

## TRIBUNALE DI BENEVENTO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **83/2014**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12.12.2018**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Maria Letizia D'ORSI**

Custode ex art. 559, co 2, c.p.c.: **Avv. Leopoldo PAPA**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI UBICATI IN CIRCELLO, COLLE SANNITA, REINO, SAN MARCO DEI CAVOTI**

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](mailto:ing.angelozerrillo@alice.it)  
Pec: [angelopompeo.zerrill@ingpec.eu](mailto:angelopompeo.zerrill@ingpec.eu)



<b>BENI IMMOBILI COSTITUENTI PIU' LOTTI</b>
---

**PREMESSA**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO****1.1 - Tipologia dei beni****1.1.1 - Fabbricati rurali e terreni agricoli**

Ubicazione: CIRCELLO (BN) - CAP 82020

C.da Macchia

**- Porzioni di fabbricati urbani e terreni agricoli**

Ubicazione: COLLE SANNITA (BN) - CAP 82024

Via Murillo, Via del Gesù - c.de Zepponi e Montefreddo

**- Terreni agricoli**

Ubicazione: REINO (BN) - CAP 82020

C.de Gianferri e Bosco Gallizzi

Ubicazione: SAN MARCO DEI CAVOTI (BN) - CAP 82029

C.da Fontecanale

**1.2 - Dati catastali (Cfr. All. 2)**

I beni *de quibus* risultano attualmente censiti alla competente Agenzia del Territorio, in titolo alle esegutate,

con le seguenti indicazioni:

COMUNE	ANNOTAZIONE AL N.C.E.U.							DIRITTI REALI		
	Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	C	Consist.	Piani	Rend.	NISTA L.	IACOBACCIO C.
COLLE SANNITA (BN)	32	1628	2	F/3			S2-S1		p.p. 1000/1000	
	32	1728	5	C/2	1	18 mq	S1	€ 28,82	p.p. 167/1000	p.p. 667/1000
	32	1728	6	C/2	1	8 mq	1°	€ 12,81	p.p. 167/1000	p.p. 667/1000
	32	1728	7	C/2	1	12 mq	1°	€ 19,21	p.p. 167/1000	p.p. 667/1000
	32	1728	8	A/4	3	4 vani	T-1°	€ 126,02	p.p. 167/1000	p.p. 667/1000
CIRCELLO (BN)			4	C/2	1	171 mq	S1	€ 146,57	p.p. 500/1000	
	39	349	5	A/3	2	8,5 vani	T	€ 526,79	n.p. 500/1000	
			6	F/3			1°			
	39	425		D/10			T	€ 1.170,00	p.p. 1000/1000	
	39	487		C/6		40 mq	T	€ 49,58	p.p. 1000/1000	
	39	430		D/10			T	€ 30,00	p.p. 500/1000 n.p. 500/1000	
	45	142		D/10			T	p.p. 1000/1000		



COMUNE	ANNOTAZIONE AL N.C.T.						DIRITTI REALI	
	Fg.	P.IIa	Q.tà	C	Consist.	R.D.	NISTA L.	IACOBACCIO C.
COLLE SANNITA (BN)	29	206	Vigneto	2	680 mq	€ 2,63	p.p. 1000/1000	
	43	41	Bosco ceduo	2	760 mq	€ 0,24	n.p. 1000/1000	
	43	42	Bosco ceduo	2	290 mq	€ 0,09	n.p. 1000/1000	
	43	324	Bosco ceduo	2	570 mq	€ 0,12	p.p. 1000/1000	
CIRCELLO (BN)	39	70	Seminativo	2	4688 mq	€ 13,32	p.p. 1000/1000	
	39	75	Uliveto	1	1269 mq	€ 2,29	p.p. 1000/1000	
	39	178	Seminativo	2	800 mq	€ 2,27	p.p. 1000/1000	
	39	179	Seminativo	2	1135 mq	€ 3,22	p.p. 500/1000 n.p. 500/1000	
	39	348	Uliveto	1	256 mq	€ 0,46	} p.p. 500/1000 n.p. 500/1000	
			Seminativo	2	376 mq	€ 1,07		
	39	486	Seminativo	2	2873 mq		p.p. 1000/1000	
	39	429	Seminativo	2	382 mq	€ 1,09	p.p. 500/1000 n.p. 500/1000	
	45	141	Seminativo	3	840 mq	€ 1,62	p.p. 1000/1000	
	45	291	Seminativo	2	7.947 mq		p.p. 1000/1000	
REINO (BN)	6	100	Seminativo	2	3980 mq	€ 9,25	p.p. 1000/1000	
	7	51	Seminativo	3	2469 mq	€ 3,83	p.p. 1000/1000	
	7	54	Seminativo	3	4718 mq	€ 7,31	p.p. 1000/1000	
	7	267	Seminativo	3	1080 mq	€ 1,67	p.p. 500/1000 n.p. 500/1000	
S. MARCO DEI C. (BN)	23	563	Seminativo	3	263 mq	€ 0,48	p.p. 1000/1000	

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

Nel corso delle operazioni peritali sono emerse irregolarità relativamente ai seguenti beni, siti in Circello (BN), alla c.da Macchia:

- fabbricato rurale Fg. 39 - p.IIa 349, per difformità tra lo *stato dei luoghi* e quanto agli atti del Catasto;
- manufatti insistenti sui terreni Fg. 39 - p.IIa 428 e Fg. 45 - p.IIa 142, per omessa e difforme dichiarazione.

Nello specifico, con riferimento al fabbricato Fg. 39 - p.IIa 349, sono risultati non dichiarati:

- due *vani* al piano rialzato e, precisamente, un bagno a servizio di una camera da letto e uno *studio-ufficio* ottenuto con la chiusura di una porzione del portico antistante l'abitazione;
- l'intero *primo piano*, in corso di costruzione, poiché "*venuto a esistenza*" (ex art. 2645 bis, comma 6, c.c.).

Relativamente agli altri manufatti, invece, sono risultati non accatastati:

- un pollaio insistente sul terreno Fg. 39 - p.IIa 428;
- un *secondo capannone* - realizzato da \_\_\_\_\_ - società conduttrice dei beni staggiti - insistente sull'area pertinenziale di quello già oggetto di



procedura Fg. 45 - p.lla 142 (Categ. D/10) - nonché - opere accessorie (pesa bestiame e tettoia ricovero attrezzi).

Tali irregolarità e la necessità di procedere alla regolarizzazione del censimento dei predetti beni sono state evidenziate con apposita nota del **05.06.2018**, in cui è stato indicato anche l'importo complessivo lordo delle operazioni - pari a € **3.609 (oltre oneri fiscali)** - a seguito della quale l'ill.mo G.E. ha disposto la comparizione delle parti per le udienze del **28.06.2018** e del **19.09.2018**.

All'udienza del **28.06.2018** ha manifestato la propria disponibilità a sostenere i costi dell'accatastamento relativamente ai beni da essa pignorati solo la Banca  
, tramite il proprio legale Avvocato Barbato.

Alla successiva udienza del **19.09.2018**, la stessa disponibilità è stata poi manifestata - relativamente ai beni da essa pignorati - anche dalla  
- tramite delegato dell'Avv. Prozzo.

Pertanto, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative (D.P.R. 138/98 e 139/98, D.M. n. 28/98 e L. 122/2010) - sono stati redatti e trasmessi all'Agenzia del Territorio, con apposita procedura telematica, le necessarie documentazioni: n. 2 Tipi Mappali, n. 3 DOCFA e n. 3 Elaborati planimetrici (**Cfr. All. 2**).

### 1.3.1 - Regolarizzazione del censimento catastale dei beni

In relazione al loro attuale stato, gli immobili risultano regolarmente censiti.

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

Non vi sono ulteriori oneri da considerare, oltre quelli già quantificati e illustrati con nota del **05.06.2018 (Cfr. Allegato specifica competenze tecniche)**.

## 2. - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'.

Dalla documentazione agli atti (certificazioni notarili) e da quella allegata alla presente relazione, acquisita nel corso delle indagini, si evince che le esegutate sono divenute proprietarie dei beni *oggetto di procedura* in virtù dei titoli di seguito indicati.

Nello specifico, sono pervenuti alla Sig.ra \_\_\_\_\_

- con atto per Notar G. L. Palmieri del **17.06.1997** - trascritto il 10.07.1997 al n. 5580 R.P.



