualino Franco
Immobile in San Lorenzo Maggiore: Terreno Fg. 5 p.Ila 835

ISCRIZIONI CONTRO

- 4.1.1.2 - Iscrizione del 17.03.2006 ai nn. 4148 R.G. e 1085 R.P.
Ipoteca Legale ex art. 77 - D.P.R. 602/73
Pubblico Ufficiale: SA.RI. Sannitica Riscoss. S.p.a. rep. 3044 del 16.03.2006
Annotazione n. 2773 del 11.12.2006 (Cancellazione Totale).

- 4.1.1.3 - Iscrizione del 15.12.2006 ai nn. 4704 R.G. e 18028 R.P.
Ipoteca Legale ex art. 77 - D.P.R. 602/73
Pubblico Ufficiale: SESTRI S.p.a. rep. 3044 del 14.12.2006
Annotazione n. 548 del 16.03.2007 (Cancellazione Totale)

- 4.1.1.4 - Iscrizione del 22.05.2014 ai nn. 5066 R.G. e 325 R.P.
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Benevento rep. n. 528 del 07.04.2014
Annotazione n. 534 del 04.07.2016 (Restrizione di beni)

- 4.1.1.5 - Annotazione del 04.07.2016 ai nn. 6603 R.G. e 534 R.P.
Pubblico Ufficiale: Genghini Igor rep. n. 49692 del 27.06.2016



Formalità: Iscrizione n. 325 del 2014

Annotazione: Restrizione di beni

TRASCRIZIONI CONTRO

4.1.1.6 - Trascrizione del 15.03.2005 ai nn. 3842 R.G. e 5472 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio Claudio Cusani rep. n. 34961 del 02.03.2005

Atto tra vivi: Costituzione vincolo di destinazione

4.1.1.7 - Trascrizione del 12.06.2014 ai nn. 5749 R.G. e 4762 R.P.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Benevento rep. n. 400 del 28.05.2014

Atto esecutivo cautelare: Verbale di pignoramento

Immobile in San Lorenzo Maggiore (BN), Fg. 5, p.la 996/1

4.1.1.8 - Trascrizione del 30.12.2015 ai nn. 12036 R.G. e 9931 R.P.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Benevento rep. n. 979 del 17.12.2015

Atto esecutivo cautelare: Verbale di pignoramento

Immobile in San Lorenzo Maggiore (BN), Fg. 5 p.la 996/1

4.1.1.9 - Trascrizione 04.07.2016 ai nn. 3330 R.G. e 2688 R.P.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Benevento rep. n. 284 del 04.04.2016

Atto esecutivo cautelare: Verbale di pignoramento

Immobile in San Lorenzo Maggiore (BN), Fg. 5 p.la 996/1

4.1.1.10 - Trascrizione 15.11.2018 ai nn. 12588 R.G. e 10117 R.P.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Benevento rep. n. 823 del 04.11.2018

Atto esecutivo cautelare: Verbale di pignoramento

Immobile in San Lorenzo Maggiore (BN), Fg. 5 p.lle 1064 - 489

4.1.2 - Altri oneri giuridici cancellabili a cura e spese della procedura

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



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

- Convenzione matrimoniale: ----
- Diritti di prelazione coeredi (art. 722 c.c.) : ----

5. - VINCOLI SUL BENE ED ALTRI DIRITTI DI PRELAZIONE

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

5.2 - Servitù prediali: ----

5.3 - Atti di asservimento (cessioni di cubature): **Cfr. atto Cusani, rep. n. 34961/2005**
(Cfr. All. 3)

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

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

5.6 - Vincoli idrogeologici e forestali: **ex art. 23 L.R. 11/96 e s.m.i. (Cfr. All. 3)**

5.7 - Usi civici e livelli: ----

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

5.9 - Ulteriori avvertenze: **nessuna, oltre quelle indicate.**

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 dell'immobile ai soggetti diversamente abili ----

6.5 - Informazioni sulla prestazione energetica

- Attestazione Prestazione Energetica (APE): **non eseguibile** (opere non complete);
- Indice di prestazione energetica (IPE): **non determinabile**;

7. - STATO DI POSSESSO

Gli immobili pignorati sono nella disponibilità della esecutata; in particolare:

- il fabbricato rurale (Fg. 5 p.la 996 sub 2, 3 e 4), oggetto della procedura RGE 73/2016, è occupato dalla virtù di scrittura privata stipulata dal custode giudiziario, previa autorizzazione giudiziale e stima del prezzo d'uso;



- i terreni limitrofi (Fig. 5 p.lle 1064 e 489), interessati dalla procedura RGE 238/2018 riunita alla precedente, sono in possesso della medesima debitrice, in quanto costituenti spazi di accesso al predetto fabbricato.

8. - INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA ZONA IN CUI È UBICATO IL BENE

L'immobile è ubicato in una zona periferica denomina località Petrose, prossima all'abitato, dotata di infrastrutture e facilmente raggiungibile tramite la S.P. 9 (Strada Provinciale San Lorenzo Maggiore - Guardia Sanframondi).

8.1 - Inquadramento Urbanistico

Dal “*certificato di destinazione urbanistica*” rilasciato dall'U.T.C. - cui si rimanda per i maggiori dettagli - (Cfr. All. 3) si evince che detta *zona* è classificata dal vigente P.R.G. “Territorio Rurale Agricolo” (E1).

Nelle zone E1, come prescritto dall'art. 16 delle norme di attuazione dello stesso strumento urbanistico, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione di manufatti esistenti, nonché, *nuove costruzioni* nel rispetto dei seguenti limiti:

- If (Indice di fabbricabilità): $\left\{ \begin{array}{l} 0,003 \text{ mc/mq per abitazioni nelle aree boschive;} \\ 0,03 \text{ mc/mq per abitazioni nelle aree seminate;} \\ 0,05 \text{ mc/mq per abitazioni nelle aree seminate irrigue;} \\ 0,07 \text{ mc/mq per pertinenze;} \end{array} \right.$
- altezza massima (H_{max}): m 7,50
- distanza dalle strade (D_s): m 10,00
- distanza dai confini (D_c): m 5,00

Negli ambiti E1, inoltre:

- sono rilasciate autorizzazioni per la edificazione di *residenze* solo ai proprietari coltivatori diretti o conduttori in economia, agli imprenditori agricoli a titolo principale e agli soggetti aventi titolo per sostituirsi ai proprietari concedenti;
- è ammessa l'utilizzazione dell'edilizia rurale ai fini turistici-ricettivi secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla L. 730/1985 e s.m.i.;
- è ammessa anche la permanenza delle destinazioni d'uso per le attività produttive e commerciali in atto e l'incremento dei volumi nei limiti consentiti



dall'art. 14;

- è, infine, consentito l'utilizzo dei volumi relativi alle pertinenze agricole anche per laboratori artigianali, officine per la riparazione di mezzi agricoli e non, depositi e piccoli esercizi commerciali al minuto.

8.1.1 - Vincoli della zona

La zona è sottoposta al *vincolo idrogeologico* imposto dall'Autorità di Bacino Nazionale/Regionale dei fiumi Liri - Garigliano e Volturno.

Ai sensi dell'art. 23 della L.R. 11/96 e s.m.i. qualsiasi "*trasformazione e mutamento di destinazione dei boschi e dei suoli sottoposti a vincolo idrogeologico*" necessita dell'autorizzazione ex art. 7 - R.D. 3 dicembre 1923 n. 3267 che dovranno rilasciare il Presidente della competente Comunità Montana (nella fattispecie Comunità del Titerno) ed il Sindaco del Comune (art. 1, comma 100, L. R. 7/8/2014, n.16).

8.2 - Sintesi delle caratteristiche delle zone

- periferica, a destinazione agricola;
- distante meno di 5 km dal centro abitato;
- con buona accessibilità;
- con presenza di infrastrutture (acquedotto, fognatura, elettrodotto, metanodotto);
- soggetta a vincolo idrogeologico.



9. - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Sono oggetto di procedura:

- un fabbricato rurale in conglomerato cementizio armato, di recente costruzione, articolato su tre livelli; (in Catasto **Fg. 5 p.IIa 996 sub 2, 3 e 4**);
- un terreno, di 2.667 mq, che circonda detto fabbricato e che - *di fatto* - ne costituisce l'area pertinenziale (**Fg. 5 p.IIa 1064**);
- un altro piccolo appezzamento, di 200 mq catastali, limitrofo al precedente (Fg. 5 p.IIa 489).

9.1 - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI IMMOBILI

9.1.1 - Fabbricato, Fg. 5 p.IIa 996 subalterni 2, 3 e 4

Ha accesso alla strada pubblica (S.P. 9) tramite i predetti terreni e presenta le seguenti caratteristiche:

▪ **geometrico-dimensionali**

- pianta irregolare (forma ad L);
- superficie coperta (Sc) di circa 300 mq;
- altezza fuori terra (alla linea di gronda) He > di m 7,50;

▪ **tecnologiche generali**

- fondazione diretta;
- elevazione con telai ortogonali composti da pilastri e travi di diversa sezione;
- solai in latero-cemento;
- copertura piana, in parte a terrazzo praticabile;
- tamponature formate da blocchi di laterizio;
- tramezzature in mattoni forati spessi cm 8;
- rivestimenti parietali esterni costituiti da intonaci e tinteggi di tipo tradizionale;
- infissi in alluminio con imposte alla romana al primo piano e serrande metalliche al piano seminterrato;
- impianti di servizio generale da certificare ai sensi del D.M. 37/08

