
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura esecutiva n. 126/2013

UNICO LOTTO

creditore procedente:

Unicredit Credit Managment Bank

debitore:

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02 marzo 2020

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

Esperto alla stima: Arch. Daria Dellino
Codice fiscale: DLLDRA70T48A662J
Studio in: Via Roma 29 - BN San Giorgio Del Sannio
Telefono: 08241771264
Email: dariadellino@yahoo.it
Pec: daria.dellino@archiworldpec.it



Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
1.1 CONFORMITÀ CATASTALE	6
1.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI NON OGGETTO DELLA VENDITA	7
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).....	7
3. STATO DI POSSESSO	9
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	9
4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	9
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
7. PRATICHE EDILIZIE.....	12
7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA	12
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	14
8.1 PREMessa.....	14
8.2 CRITERIO DI STIMA	15
8.3 FONTI DI INFORMAZIONE:	16



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Sanguinito - Sanguinito - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - (Edificio in corso di costruzione non accatastato)

Corpo: Fg. 29 P.IIe 69 - 242

Categoria: Agricolo

Dati Catastali:

- Sezione censuaria **Sant'Agata de Goti** - foglio **29**, particella **69**, qualità **Seminativo Arboreo**, classe **3**, superficie catastale **17,70**, reddito dominicale: **€ 22,40**, reddito agrario: **€ 15,08**.
- Sezione censuaria **Sant'Agata 'de Goti** - foglio **29**, particella **242**, qualità **Semitativo Arboreo**, classe **2**, superficie catastale **12,30**, reddito dominicale: **€ 15,56**, reddito agrario: **€ 10,48**.

2. Stato di possesso

Bene: Via Sanguinito - Sanguinito - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - (Lotto unico)

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Sanguinito - Sanguinito - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - (Lotto unico)

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non definito

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Sanguinito - Sanguinito - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - (Lotto unico)

Creditori: Unicredit Credit Management Bank

5. Comproprietari

Beni: Via Sanguinito - Sanguinito - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - (Lotto unico)

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Sanguinito - Sanguinito - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - (Lotto unico)



Corpo: A
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Sanguinito - Sanguinito - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - (Lotto unico)

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Sanguinito - Sanguinito - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - (Lotto unico)

Prezzo base d'asta del lotto: € 469.986



BENI IN SANT'AGATA DE' GOTI (BN)

Località **Sanguinito**

Via Sanguinito

Lotto: 001 - (Lotto unico)

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Catasto Terreni di Benevento, F 29 p.lle 69 - 242.

Descrizione: Fondo rustico di terreno (seminativo arborato) della superficie complessiva di circa 3.000 mq, costituito da due particelle di forma trapezoidale allungata, pianeggiante, su cui insiste gran parte di un edificio in corso di costruzione costituito dalle sole strutture portanti in c.a. non accatastato destinato ad albergo/ristorante, ricadente in parte anche su una particella non pignorata. Al fondo si accede dalla strada comunale S.Anna-Sanguinito.

Tipologia: Terreno agricolo

Ubicazione: Sant'Agata 'de Goti (Bn), 82019, località Sanguinito, Via Sanguinito.

Note: PRG Vigente: **E8** - Zona Omogenea Agricola Semplice - **G1** -Zona per Attrezzature di uso turistico

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

Terreno agricolo, sezione censuaria Sant'Agata de Goti, individuato nel C.T. al foglio **29**, particella **69**, qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie catastale 1.770 mq, reddito dominicale: € 22,40, reddito agrario: € 15,08. (all. 1)

Derivante da: Impianto meccanografico del 28/04/1977

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Terreno agricolo, sezione censuaria Sant'Agata 'de Goti, individuato al C.T. al foglio **29**, particella **242**, qualità Semitativo Arboreo, classe 2, superficie catastale 1.230 mq, reddito dominicale: € 15,56, reddito agrario: € 10,48. (all. 2)