- la piena proprietà del terreno agricolo sito in **Colle Sannita (BN)** - alla c.da Montefreddo - Fg. 29, p.IIa 206 (di 680 mq);
- la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  e la nuda proprietà della restante quota di  $\frac{1}{2}$  (con usufrutto a favore di  
del terreno agricolo sito in **REINO (BN)** - alla c.da Gianferri - Fg. 7, p.IIa 267 (di mq 1.080 mq);
- con atto per Notar M. Iannella del **11.01.2001** - trascritto il 19.01.2001 al n. 581 R.P.
  - la piena proprietà, per l'intero, del terreno agricolo sito in **Reino (BN)** - alla c.da Gianferri - Fg. 7, p.IIa 54 (di 4.718 mq);
- con atto per Notar M. Iannella del **11.01.2001** - trascritto il 19.01.2001 al n. 585 R.P.
  - la piena proprietà, per l'intero, del terreno in **San Marco dei Cavoti (BN)** - alla c.da Fontecanale - Fg. 23 p.IIa 563 (di 263 mq);
  - la piena proprietà, per l'intero, dei terreni agricoli siti in **REINO (BN)** - alla c.da Bosco Gallizzi - Fg. 6, p.IIa 100 (di 3.980 mq) e Fg. 7, p.IIa 51 (di 2.469 mq);
- con atto per Notar M. Iannella - rep. n. 275768 del **10.08.2001** - trascritto il 27.08.2001 ai nn. 7952 R.P. e 9319 R.G.:
  - la piena proprietà, per l'intero, del terreno sito in **Circello (BN)** - alla c.da Pezze - Fg. 45, ex p.IIa 184 (di 9.725 mq) da cui è derivata la p.IIa 291;
- in virtù di *successione ab intestato* di
  - la piena proprietà della quota di **167/1000** degli immobili in **Colle Sannita (BN)** - alla Via Murillo - Fg. 32, ex p.IIa 908/ 1 - Categ. A/4 (ora 1728 sub 8), ex p.IIa 909/3 - Categ. C/2 di 18 mq (ora 1728 sub 5), ex p.IIa 909/4 - Categ. C/2 di 8 mq (ora 1728 sub 6) ed ex p.IIa 909/5 - Categ. C/2 di 12 mq (ora 1728 sub 7);
- con atto per Notar G. Iannella - rep. n. 7984 del **3.08.2004** - trascritto il 5.08.2004, ai nn. 7440 R.P. e 11920 R.G.
  - la nuda proprietà, per l'intero, dei terreni agricoli siti in **Colle Sannita (BN)** - alla località Zepponi - Fg. 43, p.IIa 41 (di 760 mq) e p.IIa 42 (di 290 mq) - gravati da usufrutto a favore di



- la piena proprietà, per l'intero, del terreno agricolo sito in **Colle Sannita (BN) - alla località Zepponi - Fg. 43, p.IIa 324** (di 570 mq);
- la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  e la nuda proprietà della restante quota di  $\frac{1}{2}$  (con usufrutto a favore di ) dei corpi di fabbrica siti in **Circello (BN) - alla c.da Macchia - Fg. 39, p.IIa 349 ex sub 1** (Categ. A/3 di 6,5 vani) **ex sub 2** (Categ. C/2 di 125 mq);
- l'intera piena proprietà del terreno con insistente fabbricato rurale (costituito da un unico locale di 380 mq) ubicato in **Circello (BN) - alla c.da Macchia - Fg. 39, ex p.IIa 346** (di 3.092 mq) ed **ex p.IIa 347** (di 348 mq), mutate - a seguito di intervento edilizio – nei mappali **428 e 425** (Categ. D/10);
- la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  e la nuda proprietà del restante quota di  $\frac{1}{2}$  (con usufrutto a favore della predetta **Sig.ra** ) dei terreni siti in **Circello (BN) - alla c.da Macchia - Fg. 39, p.IIa 179** (di 1.135 mq) - **p.IIa 348** (di 632 mq) - **ex p.IIa 71** (di 410 mq) da cui sono derivate la p.IIa 429 al Catasto terreni e la p.IIa 430 al Catasto Urbano;
- con atto per Notar G. L. Palmieri - rep. n. 13078 del **10.11.2006** - trascritto il 24.11.2006 ai nn. 9908 R.P. e 16988 R.G.
  - la piena proprietà, per l'intero, dei terreni agricoli sito in **Circello (BN) - alla c.da Macchia - Fg. 45, p.IIa 141** (di 840 mq) e **p.IIa 142** (di 5.400 mq);  
Nel quadro D della *nota* di trascrizione è precisato che, all'atto della vendita, erano in corso lavori di sbancamento per la costruzione di una porcilaia, giusta P.d.C. n. 11 del 04/09/2006 e autorizzazione S.U.A.P. n. 2 - prot. n. 5932;
- con atto di compravendita per Notar F. Iazeolla del 08.11.2012 - trascritto in data 07.12.2012 al n. 10.753 R.P.
  - la piena proprietà, per l'intero, dei terreni siti in Circello, alla c.da macchia, in Catasto **Fg. 39, p.IIa 70 di mq 4.688, p.IIa 75 di 1.269 mq e p.IIa 178 di 800 mq**;
- con atto di donazione per Notar G. De Bellis - rep. n. 2152 del **22.1.2013**, trascritto il 08.02.2013 ai nn. 1312 R.P. e 1770 R.G.
  - la piena proprietà, per l'intero, dell'unità abitativa sita in **Colle Sannita (BN) - alla Via Murillo** - articolata su due livelli e con piccola corte al piano terra - **Fg. 32, p.IIa 1628 sub 2**;



Inoltre, sono stati da Ella realizzati, in virtù di:

- Concessione Edilizia n. 16/2001 e di Concessione in variante n. 32/2001, l'adeguamento e il cambio di destinazione d'uso della stalla sita in Circello alla c.da Macchia (Fg. 39, ex p.lla 346) - attualmente in Catasto Fg. 39, p.lla 425 - Categ. D/10;
- Permesso di Costruire n. 11 del 04.09.2006 e autorizzazione S.U.A.P. n. 2 pari data, il Capannone per allevamento zootecnico (porcilaia) sito in Circello, alla C.da Macchia, in Catasto Fg. 45, p.lla 142 - Categ. D/10;

o o o o o o o

Sono, invece, pervenuti alla Sig.ra

- con atto per Notar R. De Napoli del **19.10.1957** - trascritto il 30.10.1957 al n. 7869 R.P.
  - **la piena proprietà della quota di ½ della casa in Colle Sannita (BN) - alla via Murillo - Fg. 32, p.lla 989 (costituita da un vano al piano terra ed uno al primo piano);**
- con atto per Notar E. Piacquadio - rep. n. 3715 del **30.04.1976** - trascritto il 28.05.1976 ai nn. 3985 R.P. e 4302 R.G. - **in regime di comunione legale** -
  - **la piena proprietà, per l'intero, della casa di abitazione in Colle Sannita (BN) - alla via Murillo - Fg. 32, p.lla 908 sub 1 - Categ. A/4 - (ora 1728 sub 8);**
- con atto per Notar E. Piacquadio - rep. n. 5502 del **20.06.1980** - trascritto il 17.09.1980 al n. 7590 R.G. - **in regime di comunione legale** -
  - **la piena proprietà, per l'intero, della casa di abitazione in Colle Sannita (BN) - alla via Murillo - Fg. 32, p.lla 909 sub 2 (Categ. A/6) da cui sono derivate le unità 909 sub 3, 4, 5 (ora, rispettivamente, 1728 sub 5 - Categ. C/2; 1728 sub 6 - Categ. C/2; 1728 sub 7 - Categ. C/2);**
- in virtù di *successione ab intestato* di:
  - **la piena proprietà della quota di 167/1000 degli immobili in Colle Sannita (BN) - alla Via Murillo - Fg. 32, ex p.lla 908/ 1 - Categ. A/4 (ora 1728 sub 8), ex p.lla 909/3 - Categ. C/2 di 18 mq (ora 1728 sub 5), ex p.lla 909/4 - Categ. C/2 di 8 mq (ora 1728 sub 6) ed ex p.lla 909/5 - Categ. C/2 di 12 mq (ora 1728 sub7);**



- con atto del Segretario Comunale di Colle Sannita (BN) - dott. Ottavio Cosentini - rep. n. 44/2 del **07.09.2002** - trascritto il 27.09.2002 ai nn. 9584 R.P. e 11782 R.G.
  - **la piena proprietà, per l'intero, degli immobili siti alla Via Murillo - Fg. 32, ex p.lle 688, 988, 986 sub 3 (Categ. A/6), 987 sub 2 (Categ. A/6);**
  
- con intervento edilizio ex lege 219/81 - di demolizione e ricostruzione *in situ* degli originari corpi di fabbrica in Colle Sannita (BN) - alla via Murillo - Fg. 32, mappali 688, 988, 986 sub 3 (Categ. A/6) e 987 sub 2 (Categ. A/6) - giusta C.E. n. 21 del 02.07.2002 e P.d.C. in variante n. 18 del 05.07.2004 - ha realizzato il fabbricato per civile abitazione attualmente in Catasto **Fg. 32, p.lla 1628 subalterni 2 e 3**, con piccole corti ai lati Est ed Ovest.