{	<ul style="list-style-type: none"> idrici (di carico e scarico); elettrici (di illuminazione e di distribuzione); di alimentazione gas metano;
---	---
- finiture interne

{	<ul style="list-style-type: none"> intonaci e tinteggi di tipo comune; pavimentazioni in gres; porte in alluminio al P.T. e in legno al P. 1°;
---	---



▪ **di composizione e funzionalità**

è articolato, come detto, su 3 livelli (seminterrato, terra e primo) - allo stato - non collegati fra loro ...

piano seminterrato (distinto dal sub 2) destinato a garage-deposito

accessibile dalla p.lla 1064 (Cfr. All. 7: Rilievo fotografico);

composto da un unico locale, con:

- altezza netta (Hi) di m 4,60
- superficie utile (SU) di mq 278;

dotato di:

- 2 ingressi - larghi circa m 3,80 - protetti da vetrate in alluminio e serrande metalliche;
- 2 ingressi pedonali - larghi m 1,20 - protetti da porte tagliafuoco;
- finestre su un solo lato (Sud);

completo di impianti elettrici e finiture;

piano terra (distinto dal sub 3) destinato a deposito

accessibile dalla p.lla 1064 (ovvero da una porzione di detto terreno pavimentata e recintata (Cfr. All. 7);

composto da un ampio locale con altezza netta di m 3,00 e accessori, le cui superfici utili sono:

- locale deposito e servizio igienico (S.U.): mq 275
- balconi: mq 40

dotato di:

- ingressi costituiti da vetrate in alluminio (sul lato anteriore);
- finestre e porte-finestre (sui rimanenti lati);
- impianti idrici ed elettrici e finiture.

piano primo (distinto dal sub 3) destinato a residenza e a deposito

attualmente non accessibile per la mancanza della scala prevista in progetto;

con distribuzione funzionale non definita ma progettualmente così divisa:

- spazi residenziali (S.U.) : mq 83
- spazi non residenziali (S.U.): mq 140
- balconi: mq 64
- terrazzi: mq 76



dotato di infissi esterni e interni;
con tramezzature, impianti e finiture da completare **(Cfr. All. 7)**.

9.1.2 - Terreno Fg. 5 p.IIa 1064 (Cfr. All. 7)

Ha una estensione catastale di 2.667 mq, divisa in due porzioni poste a differenti quote, a causa degli scavi eseguiti per la edificazione del fabbricato in precedenza descritto e per l'ampliamento di detto immobile che, però, non è stato realizzato.

- La prima porzione è quella antistante il piano terra del fabbricato - di circa 360 mq - pavimentata con getto di cemento - delimitata da muretti in c.a. sormontati da ringhiere metalliche, attraversata da reti di servizio interrate (idriche di carico e scarico, elettriche e di adduzione del gas metano) e con accesso alla SP. 9 (però non ancora autorizzato dall'Amministrazione Provinciale) tramite passo carrabile protetto da cancello in ferro scorrevole.
- La seconda porzione è quella posta alla stessa quota del piano seminterrato - di circa 2.307 mq - priva di pavimentazione e di recinzione, in parte trasformata da opere edili eseguite nel 2010 e attraversata anch'essa da reti di servizio interrate.

9.1.3 - Terreno Fg. 5 p.IIa 489 (Cfr. All. 7)

Ha una estensione catastale di 200 mq - confina con il predetto fondo e con la S.P. 9 da cui potrà avere accesso soltanto se sarà rilasciata autorizzazione dalla competente Amministrazione Provinciale.

10. - DETTAGLIO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DEL FABBRICATO

(Cfr. All. 6: Rilievo piano-altimetrico e Grafici Stato attuale)

Dalle misurazioni eseguite sono state ricavate le superfici esposte nel seguente prospetto riepilogativo, distinte in *utili nette*, o calpestabili, e in utili lorde o "*commerciali*": queste ultime essenziali qualora si adotti il criterio di stima del "valore di mercato". In merito alle superfici commerciali, 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 principale attraverso l'uso di specifici coefficienti di ragguglio (o di differenziazione):

Destinazioni d'uso	Coeff.
Immobili ad uso residenziale	
- Vani principali:	1,00
- Pertinenze esclusive di ornamento:	
balconi e terrazzi:	0,30
- Pertinenze esclusive di servizio:	
locali deposito e simili direttamente comunicanti:	0,35
- Area pertinenziale	0,02÷0,10

Destinazioni d'uso	Coeff.
Immobili ad uso deposito/magazzino (Piano Terra)	
- Vani principali:	1,00
- Pertinenze esclusive di ornamento:	
balconi e terrazzi ed aree scoperte:	0,20
Immobili ad uso deposito (Piano Seminterrato)	
- Vani principali:	1,00
- Pertinenze esclusive scoperte:	0,02÷0,10