Derivante da: Impianto meccanografico del 28/04/1977



Confini: il bene confina nel suo insieme, con strada comunale, con proprietà o suoi aventi causa e con proprietà della medesima

1.1 Conformità catastale

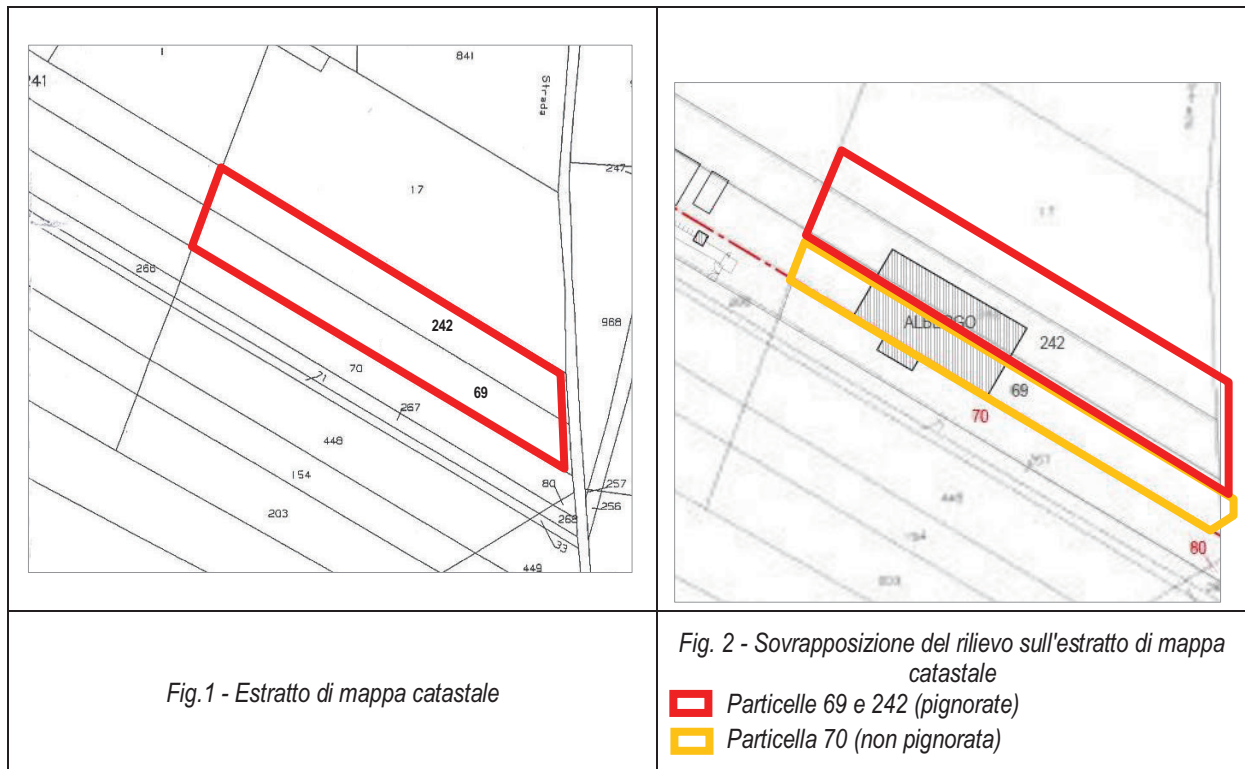
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'atto di pignoramento, i beni sono stati correttamente identificati, ma sui beni oggetto di stima insiste parte di un edificio non ultimato che presenta la sola struttura portante in c.a., destinato ad albergo-ristorante, composto da piano interrato, piano rialzato/primo, piano secondo e sottotetto. Detta costruzione non essendo ultimata non è stata ancora denunciata in N.C.E.U., inoltre parte di essa e la rampa carrabile di accesso al piano interrato, insistono sulla particella 70, non pignorata, di proprietà della stessa

Regolarizzabili mediante: **accatastamento in F/3¹**;

Accatastamento: costi pratica +compenso professionista

Oneri Totali: 3000 €

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale.