### 3. - ACCERTAMENTO DELLE PROPRIETÀ NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA DATA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In merito, si rimanda a quanto esposto nella certificazioni notarili ex art. 567, co. 2, c.p.c. - rilasciate dal:

- dott. T. Caruso il 06.03.2015;
- dott. G. Iannella il 15.01.2016.

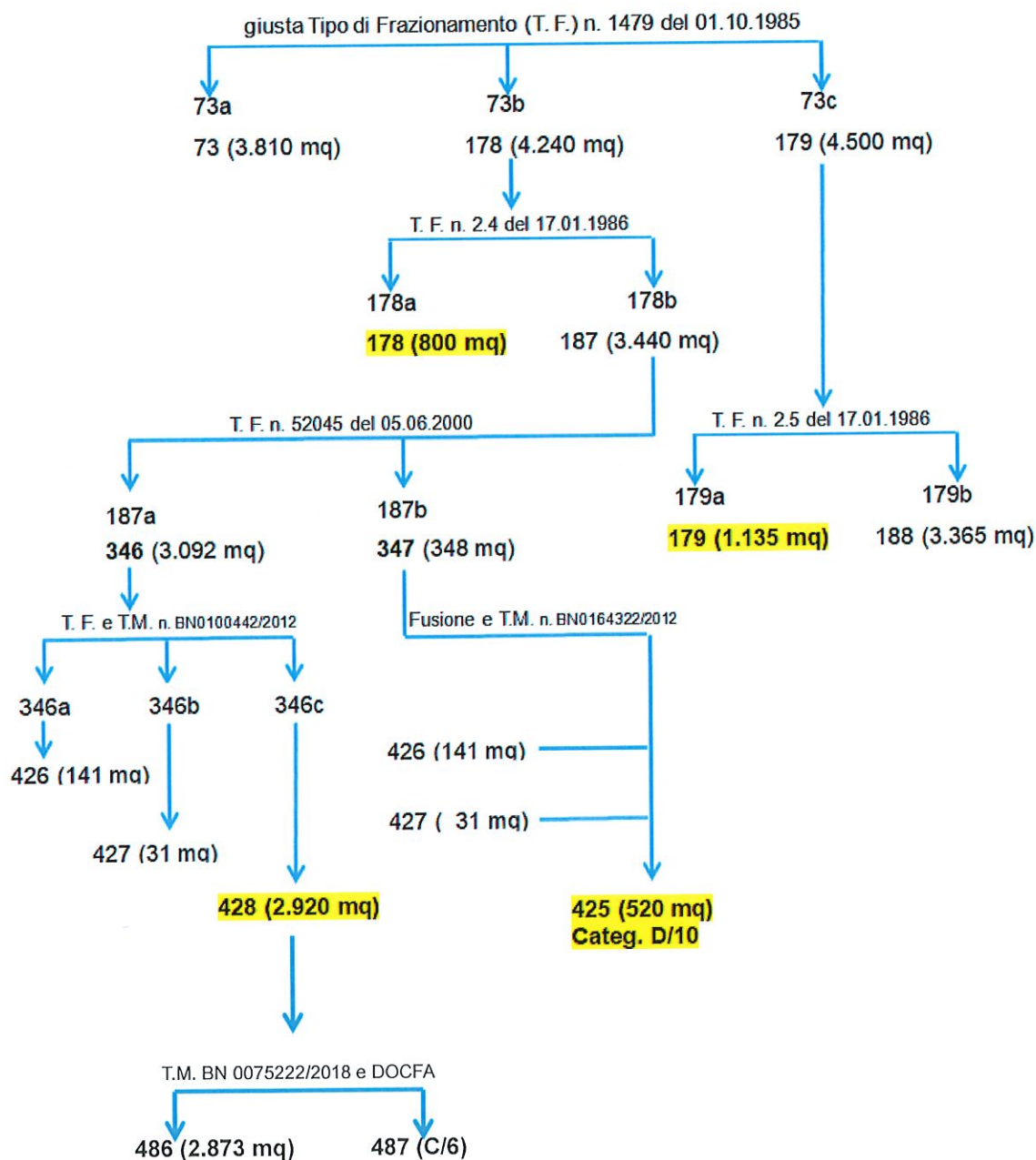




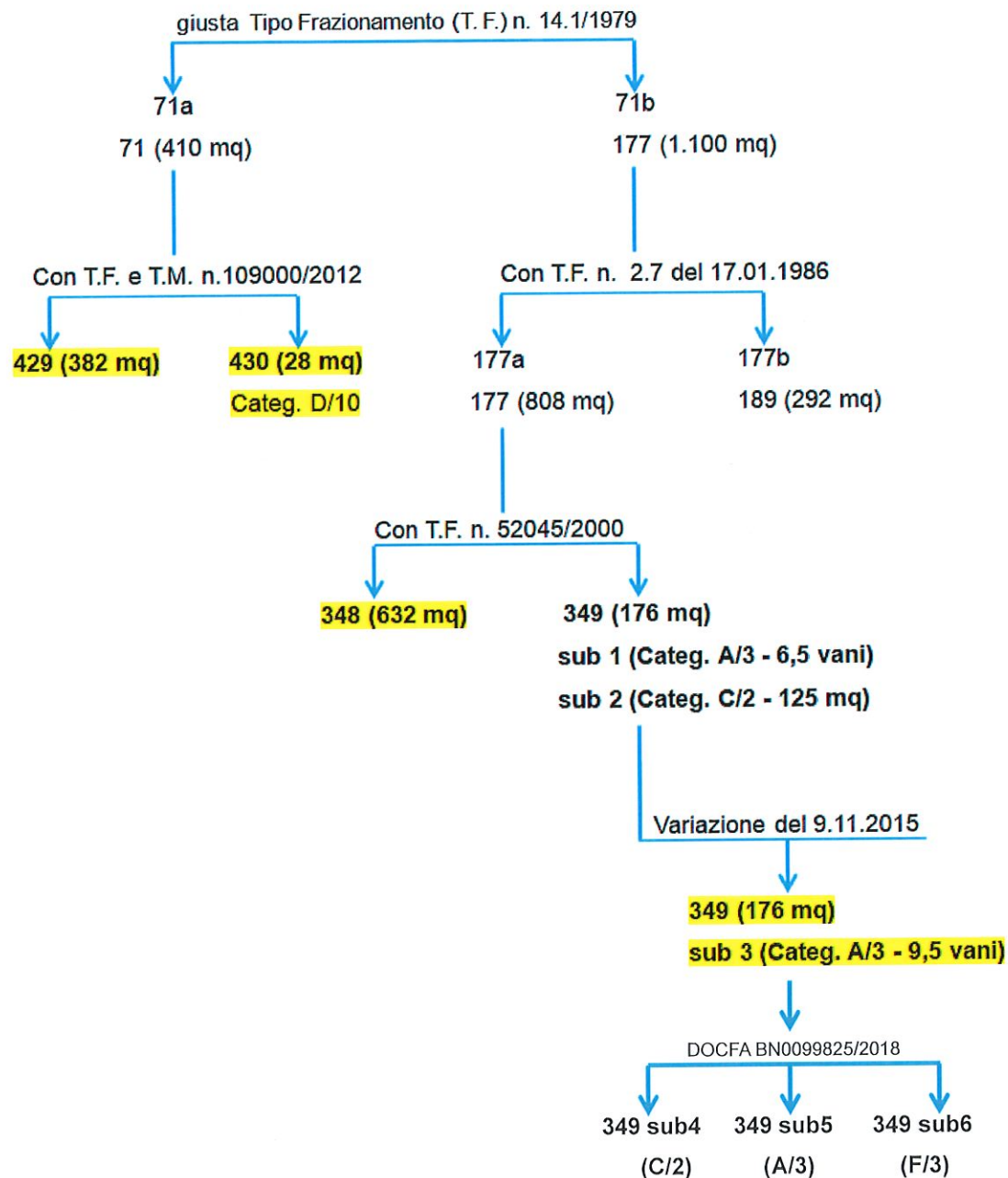
4. - CRONISTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI DI ALCUNI MAPPALI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA DATA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