- Prospetto riepilogativo delle superfici -

IMMOBILE	PIANI	DESCRIZIONE	S.U.N. (mq)	S.U.L. (mq)	COEFF. Ragguglio	S. COMMERC. (mq)
Fg. 5 p.IIa 996	Semint. Sub 2	Deposito	275	304	1,00	304
		Deposito	272	304	1,00	305
	Terra (o Rialzato) Sub 3	Servizio igienico	3			
		Balcone	44	44	0,10	4
						309
	Primo Sub 4	Locali abitabili	83	92	1,00	92
		Deposito	140	161	0,35	56
		Terrazzi	76	76	0,30	23
		Balconi	64	64	0,30	19
						190



11. - CONDIZIONI GENERALI DEI BENI (Cfr. All. 7: Rilievo Fotografico)

A tal riguardo va evidenziato che:

- il fabbricato è in **buono stato di conservazione**, poiché non presenta danni ascrivibili a dissesti di tipo strutturale, né deturpazioni degli elementi di finitura, degne di nota, imputabili a infiltrazioni o ad altre cause;
- i terreni non sono in stato di abbandono, ad eccezione di quella porzione della p.lla 1064 trasformata in piazzale di accesso al piano terra del fabbricato, che, invece, necessita di manutenzione essendo invasa da vegetazione spontanea.

12. - PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Lorenzo Maggiore e il Genio Civile di Benevento è emerso che, per la realizzazione del fabbricato oggetto di procedura, sono stati rilasciati i titoli abilitativi e la certificazione di collaudo statico esposti nella seguente tabella (Cfr. All. 3 e 4).

IMMOBILE	TITOLI ABILITATIVI	TITOLARE DEL PROVVEDIMENTO	OGGETTO DEI PROVVEDIMENTI	DEPOSITO PROGETTI GENIO CIVILE (BN)	CERTIFICAZ. AGILITA'
Fig. 5 p.lla 996 sub 2, 3, 4	Permesso di Costruire n. 24 del 08.10.2004		Lavori di ricostruzione di un fabbricato rurale alla c.da Petrose (Fig. 5 p.lle 835 e 489)	Deposito n. 6132 del 05.05.2005	****
Fig. 5 p.lla 996 sub 2, 3, 4	Permesso di Costruire n. 04 del 26.02.2007		Variante in corso d'opera al P.d.C. n. 24/04 relativo ai Lavori di ricostruzione di un fabbricato rurale alla c.da Petrose (Fig. 5 p.lla 835)	Deposito n. 6132 del 17.04.2007 Collaudo n. 6132 del 31.08.2007	****
Fig. 5 p.lla 996 sub 2, 3, 4	Permesso di Costruire n. 10 del 19.08.2008		Variante in corso d'opera n. 2 al P.d.C. n. 04/07 relativo ai Lavori di ricostruzione di un fabbricato rurale alla c.da Petrose (Fig. 5 p.lla 835)	Deposito n. ... del 25.06.2010 Autorizzazione sismica n. 979 del 28.06.2011 Lavori interrotti	****

Tutti i provvedimenti autorizzatori comunali elencati hanno ormai perso efficacia per la scadenza del termine stabilito.

La edificazione, come indicato in tabella, è stata anche denunciata al competente ufficio del Genio Civile di Benevento, nel rispetto delle norme che disciplinano le costruzioni nelle zone dichiarate sismiche (L. 1086/71 - ex L.R. n. 9/83 e D.P.R. 380/01 e s.m.i.).

Presso il menzionato Ente risultano, infatti, registrate le pratiche di seguito specificate.



- I. Deposito Progetto Strutture n. 6132 del 05.05.2005.
Oggetto: “Lavori di Costruzione di un fabbricato rurale da erigersi alla C.da Petrose.
- II. Deposito Variante Progettuale n. 6132 del 17.04.2007.
Oggetto: “Variante progetto depositato in data 05.05.2005.
L’iter di tali adempimenti si è concluso nello stesso anno 2007, con la presentazione della prescritta certificazione di collaudo statico (ex art. 7 L. 1086/71 - ex art. 67 D.P.R. 380/01).
- III. Richiesta di *autorizzazione sismica* ai sensi delle Norme Tecniche del 2008, corredata dai prescritti elaborati geotecnici e strutturali, al fine di poter eseguire le modifiche e l’ampliamento del piano seminterrato assentiti con il P.d.C. n. 10/08.
Per questa pratica è stato rilasciato **Provvedimento di Autorizzazione Sismica n. 979 in data 28.06.2011.**
I relativi lavori, però, sono stati interrotti nello stesso anno, subito dopo l’avvio (Cfr. All. 4).

STATO DEI LAVORI

Rispetto a quanto autorizzato, quindi, **non sono stati realizzati:**

- l’ampliamento del piano seminterrato;
- il corpo scala sul lato est;

mentre risultano incompleti:

- il servizio igienico sito al piano terra (o rialzato);
- le pavimentazioni dei balconi;
- le opere necessarie alla separazione e all’uso delle unità previste al primo piano, destinate a deposito e a residenza.



12. - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Da quanto accertato, la costruzione presenta irregolarità. In particolare, dal confronto tra il realizzato e l'assentito sono emerse difformità riassumibili in:

- a) incremento di volume e superamento del limite di altezza di m 7,50 stabilito dalle norme in zona E1, per l'assenza del terrapieno e dei manufatti previsti in progetto, rispettivamente, a ridosso dei lati Ovest ed Est del piano seminterrato;
- b) maggiore altezza netta del piano seminterrato (m 4,60 anziché m 4,00);
- c) incremento di superfici non residenziali (balconi);
- d) variazione dei prospetti;
- e) omessa denuncia al Genio Civile delle opere di contenimento dei terrapieni (gabbioni).

13. - SANABILITA' DEGLI ABUSI

Le difformità di cui ai **punti a) e b)** hanno carattere sostanziale e non possono essere eliminate per ragioni strutturali.

Dalle analisi eseguite unitamente al responsabile dell'U.T.C. (**Cfr. All. 3**) è emerso che la *sanatoria* potrà essere conseguita con gli adempimenti di natura tecnica e amministrativa prescritti dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. - dalla L. 1086/71 e dalle NTC 2018.

Nel termine di cui all'art. 46 - comma 5 - del T.U.E. (ex art. 40 L. 47/85), l'aggiudicatario dovrà chiedere allo *Sportello Sismico e all'Ufficio Urbanistica* del Comune di San Lorenzo Maggiore (BN) il rilascio del:

- *Provvedimento di autorizzazione sismica in sanatoria*;
- *Permesso di Costruire in Sanatoria*.

In particolare, come sancito dal richiamato art. 46 del D.P.R. 380/01 - l'aggiudicatario dovrà presentare *istanza di sanatoria* entro 120 giorni dalla notifica (a cura del delegato alla vendita) del decreto di trasferimento.

L'istanza dovrà essere corredata da:

- a) relazione tecnica e grafici illustrativi dello "*stato attuale*";
- b) rilievo fotografico;
- c) relazione esplicativa dei motivi che impediscono la rimozione degli abusi sostanziali;



- d) elaborati illustrativi delle opere da realizzare (scala di accesso al primo piano) e da completare (divisione di questo stesso piano in due unità da adibire ad abitazione e a deposito);
- e) elaborati grafici ed analitici (analisi e verifiche sismiche di cui alle N.T.C. 2018 e alla Circolare n. 7/2019) riproducenti la struttura portante con eventuali modiche, se necessarie, e da ampliare (con la costruzione della scala);
- f) elaborati grafici ed analitici (analisi e verifiche sismiche di cui al punto 6) N.T.C. 2018 e Circolare n. 7/2019) delle opere di contenimento realizzate (gabbionate alte più di 4 metri) con eventuali modiche, se necessarie;
- g) *certificazioni di idoneità statica* della struttura del fabbricato e delle gabbionate così come realizzate o eventualmente da modificare con gli interventi imposti dalle analisi e dalle verifiche sismiche;
- h) ricevute di pagamento delle sanzioni derivanti dall'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/01 e dal Regolamento Regionale per quanto attiene il provvedimento di autorizzazione sismica in sanatoria.

13.1 - Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia

Dai conteggi svolti (da ritenersi presunti e, comunque, suscettibili di variazioni in rapporto alle modifiche che potranno essere introdotte da nuove norme di settore e dai regolamenti comunale e regionale) si è ottenuto il seguente quadro economico delle oblazioni e degli onorari da corrispondere ai fini della sanatoria dei predetti abusi **(Cfr. All. 3)**:

- oneri di urbanizzazioni per incremento volumetrico	
mc 964 x 9,34 €/mc (doppio dovuto) =	€ 9.003,76
- costo di costruzione per maggiore superficie non residenziale	
mq 50 x 0,60 x 25,994 €/mq (doppio dovuto) =	€ 779,82
- diritti di segreteria per costruzione oltre i 600 mc (in sanatoria):	€ 1.032,00
- oneri per autorizzazione sismica in sanatoria	
€ 300,00 x 2 =	€ 600,00
- bolli: n. 4 x 16 =	€ 64,00
	Totale oneri € 11.479,58
- compensi professionali lordi:	€ 13.000,00
TOTALE ONERI E SPESE DI SANATORIA:	€ 24.479,58



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

La costruzione, come detto, necessita di sanatoria per cui è da ritenersi, ovviamente, priva del requisito dell'agibilità.

Allo scopo di evitare impugnazioni dell'alienazione - ex art. 2922 c.p.c. - o eventuali richieste di risoluzione del contratto - ex art. 1489 c.p.c. - sarà opportuno precisare - sia nell'avviso di vendita sia nel decreto di trasferimento - che il conseguimento dell'agibilità rientrerà tra gli oneri dell'aggiudicatario ad opere ultimate, allorquando Egli (sempre a propria cura e spese) avrà provveduto a sanare gli abusi evidenziati e ad acquisire tutte le propedeutiche certificazioni e attestazioni previste dalle norme vigenti (idoneità statica, attestazioni di conformità/idoneità degli impianti, APE, etc.).