¹ **fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione**, possono (non vi è l'obbligo) essere iscritti nel Catasto Fabbricati al fine della loro identificazione, senza attribuzione di rendita catastale. La loro iscrizione si opera mediante la presentazione dell'**elaborato planimetrico**, e l'attribuzione di categorie "fittizie" quali F/3 (unità in corso di costruzione). *art. 3, comma 2, Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze.*



1.2 Identificazione dei beni NON oggetto della vendita

Identificativo corpo: Catasto Terreni di Benevento, F 29 p.IIa 70.

Descrizione: Fondo rustico di terreno (seminativo arborato) della superficie complessiva di circa 1.420 mq (fig. 2 - evidenziata in giallo), costituito da una particella di forma trapezoidale allungata, pianeggiante, su cui insiste parte dell'edificio in corso di costruzione suddetto e la rampa di accesso carrabile al seminterrato (fig.5).

Tipologia: Terreno agricolo

Ubicazione: Sant'Agata 'de Goti (Bn), 82019, località Sanguinito, Via Sanguinito.

Note: PRG Vigente: G1 -Zona per Attrezzature di uso turistico

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 - Piena proprietà di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

Il fondo è pervenuto in virtù di atto di compravendita (n. 6401.1/1992) per notaio Marina Capone del 05/10/1992, protocollo n.159698 Voltura in atti dal 07/06/2001 Rep. n. 11742, registrazione UR Benevento Vol. 41 n. 4049 del 22/10/1992 da

Terreno agricolo, sezione censuaria Sant'Agata de Goti, individuato nel C.T. al foglio 29, particella 70, qualità Seminativo Arboreo, classe 2, superficie catastale 1.420 mq, reddito dominicale: € 17,97, reddito agrario: € 12,10. (all. 3)

Derivante da: Impianto meccanografico del 28/04/1977

Confini: il bene confina, con strada comunale, con la p.IIa 267 di altra proprietà, con le p.IIe 66, 69, 80 di proprietà della

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La località Sanguinito fa parte del comune di Sant'Agata de Goti, da cui dista 4,06 Km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Agricola/residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Sant'Agata de Goti.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Taburno.

Attrazioni storiche: centro storico Sant'Agata de Goti.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea





Fig.3 - Ortofoto con individuazione del lotto pignorato



Fig.4 Edificio in corso di costruzione

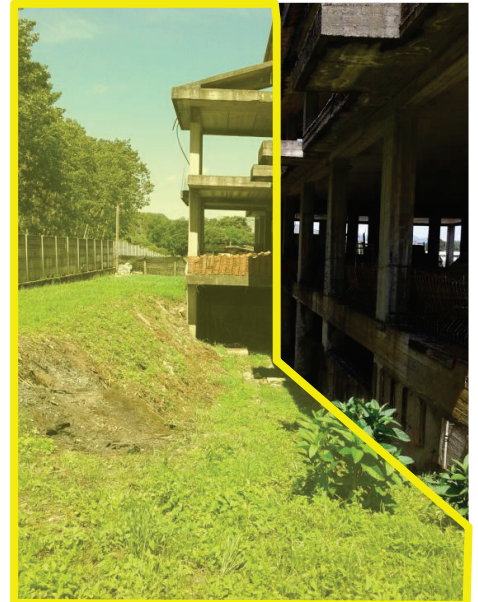


Fig.4 In giallo la parte di edificio ricadente nella particella 70 non pignorata





Ingresso



Vano scala

3. STATO DI POSSESSO

Libero

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 Vincoli urbanistici e di tutela ambientale

Piano Territoriale Paesistico del Taburno - Camposauro, approvato con D.M. del 30/09/96 e pubblicato sulla G.U. n. 251 del 25/10/96 - **Ambito R.U.A.:** Recupero Urbanistico-Edilizio e restauro Paesistico-Ambientale (art. 18).