4.1 - BENI IN CIRCELLO (BN), ALLA C.DA MACCHIA

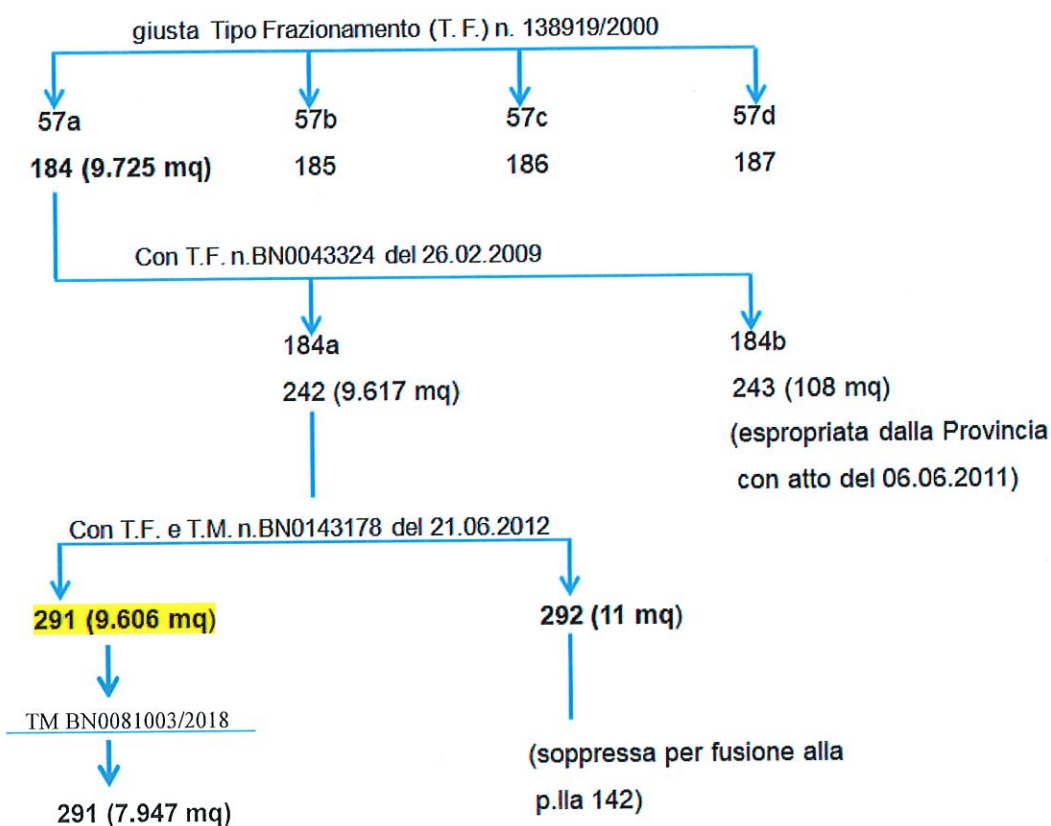
- Dalla maggiore consistenza del terreno Fg. 39, p.lla 73 di mq 12.550



- Dalla maggiore consistenza del terreno Fg. 39, p.IIa 71 di mq 1.510

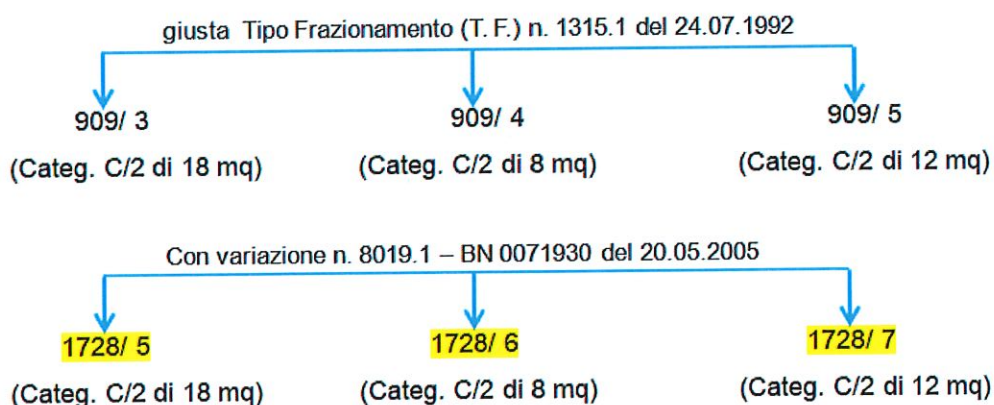


- Dalla maggiore consistenza del terreno Fig. 45, p.lla 57 di mq 38.900



#### 4.2 - BENI IN COLLE SANNITA (BN), ALLA VIA MURILLO (ora Via IV Novembre)

- Dalla maggiore consistenza dell'unità Fig. 32, p.lla 909/2 - Categ. A/6 di 2,5 vani



- Dall'unità Fg. 32, p.IIa 908/1 - Categ. A/4 di 4 vani

Con variazione n. 8019.1 – BN 0071930 del 20.05.2005

1728/ 8

(Categ. A/4 di 4 vani)

- Dalla unione dei mappali Fg. 32, 988 (ente urbano di 20 mq), 989 (ente urbano di 25 mq), 987 (ente urbano di 35 mq) e 986 (ente urbano di 30 mq) alla originaria p.IIa 688 (ente urbano di 35 mq)

Con variazione N. 14121.1/2004

688

(ente urbano di 145 mq)

- Dall'unità Fg. 32, p.IIa 688 (ente urbano di 145 mq)

Con T.M. n. 153958 del 19.08.2004

1627

(ente urbano di 15 mq)

1628

(ente urbano di 130 mq)

1628 sub 2 (Categ. F/3)

1628 sub 3



## 5. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

#### 5.1.1 - Elenco Formalità

Con riferimento ai beni staggiti, all'Ufficio Pubblicità di Benevento, sono rilevabili le seguenti formalità (Cfr. All. 5):

#### - ISCRIZIONI CONTRO

##### 5.1.1.1 - Iscrizione ipoteca volontaria del 21.08.1997 al n. 549 R.P.

Beni in Circello, Fg. 39, p.lle 348, 349, 425, 428, 429, 430

A favore di

##### 5.1.1.2 - Iscrizione ipoteca volontaria del 15.01.2001, ai nn. 40 R.P. e 508 R.G.

Beni in San Marco dei Cavoti (BN), Fg. 23, p.la 574

A favore di

##### 5.1.1.3 - Iscrizione ipoteca volontaria del 19.01.2001, ai nn. 53 R.P. e 698 R.G.

Beni in San Marco dei Cavoti (BN), Fg. 23, p.lle 563 e 574

A favore di

##### 5.1.1.4 - Iscrizione ipoteca volontaria del 28.01.2003, ai nn. 136 R.P. e 1479 R.G.

Beni in San Marco dei Cavoti (BN), Fg. 23, p.lle 563 e 574

A favore di

##### 5.1.1.5 - Iscrizione ipoteca volontaria del 05.08.2004, ai nn. 3147 R.P. e 11921 R.G.

Beni in San Marco dei Cavoti (BN), Fg. 23, p.lle 563 e 574

Beni in Colle Sannita (BN), Fg. 43, p.lle 41, 42, 324; Fg. 32, p.la 1728 sub 5,6,7,8

Beni in Circello, Fg. 39, p.lle 348, 349, 425, 428, 429, 430; Fg. 45, p.la 291

A favore di

##### 5.1.1.6 - Iscrizione giudiziale del 13.02.2008, ai nn. 230 R.P. e 1872 R.G.

Beni in Circello, Fg. 45, p.la 141 e p.la 142 - Categ. D/10

Decreto Ingiuntivo Trib. BN del 01.02.2008

A favore di

##### 5.1.1.7 - Iscrizione giudiziale del 10.07.2008, ai nn. 1188 R.P. e 8329 R.G.

Beni in Circello, Fg. 45, p.la 141 e p.la 142 - Categ. D/10

Decreto Ingiuntivo Trib. BN del 18.06.2008

A favore di

##### 5.1.1.8 - Iscrizione ipoteca volontaria del 08.09.2008, ai nn. 1471 R.P. 10858 R.G.

Beni in Circello - Fg. 45, p.lle 142 - Categ. D/10

A favore di



**5.1.1.9 - Iscrizione ipoteca volontaria del 04.08.2011, ai nn. 1196 R.P. e 8646 R.G.**

Beni in San Marco dei Cavoti (BN), Fg. 23, p.lle 563 e 574

Beni in Colle Sannita (BN), Fg. 43, p.lle 41, 42, 324; Fg. 32, p.la 1728 sub 5,6,7,8

Beni in Circello, Fg. 39, p.lle 348, 349, 425, 428, 429, 430; Fg. 45, p.la 291

A favore di

**TRASCRIZIONI CONTRO**

**5.1.1.10 - Trascrizione del 24.04.2014, ai nn. 3567 R.P. e 4311 R.G.**

Verbale di Pignoramento immobili in Circello, Colle Sannita, Reino e San Marco d.C.