15. - FRAZIONAMENTO DEI BENI

Tra i beni pignorati non vi sono immobili di cui sono comproprietari terzi estranei alla procedura, di talché non risulta necessario procedere a frazionamenti.

16. - FORMAZIONE DI LOTTI

In considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche dei beni staggiti, si è ritenuto opportuno prevederne la vendita in unico lotto - composto come di seguito.

Lotto unico

Immobili in San Lorenzo Maggiore (BN) - località Petrose (Strada Provinciale 9); nello specifico, **piena proprietà, per l'intero**, dei seguenti beni:

1. fabbricato contraddistinto dalla p.lla 996 del Fg. 5 - in conglomerato cementizio armato - costruito tra il 2007 e il 2010 - parzialmente difforme da quanto assentito - articolato su tre livelli (S1 - T - 1°) con le seguenti caratteristiche compositive e funzionali:

- piano seminterrato avente altezza netta di m 4,60 e di complessivi 304 mq commerciali; destinato a garage-deposito; accessibile dal terreno Fg. 5 p.lla 1064 anch'esso pignorato; in *normale* stato di conservazione; **in Catasto Fg. 5 p.lla 996 sub 2 - Categ. C/2;**
- piano terra avente altezza netta di m 3,00 e di complessivi 309 mq commerciali; destinato a deposito/magazzino; accessibile dal predetto terreno Fg. 5 p.lla 1064; in *normale* stato di conservazione; **in catasto Fg. 5 p.lla 996 sub 3 -**



Categ. C/2;

- piano primo avente altezza netta di m 2,80 e di complessivi 190 mq commerciali; destinato a residenza e a deposito; da completare e non accessibile per mancanza della scala prevista in progetto; **in Catasto Fg. 5 p.IIa 996 sub 3 -**

Categ. F/3;

2. terreno a destinazione agricola - di 2.667 mq catastali - limitrofo alla S.P. 9 e asservito al predetto fabbricato di cui costituisce, concretamente, area pertinenziale essendo in parte trasformato e/o occupato da opere edili; **in Catasto Fg. 5 p.IIa 1064;**
3. terreno a destinazione agricola - di 200 mq catastali - limitrofo al precedente appezzamento e alla S.P. - anch'esso asservito al fabbricato; **in Catasto Fg.5 p.IIa 489.**



17. - VALUTAZIONE DEI BENI

17.1 - Criterio di stima

Lo scopo della stima e, cioè, la “*ragione pratica*” per la quale si chiede la valutazione è quella di determinare il più probabile “*prezzo*” che potrebbe realizzarsi, in una libera contrattazione, per i beni staggiti.

A tale scopo, il “*giudizio di stima*” dovrebbe essere espresso sulla base del consueto criterio del “*Valore di mercato*” e con i noti procedimenti:

- sintetico-comparativo;
- analitico o di capitalizzazione dei redditi netti ritraibili.

Va però rilevato che, nella fattispecie, tale criterio è difficilmente adottabile per la *scarsa vivacità del mercato immobiliare* e, quindi, per la esigua disponibilità di “*dati certi*” cui far riferimento, sicché risulta ragionevole il ricorso ad altro metodo.

Criterio di stima alternativo è quello del “*Valore di surrogazione o del costo di riproduzione deprezzato*” - consistente nella disgiunta valutazione:

- a) del terreno su cui insiste il fabbricato;
- b) del costo di ricostruzione dello stabile (costo a nuovo);
- c) del deprezzamento corrispondente al deterioramento fisico, all'obsolescenza funzionale, economica e ambientale ascrivibili a quello attuale.

Ciò perché il “*deprezzamento*” corrispondente allo “*stato*” - alle carenze e alle irregolarità dello stabile *de quo* non può (e non deve) incidere anche sull'area d'impianto.

L'algoritmo alla base di tale criterio è il seguente:

$$V^* = V_{\text{suolo}} + Kc [(1 - d1)(1 - d2)(1 - d3)(1 - d4)]$$

V^* = valore attuale fabbricato;

V_{suolo} = valore del terreno;

Kc = costo di riproduzione del fabbricato;

$d1$ = coefficiente di deprezzamento per vetustà;

(grado di usura materiale dell'immobile dipendente dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dal grado di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso);

$d2$ = coefficiente di deprezzamento per obsolescenza tecnologica;

(perdita di valore dipendente dalla mancanza di funzionalità rispetto a un immobile analogo costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti);

$d3$ = coefficiente rappresentativo del grado di completamento dell'opera;