4.1.5 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

Dalle ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto (*all. 4*) è risultato quanto segue:



4.2.1 Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 29/05/1997 - Registro Particolare 331 - Registro Generale 4929
Pubblico Ufficiale IACCARINO Carlo, Repertorio 245029 del 21/05/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
Iscrizione n. 211 del 20/03/2017
Annotazione n. 817 del 01/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. ISCRIZIONE del 13/03/2003 - Registro Particolare 554 - Registro Generale 3355
Pubblico Ufficiale CAPONE Marina - Repertorio 61294 del 21/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
3. ISCRIZIONE del 20/03/2017 - Registro Particolare 211 - Registro Generale 2703
Pubblico ufficiale IACCARINO Carlo - Repertorio 245029 del 21/05/1997
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Formalità di riferimento: Iscrizione n.331 del 1997
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 819 del 01/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).

4.2.2 Pignoramenti

1. TRASCRIZIONE del 16/03/1999 - Registro Particolare 2154 - Registro Generale 2581
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 71 del 05/02/1999
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 818 del 01/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 14/06/2013 - Registro Particolare 5177 - Registro Generale 6875
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO SEZ. DIST. DI AIROLA UNEP - Repertorio 145/2013
del 16/05/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 07/09/1992 - Registro Particolare 7308 - Registro Generale 8292
Pubblico Ufficiale CAPONE Marina, Repertorio 11029 del 31/08/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non è possibile stabilirlo in questa sede, trattandosi di un edificio in corso di costruzione. Per quanto rilevato, l'ingresso è posto alla stessa quota del terreno ed è stato realizzato il vano ascensore in c.a. di dimensioni 1,80x1,80.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: la rampa di accesso carrabile al piano seminterrato è posta sulla particella 70 F29 non pignorata di proprietà dell'esecutato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: _____, in per-

sona del legale rappresentante ed amministratore unico sig.

per i diritti di piena proprietà.

L'intero terreno è pervenuto in virtù di atto di compravendita per notaio Marina Capone del 31/08/1992, trascritto al Registro Particolare 7308 e al Registro Generale 8292 del 07/09/1992 dalla sig.ra _____.

precedenti proprietari:

- **P.Ila 242**

Alla _____, è pervenuta in virtù di atto di compravendita per notaio Domenico Milano del 28/09/1984 - Voltura in atti dal 11/04/1989 Repertorio n. 11736, dal _____, registrato UR sede di Benevento n. 6738 del 12/10/1984 (n. 616784) - Registro Particolare n. 9518 Registro Generale n. 8658 del 15/10/1984.

Al _____, è pervenuta in virtù di atto di donazione per notaio Felice Cerni del 29/12/1983, da _____ . Voltura in atti del 11/04/1989 Repertorio n. 34955, sede Airola, Registrazione UR sede Benevento n. 174 del 10/01/1984 n. 83884, trascritto su Registro Particolare n. 440, Registro Generale n. 398 del 11/01/1984.

Al _____, è pervenuta in virtù di atto di compravendita per notaio Iannello del 19/08/1965 da _____ trascritto al Registro Particolare n. 9273 e Registro Generale 8452.

- **P.Ila 69**

Alla _____, è pervenuta in virtù di atto di donazione e vendita per notaio Domenico Milano del 02/01/1984 - Voltura in atti dal 16/12/1985 Repertorio n. 10875, dal _____ registrato UR sede di Benevento n. 531 del 19/01/1984 (n. 102284) - Registro Particolare n. 1003 Registro Generale n. 914 del 17/01/1984.

Al _____, è pervenuta in virtù di atto di donazione e divisione, per notaio Vigliotti del 24/07/1961, e trascritto al Registro Particolare n. 4416 e 4422, Registro Generale n. 3811 e 3817 del 26/04/1962.