Atto Tribunale di Benevento del 06.03.2014.

**5.1.1.11 - Trascrizione del 04.09.2014, ai nn. 6837 R.P. e 8210 R.G.**

Verbale di Pignoramento immobili in Circello, Colle Sannita, Reino e San Marco d.C.

Atto Tribunale di Benevento del 22.08.2014.

**- TRASCRIZIONI CONTRO**

**5.1.1.12 - Trascrizione del 10.10.2014, ai nn. 7868 R.P. e 9414 R.G.**

Domanda giudiziale di

per revoca atti soggetti a trascrizione;

Locazione immobili in Circello, Colle Sannita, Reino e San Marco d. C.

**Nel quadro D** della nota di trascrizione è precisato che

ha convenuto innanzi al Tribunale di Benevento, per l'udienza del 15.01.2015, la  
esecutata, \_\_\_\_\_, e la società \_\_\_\_\_ -

conduttrice dei beni oggetto di procedura, per sentir accogliere dall'ill.mo G.I. di  
merito le seguenti conclusioni:

- dichiarare inefficace e non opponibile alla società attrice - ex art. 2.901 c.c. - il contratto di locazione ultra-novennale per Notar Roberto Iannella del 07.01.2014, trascritto il 20.01.2014 - ai nn. 718 R.P. e 917 R.G. - con cui \_\_\_\_\_ ha concesso in locazione ad \_\_\_\_\_ i beni immobili siti in Circello, Colle Sannita, Reino e San Marco dei C.;
- condannare i convenuti, in solido, al pagamento delle spese di giudizio.

**- TRASCRIZIONI CONTRO**

**5.1.1.13 - Trascrizione del 01.07.2015, ai nn. 5180 R.P. e 6115 R.G.**

Verbale di Pignoramento immobili in Circello, Colle Sannita e San Marco d. C.



**5.1.1.14 - Trascrizione del 01.07.2015, ai nn. 5181 R.P. e 6116 R.G.**

Verbale di Pignoramento immobili in Circello, Colle Sannita e San Marco d. C.

**5.1.2 - Altri vincoli ed 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.

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

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

**6. - VINCOLI SUI BENI ED ALTRI DIRITTI DI PRELAZIONE**

- 6.1 - Vincoli di prelazione dello Stato - D. Lgs. 42/2004: ----
- 6.2 - Servitù prediali: ----
- 6.3 - Atti di asservimento (cessioni di cubature): ----
- 6.4 - Vincoli di inedificabilità imposti ex lege: **Cfr. Certificato destinaz. urban. (Al. 3)**
- 6.5 - Vincoli ambientali che limitano lo *jus aedificandi*: (Cfr. Al. 3)
- 6.6 - Vincoli idrogeologici e forestali: (Cfr. Al. 3)
- 6.7 - Usi civici e livelli: ----
- 6.8 - Diritti di prelazione per i fondi rustici (ex art. 8, comma 2, L. 59/65): **esclusi**
- 6.9 - Ulteriori avvertenze: **nessuna, oltre quelle indicate.**

**7. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- Spese di gestione condominiale: ----
- Interventi di manutenzione delle parti comuni già deliberati: ----
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili ----

**7.1 - Informazioni sulla prestazione energetica**

- Attestazione Prestazione Energetica (APE): **Cfr. Allegato 7**
- Indice di prestazione energetica (IPE): **Cfr. Allegato 7**



## 8. - STATO di POSSESSO

*I beni de quibus non* sono nella disponibilità delle esecutate, poiché tutti concessi in fitto alla società - in virtù di

due contratti di locazione (Cfr. All. 6):

- il primo, del 07.01.2014 - trascritto il 20.01.2014 - ai nn. 718 R.P. e 917 R.G.;
- il secondo, del 14.05.2015 - reg.to a Campobasso il 03.07.2015 al n. 1684 - Serie 3T.

**Con il primo atto**, ultra-novennale, sono stati concessi in locazione, da - nella qualità di piena proprietaria e nuda proprietaria - e da

- i seguenti beni:

### Circello (BN) - c.da Macchia

Fg. 39, p.IIa 425 (Categ. D/10) e p.IIa 349 ex sub 3

Fg. 39, p.IIe nn. 70, 75, 178, 179, 348, 428 e 429

Fg. 45, p.IIa 142 (Categ. D/10)

Fg. 45, p.IIe 141 e 291

### Colle Sannita (BN)

Fg. 32, p.IIa 1628 sub 2 (Categ. F/3) - Via Murillo (ora Via IV Novembre);

Fg. 29, p.IIa 206 - c.da Montefreddo

Fg. 43, p.IIa 324 - c.da Zepponi

Fg. 43, p.IIe 41 e 42 - c.da Zepponi

Va rilevato che tale atto è oggetto di un contenzioso civile, ancora pendente innanzi al Tribunale di Benevento, promosso dal creditore procedente -

- per sentir dichiarare dall'ill.mo G.I. di merito la non opponibilità ad essa attrice - ex art. 2.901 c.c.

**Con il secondo atto**, ultra-novennale, sono stati concessi in locazione, da ciascuna per i propri diritti, i

rimanenti immobili oggetto di procedura:

### Circello (BN) - c.da Macchia

Fg. 39, p.IIa 430 (Categ. D/10)

### Colle Sannita (BN) - Via Murillo (ora Via IV Novembre)

Fg. 32, p.IIa 1728 sub 8 (Categ. A/4) quota di 167/1000 p.p.

Fg. 32, p.IIa 1728 sub 5 (Categ. C/2) quota di 167/1000 p.p.

Fg. 32, p.IIa 1728 sub 6 (Categ. C/2) quota di 167/1000 p.p.

Fg. 32, p.IIa 1728 sub 7 (Categ. C/2) quota di 167/1000 p.p.

o o o o o o





Sul punto è opportuno evidenziare che, all'atto dei sopralluoghi, il fabbricato sito in Circello, alla c.da Macchia, in Catasto Fg. 39 - p.lla 349, risultava occupato dalla eseguita, dal suo nucleo familiare e dalla Sig.ra

- usufruttuaria della quota di 500/1000.

## **9. - INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLE ZONE IN CUI SONO UBICATI I BENI**

### **9.1 - Beni in Circello (BN)**

Sono tutti ubicati in una zona a destinazione agricola, denominata contrada Macchia, distante meno 5 km dal centro abitato e facilmente raggiungibile tramite la S.S. 212 del Val Fortore.

### **9.2 - Beni in Reino BN)**

Sono ubicati in località Gianferri, zona agricola limitrofa a quella del Comune di Circello (c.da Macchia) e, pertanto, come quest'ultima, raggiungibili dal centro del paese percorrendo - per più di 5 km - la S.S. 212.

### **9.3 - Beni in Colle Sannita (BN)**

Sono situati, in parte, nel nucleo storico del paese e, in parte, nelle zone periferiche a destinazione agricola, denominate Zepponi e Montefreddo.

Il nucleo storico del paese risulta scarsamente abitato poiché i fabbricati che lo compongono, per la gran parte, sono stati danneggiati dagli eventi sismici e non risultano ancora riparati o ricostruiti.

La località Zepponi può essere raggiunta percorrendo la S.S. 212 e la via comunale omonima.