(valore approssimativo delle opere da eseguire per rendere funzionale l'immobile);



d_4 = coefficiente di deprezzamento per obsolescenza economica;

(subordinata alla domanda di mercato in relazione all'ubicazione, alle caratteristiche tipologiche e alla sua attuale destinazione d'uso).

a) Costo di riproduzione dello stabile (costo a nuovo)

Il costo di riproduzione di un immobile con caratteristiche analoghe a quello esistente - da realizzare (però) nel rispetto delle vigenti norme in materia antisismica, energetica, impiantistica e igienico-sanitarie - contempla le seguenti voci di spesa:

$$K_c = CC + St + (Ou + Ccc) + I + Sc + Up$$

Cc:	costo di costruzione;
St:	spese tecniche (di progettazione e di collaudo)
O _u :	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
C _{cc} :	contributo sul costo di costruzione
I:	interessi sul capitale finanziario
S _c :	spese di commercializzazione
U _p :	utile dell'imprenditore promotore

Esso, in genere, è fortemente condizionato dalla *destinazione e possibilità d'uso legali* delle diverse porzioni immobiliari, dalla loro dotazione impiantistica e dalla qualità delle opere di completamento e di finitura; pertanto, con riferimento alla fattispecie, potrebbe essere definito sulla base dei seguenti parametri:

- ✓ **600 €/mq per il piano seminterrato (garage-deposito);**
- ✓ **800 €/mq per il piano terra (deposito/magazzino);**
- ✓ **1.200 €/mq per il primo piano (residenza-deposito);**
- ✓ **120 €/mq per le sistemazioni esterne (spalmato sull'intera area trasformata).**

Con l'adozione di tali parametri, ne deriva che il "costo di riproduzione" del bene staggito ammonterebbe a **€ 700.000,00** - così ripartito:

Piano seminterrato:	304 mq comm. x	600 €/mq ≈	€ 182.000,00
Piano terra:	309 mq comm. x	800 €/mq ≈	€ 247.000,00
Piano primo:	190 mq comm. x	1.200 €/mq ≈	€ 228.000,00
Opere esterne a nuovo:	≈ 360 mq x	120 €/mq ≈	€ 43.000,00
		in c.t.	€ 700.000,00

b) Deprezzamento corrispondente al deterioramento fisico, all'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale.



Il coefficiente [d1] è relativo alla vetustà dell'edificio e può essere determinato con la relazione matematica dell'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili)

$$D_1 \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$



dove:

t = tempo trascorso dalla realizzazione (≈ 10 anni)

e da cui: **[d1] $\approx 4\%$**

Il coefficiente **[d2]** tiene conto delle carenze che determinano l'inagibilità della costruzione e del grado di obsolescenza tecnologica.

Sul punto va ricordato:

- che la struttura del fabbricato è stata realizzata nel 2007, in parziale difformità dai calcoli depositati al Genio Civile - che, di conseguenza, il collaudo è da ritenersi inefficace e che sarà necessario procedere ad una sanatoria con *verifica di idoneità statica* ai sensi delle vigenti e più rigorose norme tecniche (NTC 2018);
- che la dotazione impiantistica (interna ed esterna) dev'essere certificata ai sensi del D.M. 37/08;
- che devono essere sanate e dichiarate idonee staticamente anche le gabbionate di contenimento;
- che tali adempimenti, così come le propedeutiche indagini strutturali e le opere conseguenziali, sono necessari ai fini del conseguimento del requisito dell'agibilità.

Per tali motivi, il coefficiente [d2] è stimabile almeno nell'ordine dell'8% del costo a nuovo.

Il coefficiente **[d3]** è relativo al grado di completamento dell'opera.

Relativamente al fabbricato occorre ricordare che manca la scala di accesso al primo piano, che le opere interne di questo livello non risultano ultimate e che devono essere anche terminati il servizio igienico al piano terra e parte dei balconi.

Il grado di completamento può ritenersi, dunque, pari al 90%.

Il coefficiente **[d4]** - infine - è inerente all'obsolescenza economica e ambientale.



Esso è di difficile determinazione, poiché correlato a diversi aspetti:

- all'andamento demografico e allo sviluppo socio-economico del Comune;
- alla sussistenza di una effettiva *domanda di mercato* per immobili analoghi a quello in esame (in questo periodo di persistente crisi economica);
- all'appetibilità della zona e alle sue qualità ambientali (salubrità, rumorosità, amenità, etc.)

In merito va rilevato che:

- il Comune ha una popolazione di 2.000 abitanti;
- che il reddito medio pro-capite è di 17.000 €/anno;
- che il mercato è in *stasi*, poiché da alcuni anni non vi è richiesta di immobili.

In tale contesto, come da indicazioni della più evoluta bibliografia in materia d'estimo, il coefficiente [d4] può porsi almeno pari al 10%.