7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: **C.E. 59/85 del 24.10.1987** e 199/90 del 03.05.1991 (Rinnovo) (all. 5)

Intestazione: con **C.E. n. 156/97**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Ristorante-Albergo-Tavola calda

Oggetto: nuova costruzione

Altre pratiche edilizie:

- Rilascio di **C.E. n. 44/93** (mai ritirata)
- In data 03.04.1998 il _____, in qualità di legale rappresentante della _____ comunicava la Sindaco l'inizio dei lavori riguardanti il progetto per la costruzione di attrezzature sportive e sistemazione esterna dell'area di pertinenza dell'albergo/ristorante redatto ai sensi della **D.I.A. prot. n. 4413 del 03.04.1988**, da realizzarsi sulle p.lle 65-66-**69**-70-80-241-**242** F.29. (all. 6).
- **C.E. in sanatoria 106/2000** (all. 6) del 0708/2000 rilasciata il 09/01/2001 alla società _____ per la realizzazione di corpi di fabbrica adibiti a forno, bar, cucina, depositi e tettoia, servizi per portatori di handicapE' **escluso** dalla presente il corpo di fabbrica da adibire a Ristorante/Albergo, realizzato in difformità alla C.E.n. 59/85 del 03/05/91 per il quale valgono le prescrizioni del parere 128/00" (all. 6.1 Conferenza di Servizi).
- Parere commissione edilizia comunale n. 128 del 19/07/2000.(all. 7)

7.1 Conformità edilizia

Fabbricato per attività turistico-ricettiva.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal confronto tra lo stato di fatto e il progetto assentito, risulta difforme l'**altezza** massima dell'edificio, maggiore di 7,50 m, altezza max consentita per la zona G1 del P.R.G. e di 6,00 altezza max prevista in zona R.U.A. del P.T.P. Massiccio del Taburno e un ampliamento di superficie. La commissione edilizia comunale nella seduta del 19.07.2000 con parere n. 128 (all. 7) esprimeva parere favorevole al rilascio della C.E. in sanatoria n. 106/2000 (variante in corso d'opera **non** riguardante l'edificio albergo/ristorante), a condizione che venisse demolito il piano sottotetto dell'edificio e verificata la volumetria realizzata. Ad oggi non è stato ancora demolito il sottotetto, nonostante la dichiarazione di atto notorio presentata dal figlio dell'esecutato il 03.08.2000 (all. 7).

Dalle verifiche effettuate presso U.T.C. del Comune di Sant'Agata de Goti, non risulterebbe possibile sanare gli abusi.

Regolarizzabili mediante: Demolizione del sottotetto e verifica della volumetria realizzata.

Descrizione delle opere difformi: Sottotetto e ampliamento in pianta.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Fabbricato per attività turistico-ricettiva.

Il lotto ricade in **zona E8** omogenea agricola semplice (per 1230,00 mq della p.la 242 f. 29) e in zona G1 attrezzature di uso turistico (per 300,37mq della p.la 242 f. 29 e per 1770,00 mq della p.la 69 f. 29) ai sensi del vigente



Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 13399 del 24/05/1994.

Il lotto ricade anche in ambito R.U.A. del vigente Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. del 30/09/96. (All. 8 - Certificato di destinazione urbanistica - All. 9 - Norme P.T.P.).

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.P.A.P. n.13399 del 24/05/1994
Zona omogenea:	E8 - Zona Omogenea Agricola Semplice - G1 Zona per Attrezzature di uso turistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI - Piano Territoriale Paesistico Massiccio del Taburno - Camposauro , approvato con D.M. del 30/09/96 e pubblicato sulla G.U. n. 251 del 25/10/96 - Ambito R.U.A.: Recupero Urbanistico-Edilizio e restauro Paesistico-Ambientale (art. 18)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona E8: 0,03 - 0,05 - 0,05 mc/mq - Zona G1: fino a 1mc/mq
Rapporto di copertura:	Zona G1: 2%
Altezza massima ammessa per P.R.G.:	7,50 m
Altezza massima ammessa per P.T.P. :	mt 6,00 all'imposta della copertura inclinata a falda doppia o semplice nelle aree agricole ovvero di insediamento sparso;