La località Montefreddo, più periferica della precedente, sorge sul versante di un promontorio che si eleva quasi ad una quota di 900 m.s.l.d.m. e che può raggiungersi tramite la strada comunale omonima.

### **9.4 - Terreno in San Marco dei Cavoti (BN)**

E' ubicato in una zona agricola, denominata Fontanacanele, distante oltre 5 Km dal centro del paese e raggiungibile tramite diverse strade comunali.



## 10. - INQUADRAMENTO URBANISTICO (art. 173 quater, disp. att. c.p.c.)

### 10.1 - Beni in Circello (BN)

Ricadono in zona E2 (*seminativi e colture legnose agrarie*) del vigente P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Comunità Montana Alto Tammaro prot. n. 4455 del 24.10.1989.

In questa zona sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici edilizi:

- If (indice di fabbricabilità per residenze) = 0,03 mc/mq;
- If (indice di fabbricabilità pertinenze) = 0,09 mc/mq;
- H max (altezza massima) = 8,00 m
- De (distanza minima dalla costruzioni) = 10 m
- Dc (distanza minima dai confini) = 5 m
- Ds (distanza dalle strade) = come da Codice della Strada.

Con riferimento al fondo **Fg. 45 - p.IIa 291**, di superficie maggiore ai 5.000 mq, va rilevato che è stato acquisito il "*certificato di destinazione urbanistica*" di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), anche per l'obbligo sancito dall'art. 591 bis c.p.c. di doverlo allegare al decreto di trasferimento (**All. 3**).

### 10.2 - Beni in Reino (BN)

Ricadono in zona E (agricola) del vigente P.R.G. - dove sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'esistente e nuove costruzioni sulla base dei consueti indici edilizi:

- If (indice di fabbricabilità per residenze) = 0,03 mc/mq;
- If (indice di fabbricabilità pertinenze) = 0,10 mc/mq;
- De (distanza minima dalla costruzioni) = 10 m
- Dc (distanza minima dai confini) = 5 m
- Ds (distanza dalle strade) = come da Codice della Strada.

### 10.3 - Beni in Colle Sannita (BN)

I corpi di fabbrica identificati - al **Fg. 32 del N.C.E.U. - dai mappali 1728 (sub 5, 6, 7 e 8) e 1628 (sub 2)** ricadono in zona A (Satura) del vigente P.R.G. e nell'ambito del Piano di Recupero ex lege 219/81 e s.m.i. - dove sono ammessi esclusivamente interventi di riparazione e ricostruzione dell'esistente con gli incrementi volumetrici limitati agli adeguamenti funzionali di cui alle norme igienico-sanitarie.



I terreni siti alle località Zepponi e Montefreddo ricadono in zona E (agricola) del vigente P.R.G. - dove sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'esistente e nuove costruzioni secondo gli indici edilizi indicati ai precedenti punti.

#### 10.4 - Terreno in San Marco Dei Cavoti (BN)

Ricade in zona E (agricola) del vigente strumento urbanistico - dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'esistente e nuove costruzioni con gli indici edilizi già elencati.

#### 10.5 - VINCOLI

I terreni oggetto di procedura non sono sottoposti a vincoli idrogeologici, ambientali o archeologici che possono limitare o impedire lo *jus aedificandi*.

Tuttavia, per quanto concerne quelli ubicati nel Comune di Circello (BN), è opportuno segnalare che:

- (i mappali nn. 70, 75, 178, 179, 348, 428, 429 del Fg. 39)

sono prossimi al **tracciato del Regio Tratturo Pescasseroli-Candela**, anche se quest'ultimo non è stato ancora dichiarato d'interesse **paesistico-ambientale** con specifico decreto della competente Sovrintendenza;

- (i mappali nn. 141, 142 e 291 del Fg. 45)

sono classificati Aree A2, di media attenzione, **dal vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio Frane** - adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Volturno (Cfr. All. 3: **Certificato di destinazione urbanistica**).

#### 10.6 - SINTESI DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE

- prevalentemente periferiche, a destinazione agricola;
- distanti tra i 5 e i 10 Km dai centri abitati;
- con buona/mediocre accessibilità;
- soggette, in parte, a vincoli urbanistici.

#### 11. - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI (Cfr. All. 8: Rilievo fotografico)

Oggetto di procedura, come accennato, sono i fabbricati e i terreni ubicati nei Comuni di Circello, Colle Sannita, Reino e San Marco dei Cavoti, utilizzati a scopi agricoli e zootecnici dalla società conduttrice, .



## 11.1 FABBRICATI E TERRENI SITI NEL COMUNE DI CIRCELLO - C.DA MACCHIA

### 11.1.1 - Fabbricato per civile abitazione e area circostante (Fig. 39 - p.IIa 349 sub 4 - 5 e 6 - p.IIa 348)

Questi immobili hanno accesso alla via pubblica - SS. 212 - tramite una strada privata insistente sulle particelle 72 e 189 del Fig. 39, non oggetto di procedura, appartenenti a terzo estraneo al giudizio

oooooo

Il fabbricato (Fig. 39, p.IIa 349) è in muratura, ha una pianta di forma rettangolare, si articola su tre livelli non collegati fra loro (seminterrato, rialzato e primo) e presenta le seguenti caratteristiche:

#### dimensionali

- S.C. (superficie coperta) 171 mq;
- H max (altezza massima l. g.) 8,60 m

#### tecnologiche

- struttura in muratura di tufo con cordoli in c.a.;
- solai piani e inclinati in latero-cemento;
- sbalzi in c.a.;
- copertura a tetto;
- infissi in alluminio al piano seminterrato;
- infissi in legno-alluminio con imposte alla romana al piano superiore;
- impianti di tipo tradizionale (idrici, elettrici e di riscaldamento a radiatori, con caldaia e termo-camino alimentati da g.p.l.);
- rivestimenti murali di tipo tradizionale (intonaci e tinteggi comuni).

#### compositive e funzionali

##### **piano seminterrato destinato a deposito (sub 4 - Categ. C/2)**

- accessibile dall'area circostante (p.IIa 348, pignorata);
- composto da 4 locali e da un servizio igienico, aventi altezza utile di m 2,95;
- dotato di impianti idrici ed elettrici, camino e finiture di tipo economico;
- con S.U. (superficie utile complessiva) di 129 mq;

##### **piano rialzato adibito ad abitazione (sub 5 - Categ. A/3)**

- accessibile dall'area circostante (p.IIa 348, pignorata) tramite portico;
- composto da ingresso-porticato, quattro camere, cucina, due bagni, studio e ripostiglio, aventi altezza utile di m 2,80 - oltre balconata sul lato posteriore non



- praticabile per mancanza di ringhiere;
- dotato di impianti di uso generale (idrici, elettrici e di riscaldamento autonomo con termo-camino a g.p.l.) - nonché - di finiture di media qualità (pavimenti degli ambienti principali in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti dei locali di servizio in gres ceramico, tinteggi e decori a stucco, porte interne in legno massello, porte d'ingresso in ferro);
- con:
  - S.U.R. (superficie utile residenziale) di **124 mq**;
  - S.N.R. (superficie non residenziale: porticato e balconi) di **35 mq**;

**piano primo o sottotetto incompleto (sub 6 - Categ. F3)**

- attualmente non accessibile per mancanza di idonea scala;
- composto da locali allo stato rustico.

oooooo

L'area che circonda il fabbricato (p.lla 348) ha un'estensione di 632 mq e, sebbene risulti censita in catasto come fondo coltivabile (uliveto e seminativo) - di fatto - costituisce spazio pertinenziale della costruzione - essendo, in parte, pavimentato con *betonelle* e getto di cemento e, in parte, occupato da opere di recinzione permanenti (muretti in c.a. e cancello d'ingresso in ferro).

**11.1.2 - Manufatti Zootecnici e aree libere (Fig. 39 - p.lle 425, 429, 430, 486, 487)**

Complesso immobiliare destinato allo *svezzamento di suini*, avente accesso alla via pubblica - SS. 212 - tramite la strada privata ricadente sulle particelle 72 e 189 del Fig. 39 - non oggetto di procedura - e attraverso l'area staggita identificata dalla p.lla 348; costituito da:

- capannone;
- corpo di fabbrica postico al capannone (ampliamento);
- tettoie attigue per ricovero attrezzi;
- manufatto adibito a pollaio;
- area complementare all'attività.

oooooo

▪ **Caratteristiche del capannone**

geometrico-dimensionali

- pianta di forma rettangolare
- S.C. (superficie coperta) → 364 mq



- H (altezza esterna linea gronda) → 3,40 m
- S.U (superficie utile stalla e locale accessorio) → 334 mq
- H int. (altezza interna max) → 4,70 m

tecnologiche

- fondazione superficiale in c.a.
- elevazione con montanti e travi di acciaio (struttura metallica);
- pareti perimetrali in muratura di tufo e lapilcimento;
- copertura con lastre di lamiera metallica grecata, coibentata;
- infissi in ferro;
- impianti elettrici di illuminazione e forza motrice;
- rete di raccolta e di scarico acque di lavaggio.