In definitiva, il costo di riproduzione deprezzato è pari a:

$$\begin{aligned} Kc &= \text{€ } (43.000 \times 0,96) + 657.000 \times [(1 - 0,04) \times (1 - 0,08) \times (1 - 0,10) \times (1 - 0,10)] = \\ &\approx \text{€ } 41.000 + 470.000 \approx \text{€ } 511.000,00 \text{ (in c.t.)} \end{aligned}$$

c) Valore del suolo

L'area di sedime del fabbricato va valutata unitariamente ai terreni attigui (p.lla 1.064 ex 845 - e p.lla 489) per i seguenti motivi:

- in primo luogo perché essi - unitamente ad altro suolo non oggetto di pignoramento (Fg. 3 p.lla 37) - sono stati interamente impegnati e asserviti ai fini della edificazione del fabbricato *de quo*, come rilevabile dall'atto di "costituzione del vincolo di destinazione" per Notar C. Cusani del 2.03.2005 – rep. n. 34961 – trascritto il 15.03.2005 ai nn. 3842 RG e 2248 RP;
- in secondo luogo perché parte dell'attuale p.lla 1064 è stata trasformata in piazzale d'ingresso con opere di recinzione e di pavimentazione e accoglie le reti interrato che alimentano gli impianti dello stesso fabbricato.

I terreni pignorati, nel complesso, hanno una superficie catastale di 3.171 mq, di cui:

- | | | |
|---|---|----------------|
| - mq 304 area di sedime; | } | → ex p.lla 835 |
| - mq 2.667 consistenza della p.lla 1064 | | |
| - mq 200 consistenza della p.lla 489. | | |

Essi, come detto, sono ubicati in una zona che, sebbene agricola, risulta prossima al centro abitato e dotata di opere di urbanizzazione primaria (fognatura, acquedotto,



illuminazione, linea gas metano) e confinano con la strada provinciale, a cui potranno avere accesso previa autorizzazione dell'Ente.

Sulla base della *rendita di posizione* gli si può quindi attribuire un *valore* superiore a quello delle migliori aree agricole della località: $\approx 14 \text{ €/mq}$.

Pertanto, ne deriva che il valore complessivo è pari a:

$$\mathbf{V \text{ suolo} = (mq 304 + mq 2.667 + mq 200) \times 14 \text{ €/mq} \approx 44.000,00}$$

RIEPILOGO

FABBRICATO (Fg. 5 p.lla 996 sub 2, 3, 4):	€ 511.000,00
<u>TERRENI (area di sedime e p.lle 1064 e 489 dello stesso Fg. 5):</u>	<u>€ 44.000,00</u>
VALORE DEL LOTTO:	€ 555.000,00

18. - ONERI E SPESE DA SOTTRARRE AL VALORE STIMATO

- Oneri e compensi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€ 24.479,58
- <u>Sanzioni residue Agenzia delle Entrate:</u>	<u>€ 277,72</u>
TOTALE ONERI E SPESE	€ 24.757,30

19. - PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DI ONERI E SPESE

VALORE DEL LOTTO:	€ 555.000,00
<u>ONERI E SPESE (in c.t.):</u>	<u>- € 25.000,00</u>
	€ 530.000,00

20. - PRECISAZIONI FINALI

In conclusione, va ricordato che - per evitare impugnazioni delle alienazioni ex art. 2922 c.p.c. - od eventuali richieste di risoluzione del contratto ex art. 1489 c.p.c. - il fabbricato dovrà essere alienato con la precisazione - sia nell'avviso di vendita sia nel decreto di trasferimento - che tutti i costi e gli oneri inerenti alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, compresi quelli per il conseguimento dell'agibilità, graveranno sugli aggiudicatari.



RIEPILOGO

LOTTE	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	VALORI	ONERI E SPESE	PREZZO A BASE D'ASTA
Lotto Unico	San Lorenzo Maggiore BN) c.da Petrose	Compendio immobiliare composto da:				
		1) Fabbricato rurale di complessivi 803 mq commerciali, non agibile, articolato su tre livelli con le seguenti caratteristiche dimensionali e funzionali: Piano Seminterrato adibito a deposito di 304 mq commerciali Piano Terra adibito a deposito di 309 mq commerciali Piano primo da completare, destinato in parte a deposito e in parte ad abitazione, di complessivi 190 mq commerciali	Fg. 5 p.IIa 996 sub 2 (categ. C/2) sub 3 (categ. C/2) sub 4 (categ. F/3)	€ 511.000,00	-€ 25.000,00	€ 530.000,00
		2) Terreno agricolo asservito al fabbricato, di 2.667 mq catastali, con accesso alla SP 9	Fg. 5 p.IIa 1064	€ 44.000,00		
		3) Terreno agricolo asservito al fabbricato, di 200 mq catastali, con accesso alla SP 9	Fg. 5 p.IIa 489			
				€ 555.000,00	-€ 25.000,00	€ 530.000,00