Note sulla conformità: Il bene, come detto, è soggetto al vincolo ambientale ricadente in zona RUA di Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale del Piano Territoriale Paesistico dell'Ambito Massiccio del Taburno approvato con D.M. 30 settembre 1996 pubblicato sulla G.U. n. 251 del 25-10-1996.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Trattasi di un fondo unico di terreno di forma trapezoidale, ubicato in località San Guinito del Comune di Sant'Agata de Goti. Il fondo di superficie complessiva di circa 3000 mq, è costituito da due particelle. Sul fondo è stato realizzato un edificio non ultimato che presenta solo la struttura in c.a. e destinato a ristorazione ed albergo. Esso ricade in parte anche sulla particella 70 foglio 29 **non pignorata**.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia PIANEGGIANTE

Il fabbricato in corso di costruzione presenta solo le strutture in c.a. ed è composto da piano interrato, piano rialzato/primo, piano secondo e sottotetto.



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: *tipologia:* soletta in c.a. in opera
condizioni: sufficienti

Strutture verticali: *tipologia:* pilastri in c.a. in opera
condizioni: discrete/buone

Tetto: *tipologia:* soletta in c.a. e laterizi
condizioni: sufficienti

Impianti: nessuno

Ambiente: Il sito **non** necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Calcolo superfici:

Piano		Parametro	Superficie reale/potenziale ² (mq)	Coeff. di omogeneizzazione	Superficie equivalente ³ (mq)
Seminterrato		superf. lorda	835,00	0.60	501
Rialzato/Primo		superf. lorda	666	1,00	666
	Terrazzo	superf. lorda	169,16	0.25	42,29
Secondo		superf. lorda	359,36	1,00	359,36
	Terrazzo balconi	superf. lorda	394,00	0.25	98,5
Sottotetto		superf. lorda	258,46	0,75	193,84
	Terrazzo	superf. lorda	149,00	0.25	37,25
Area di pertinenza esterna		Superf. lorda	2165	0.15	324,75
					2.223

Nel calcolo della superficie non si è tenuto conto della porzione di fabbricato ricadente sulla particella 70 f 29 non pignorata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Premessa

² Superficie lorda complessiva;

³ Superficie commerciale derivata dal prodotto della superficie reale per i coefficienti di omogeneizzazione;



Come illustrato al par. 7, con riferimento alle pratiche edilizie acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e la documentazione catastale, per l'unità immobiliare oggetto di procedura **non risultano verificate la conformità urbanistico-edilizia** (cfr. par. 7) e la **conformità catastale** (cfr. par.1).

Secondo quanto stabilito dalla norma vigente, in generale, **un immobile che presenta un abuso può essere trasferito in sede esecutiva**; l'aggiudicatario ha però l'onere di provvedere alla sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, **se ne ricorrono le condizioni**: *"la facoltà sanatoria non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni, di talché anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita"*⁴.

In particolare, nel caso in cui l'**abuso non sia sanabile**, come nel caso in oggetto, **l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova al momento della vendita e l'aggiudicatario ha l'obbligo di eliminare l'abuso e di ripristinare lo stato dei luoghi**. Pertanto, dalla stima del più probabile valore di mercato del bene, saranno **destratti** i costi necessari ad eliminare gli abusi edilizi e a ripristinare lo stato dei luoghi. Nel caso in esame, considerata la presenza di abusi, dal più probabile valore di mercato del bene, saranno decurtati i costi relativi alla demolizione del sottotetto.

Dalla stima inoltre sarà detratto il costo derivante dalla limitazione per il lotto in oggetto, di non avere l'accesso carrabile al piano interrato, poichè la rampa ricade sulla particella 70 non pignorata.

8.2 Criterio di stima

Sintetico comparativo

Per quanto riguarda la stima del lotto e del manufatto edilizio in corso di costruzione insistente su di esso, lo stesso si identificherà con "il più probabile valore venale" praticato nel contesto territoriale di Sant'Agata de' Goti in un raggio d'azione comprendente anche i comuni limitrofi.