▪ **Caratteristiche del corpo di fabbrica** postico al capannone (ampliamento)

geometrico-dimensionali

- pianta di forma rettangolare
- S.C. (superficie coperta) → 110 mq
- H (altezza esterna l. g.) → 3,20 m
- S.U (superficie utile) → 100 mq
- H int. (altezza interna max) → 3,20 m

tecnologiche

- muratura con blocchi di lapilcimento e copertura con lastre di lamiera metallica grecata, coibentata;
- infissi in ferro.

▪ **Caratteristiche delle tettoie** annesse al capannone (p.lle 425, 430)

geometrico-dimensionali

- piante rettangolari
- S.C. (superficie coperta complessiva) di 115 mq (circa)
- H (altezza esterna) variabile da 2,50 a 3,50 m

tecnologiche

- strutture precarie costituite da elementi metallici tubolari, muratura posteriore di lapilcimento e copertura in lamiera metallica grecata.



▪ **Caratteristiche del manufatto adibito a pollaio (p.Ila 487)**

geometrico-dimensionali

- pianta rettangolare
- S.C. (superficie coperta) → 47 mq
- H (altezza esterna) → 3,20 m
- S.U. (superficie utile) → 40 mq
- H int. → 2,80/2,95

tecnologiche

- muratura con blocchi di lapilcimento e copertura in lamiera metallica grecata, coibentata;

▪ **Caratteristiche dell'area a servizio dell'attività**

Area di circa **3.255 mq**, di cui:

- 382 mq (p.Ila 429) pavimentati con cemento tipo industriale e coperti, in parte, da tettoie a struttura precaria;
- 2.873 mq (area libera della p.Ila 486) coltivati a seminativo e vigneto.

**11.1.3 - Terreni agricoli (Fg. 39 - p.Ile 70, 75, 178, 179)**

Terreni limitrofi e/o vicini agli immobili in precedenza descritti e con le stesse condizioni di accessibilità alla via pubblica; aventi estensione complessiva di **7.892 mq catastali** e giacitura pianeggiante; coltivati, in parte, a seminativo e, in parte, a uliveto; in particolare, sulla p.Ila 75 risultano piantati circa 60 alberi di olive.

**11.1.4 - Manufatti Zootecnici e terreni (Fg. 45, p.Ile 142)**

Complesso immobiliare accessibile direttamente dalla strada comunale Macchia; costituito da:

- capannone per l'allevamento di suini;
- corpo di fabbrica attiguo per attività accessorie e servizi;
- tettoia ricovero attrezzi a struttura precaria;
- capannone per l'allevamento di suinetti da ingrasso;
- manufatto pesa bestiame;
- area a servizio dell'attività.



▪ **Caratteristiche del capannone per l'allevamento di suini**

geometrico-dimensionali

- pianta di forma rettangolare
- S.C. (superficie coperta) → 1.053 mq
- H (altezza esterna l. g.) → 3.40 m
- S.U (superficie utile) → 1.014 mq
- H int. (altezza interna max) → 4,85 m

tecnologiche

- fondazione superficiale in c.a.
- elevazione con montanti e travi di acciaio (struttura metallica);
- pareti perimetrali in muratura di lapilcimento;
- copertura con lastre di lamiera metallica grecata, coibentata;
- infissi in ferro;
- impianti elettrici di illuminazione e forza motrice;
- vasca di raccolta liquami e rete di scarico acque di lavaggio.

▪ **Caratteristiche del corpo di fabbrica per attività accessorie e servizi**

geometrico-dimensionali

- pianta di forma rettangolare
- S.C. (superficie coperta) → 40 mq
- H (altezza esterna l. g.) → 3,40 m
- S.U (superficie utile) → 30 mq
- H int. (altezza interna p.t) → 3,10 m

tecnologiche

- fondazione diretta in c.a.;
- muratura con blocchi lapilcimento;
- copertura con lastre di lamiera metallica grecata, coibentata;
- infissi in alluminio;
- impianti elettrici di illuminazione e forza motrice;
- servizio igienico incompleto, ovvero non ancora attrezzato.

▪ **Caratteristiche tettoia ricovero attrezzi**

geometrico-dimensionali

- pianta di forma rettangolare





- S.C. (superficie coperta) → 60 mq
- H (altezza) variabile da 2,50 a 3,00 m

tecnologiche

- struttura precaria costituita da elementi metallici e copertura in lastre di lamiera grecata.

▪ **Caratteristiche del capannone per l'allevamento di suini da ingrasso**

geometrico-dimensionali

- pianta di forma rettangolare
- S.C. (superficie coperta) → 111 mq + 7 mq (accessori)
- H (altezza esterna l. g.) → 2,70 m
- S.U (superficie utile) → 110 mq
- H int. (altezza interna max) → 3,40 m

tecnologiche

- fondazione diretta in c.a.
- elevazione con montanti e travi di acciaio (struttura metallica);
- pareti perimetrali in muratura di lapilcemento;
- copertura con lastre di lamiera metallica grecata, coibentata;
- infissi in ferro;
- impianti elettrici di illuminazione e forza motrice;
- vasca di raccolta liquami e rete di scarico acque di lavaggio.

▪ **Caratteristiche del manufatto in c.a. - interrato - per pesa bestiame, insistente sulla p.IIa 291**

geometrico-dimensionali

- pianta di forma rettangolare
- S.C. (superficie coperta) → 37 mq

tecnologiche

- struttura costituita da platea e pareti in conglomerato cementizio armato.

▪ **Caratteristiche dell'area pertinenziale (mq 5.762)**

- 1.530 mq della maggiore estensione della p.IIa 291;
- 4.232 mq liberi della p.IIa 142, delimitati, lungo il confine con la via comunale, da paletti in ferro e legno e da rete tipo orso grill.



#### 11.1.4 - Terreni agricoli (Fg. 45 - p.IIe 141 e 291)

Terreni coltivati a seminativo, limitrofi agli immobili in precedenza descritti e con identiche condizioni morfologiche e di accessibilità alla via pubblica; aventi estensione complessiva di **8.787 mq catastali**.

#### 11.2 - TERRENI SITI NEL COMUNE DI REINO (BN)

(Fg. 7 - p.IIe 51, 54 e 267 e Fg. 6 - p.IIa 100)

Fondi coltivati a *seminativo* con superficie complessiva di **12.247 mq catastali** e, in particolare:

- striscia di terreno sita alla c.da Gianferri (**p.IIa 267**) estesa 1.080 mq, con accesso diretto alla S.S. 212 e giacitura pressoché pianeggiante;
- appezzamenti siti alla stessa località (**p.IIe 51 e 54**) - rispettivamente di 2.469 mq e di 4.718 mq, con accesso diretto alla via vicinale Gianferri e giacitura declive verso il Torrente Reinello;
- appezzamento sito alla c.da Bosco Gallizzi (**p.IIa 100**) prossimo al Torrente Reinello, di 3.980 mq catastali, confinante con la via vicinale Mortina da cui ha accesso.

#### 11.3 - FABBRICATI E TERRENI SITI NEL COMUNE DI COLLE SANNITA (BN)

##### 11.3.1 - Unità immobiliari (Fg. 32 - p.IIa 1728 subalterni 5, 6, 7 e 8).

Unità facenti parte di un fabbricato di vecchio impianto ubicato nel nucleo storico del paese, alla Via IV Novembre (ex Via Murillo), articolato su due livelli (terra o seminterrato e primo); con:

- struttura in muratura di tipo misto;
- solai in ferro-laterizi;
- copertura a tetto;
- impianti di servizio generale inadeguati;
- infissi in alluminio;
- rivestimenti murali esterni costituiti da intonaci tradizionali.