A tal'uopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico/comparativo", basato sulla raffronto di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare.

Il valore che ne scaturisce verrà riferito all'unità di misura presa in considerazione, che in tal caso sarà il metro quadrato.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Da indagini fatte presso agenzie immobiliari, operatori economici, dell'Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, è stato appurato che l'attuale più probabile valore di mercato nel territorio di Sant'Agata de' Goti per immobili a destinazione turistico-alberghiera, si aggira intorno agli € 600,00/mq.

Considerato che il fabbricato in oggetto si presenta con la sola struttura portante intelaiata, privo di chiusure verticali esterne, tramezzi interni, intonaci sia esterni che interni, infissi, massetti, pavimentazioni, impianti, tenendo conto anche della vetustà della struttura, si valuterà per ½ del suo valore effettivo, pari a € 300,00/mq. Inoltre, per maggiore completezza dei dati, si è tenuto conto, del più probabile valore di mercato di fabbricati in corso di costruzione, analoghi a quello di riferimento nella zona, il quale, si aggira intorno ai 350 €/mq. Pertanto, dalla media tra i due valori, il più probabile valore di mercato è di **325 €/mq**.

Ciò premesso occorre una precisazione riguardante l'area residua intorno l'edificio, infatti escludendo la porzione di superficie occupata dal manufatto edilizio pari a circa 831 mq, il terreno residuale in oggetto, anche

⁴ Sentenza della Cassazione, Sezione III, n.23140 emessa l'11.10.2013



se ancora contraddistinto catastalmente, è da considerarsi di pertinenza al fabbricato, visto che su parte di esso ricade la stradina asfaltata che dall'accesso conduce all'interno del lotto e al parcheggio. La destinazione agricola di seminativo arboreo, non può essere più considerata tale, ma da intendersi "area servizio e di supporto" dell'intero insediamento.

8.3 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
 Uffici del registro di Benevento;
 Ufficio tecnico di Sant'Agata de Goti;
 Agenzie immobiliari e osservatorio del mercato immobiliare;

8.4 Valutazione corpi:

Riepilogo:

$$Vm = Vmu \times Sup. \text{ comm.} = 325 \text{ €/mq} \times 2.223 \text{ mq} = 722.475 \text{ €}$$

ID	Immobile	Superficie equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Fabbricato in corso di costruzione destinato ad albergo/ristorante	2.223	€ 722.475	€ 722.475

8.5 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%) € 108.371
- Riduzione del valore per costi di demolizione del sottotetto⁵ € 68.871
- Riduzione del valore dovuta alla limitazione dell'accesso carrabile al piano seminterrato (10%)⁶. € 72.247
- Costi per la regolarizzazione catastale: accatastamento. € 3.000

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 469.986**

Data generazione:
 09-02-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Daria Dellino

⁵ Il costo per la demolizione del sottotetto è stato ottenuto da computo metrico delle lavorazioni necessarie, seguendo i valori contenuti nel prezzario dei L.L.P.P. della Regione Campania 2018. Esso è indicativo, potrebbe variare in eccesso o in difetto in base ai preventivi dei vari operatori del settore.

⁶ La percentuale è stata calcolata considerando il più probabile valore di mercato del piano interrato, dimezzato della metà per la limitazione di accesso carrabile.



ALLEGATI

- 1 - Visura storica F.29 P.IIa 69
- 2 - Visura storica F.29 P.IIa 242
- 3 - Visura storica F.29 P.IIa 70 (non pignorata)
- 4 - Ispezioni ipotecarie
- 5 - Concessione edilizia 59/85 - 199/90
- 6 - C.E. n. 106/2000
- 6.1 - Conferenza di Servizi
- 7 - Parere commissione edilizia
- 8 - Certificato di destinazione urbanistica
- 9 - Norme P.T.P.
- 11 - Rilievo
- 12 - Rilievo fotografico