▪ **Unità identificata dai sub 8 e 6**

Abitazione (Categ. A/4) con accesso da via IV Novembre, composta da tre vani ed accessori distribuiti su due livelli, per un totale di **62 mq utili**:

sub 8	{	cucina/tinello e accessori al P.T. →	30,50 mq
		due camere da letto al 1° P. →	23,00 mq
sub 6	{	corpo scala →	5,00 mq
		bagno al primo piano →	<u>3,50 mq</u>
			<b>62,00 mq</b>

- priva di impianto di riscaldamento e con camino al piano terra;
- dotata di impianti idrici ed elettrici non conformi alle norme di sicurezza;
- con finiture economiche obsolete (pavimenti formati da piastrelle di graniglia di cemento nei vani principali e in gres ceramico nel bagno; intonaci e tinteggi comuni, porte in legno compensato);

▪ **Unità identificata dal sub 5**

Locale deposito (categoria catastale C/2) situato al piano seminterrato o terra, con accesso indipendente dalla via comunale e superficie utile di 12 mq;

▪ **Unità identificata dal sub 7**

Locale deposito (categoria catastale C/2) situato al primo piano, con ingresso murato per ragioni di sicurezza e superficie utile di 12 mq.

### 11.3.2 - Unità immobiliare (Fg. 32 - p.IIa 1628 sub 2)

Unità costituente parte di un fabbricato ricostruito ex lege 219/81, ubicato nel nucleo storico del paese, con accesso dalla Via del Gesù, avente sagoma planimetrica regolare, articolato su tre livelli (1° piano seminterrato, 2° piano seminterrato, piano rialzato) e con le seguenti caratteristiche

geometrico-dimensionali

- pianta di forma rettangolare
- S.C. (superficie coperta) → 80 mq
- H (altezza esterna max) → 8,50 m

tecnologiche

- struttura in muratura di tufo;
- solai in latero-cemento;
- copertura a tetto;
- impianti di servizio generale;



- infissi in legno;
- rivestimenti murali esterni (intonaci e tinteggi comuni);

L'unità **sub 2**, in particolare, è destinata ad abitazione, ha accesso indipendente da Via del Gesù e si compone di 8 vani allo stato rustico (privi d'impianti e finiture) distribuiti su due livelli (1° e 2° piano seminterrato) - per complessivi 115 mq; così ripartiti:

- n. 4 locali al 2° semint. - destinati a deposito, (compreso vuoto scala) → 55 mq
- n. 4 vani e accessori al 1° semint. - destinati a residenza → 60 mq

Al fabbricato risultano annesse due piccole aree relitte, per complessivi 33 mq, situate ai lati est e ovest, derivate dalla maggiore estensione del suolo d'impianto (ex p.lla 688), attualmente invase da macerie o scarti dei lavori di demolizione e ricostruzione.

#### **11.3.3 - Terreni agricoli alla località Zeponi (Fg. 43 - p.lle 41, 42, 324)**

Terreni boschivi, due dei quali interclusi (p.lle 41 e 42), con estensione complessiva di **1.620 mq catastali** e giacitura declive verso Est.

#### **11.3.4 - Terreno agricolo alla località Montefreddo (Fg. 29 - p.lle 206)**

Terreno qualificato vigneto, intercluso, con estensione di **680 mq catastali** e giacitura declive verso Est.

#### **11.4 - TERRENO SITO NEL COMUNE DI SAN MARCO DEI CAVOTI (BN)**

##### **11.4.1 - Terreno agricolo alla località Fontanacnale (Fg. 23 - p.lle 563)**

Seminativo di 263 mq catastali, con giacitura pressoché pianeggiante.

#### **12. - DETTAGLIO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DEI FABBRICATI**

**(Cfr. All 4: Rilievo plano-altimetrico)**

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:



- l'effettivo 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 abitabile attraverso l'uso di specifici coefficienti di ragguaglio (o di differenziazione):

Locali	Coeff.
- Vani principali o abitabili:	1,00
- Pertinenze esclusive di ornamento:	
balconi, terrazzi, logge:	0,30
- Pertinenze esclusive di servizio:	
locali autorimessa:	0,50-0,60
locali deposito e simili direttamente comunicanti:	0,35-0,50
locali deposito non direttamente comunicanti:	0,25-0,40
cantine, soffitte, stenditoi:	0,30-0,35
- Pertinenze esterne: piazzali, giardini, cortili, patii, etc.:	0,02-0,10

## 12.1 - Prospetto fabbricati in Circello (BN)

IMMOBILE	PIANI	DESCRIZIONE	S.U.N. (mq)	S.U.L. (mq)	COEFF. Ragguaglio	S. COMMERC. (mq)
Fabbricato Fg. 39, p.IIa 349	Semint. sub 4	Depositi e servizi	129,00	171,00	0,40	68,00
	Rialzato sub 5	Vani residenziali	124,00	153,00	1,00	153,00
		Portico	18,00	20,00	0,30	6,00
		Balcone	17,00	17,00	0,30	5,00
	Primo sub 6	Rustico, non accessib.		171,00	0,25	43,00
						<b>275,00</b>

IMMOBILE	PIANI	DESCRIZIONE	S.U.N. (mq)	S.U.L. (mq)	COEFF. Ragguaglio	S. COMMERC. (mq)
Capannone Fg. 39, p.IIa 425	Terra	stalla. suini e servizi	334,00	364,00	1,00	364,00
		ampliamento stalla	100,00	110,00	1,00	110,00
						<b>474,00</b>
Manufatto Fg. 39, p.IIa 487	Terra	Pollaio	40,00	47,00	1,00	47,00

IMMOBILE	PIANI	DESCRIZIONE	S.U.N. (mq)	S.U.L. (mq)	COEFF. Ragguaglio	S. COMMERC. (mq)
Capannone Fg. 45, p.IIa 142	Terra	stalla allevam. suini	1.014,00	1.053,00	1,00	1.053,00
		servizi	30,00	40,00	1,00	40,00
		stalla suini da ingrasso	105,00	111,00	1,00	111,00
		locale di servizio	5,00	7,00	1,00	7,00
		tettoia	60,00	60,00	0,10	6,00
		pesa bestiame in c.a.	37,00	37,00	1,00	37,00
		area pert. sistemata	300,00	300,00	0,05	15,00
		area pert. non sistem.	5.462,00	5.462,00	0,01	55,00
						<b>1.324,00</b>



## 12.2 - Prospetto fabbricati in Colle Sannita (BN)

IMMOBILE	PIANI	DESCRIZIONE	S.U.N. (mq)	S.U.L. (mq)	COEFF. Ragguaglio	S. COMMERC. (mq)
Fg. 32, p.IIa 1728 Unità sub 8-6	T	vani resid. e servizi	30,50	48,00	1,00	48,00
	1°	vani residenziali	28,50	40,00	1,00	40,00
		Scala	3,00	5,00	1,00	5,00
			<b>62,00</b>			<b>93,00</b>
Unità sub 5	T	locale-deposito	12,00	20,00	0,30	6,00
Unità sub 7	1°	locale-deposito	12,00	20,00	0,20	4,00
						<b>103,00</b>
IMMOBILE	PIANI	DESCRIZIONE	S.U.N. (mq)	S.U.L. (mq)	COEFF. Ragguaglio	S. COMMERC. (mq)
Fg. 32, p.IIa 1628 Unità sub 2	S2	locali non residenz.	52,00	82,00	0,50	41,00
		scala	3,00	3,00	0,50	1,00
	S1	vani residenz.	60,00	85,00	1,00	85,00
			<b>115,00</b>			<b>127,00</b>

## 13. - CONSISTENZA COMPLESSIVA DEI TERRENI

La consistenza catastale complessiva dei terreni, rilevabile dalla documentazione acquisita all'Agenzia del Territorio di Benevento (Cfr. All. 2) - è di **34.362 mq**, come di seguito suddivisa in relazione alle diverse qualità:

- appezzamenti qualificati seminativo: 30.793 mq
- appezzamenti qualificati uliveto: 1.269 mq
- appezzamento qualificato vigneto: 680 mq
- appezzamenti qualificati bosco-ceduo 1.620 mq

**34.362 mq**

[ **NOTA:** Va precisato che sono state escluse le superfici dei terreni Fg. 39, p.IIe 348 e 429 a motivo delle trasformazioni e/o edificazioni eseguite e sono state anche detratte dalle originarie consistenze delle p.IIe 428 e 291 le aree di sedime dei manufatti e delle opere che vi insistono (manufatto adibito a pollaio, tettoie, spigoli capannoni, pesa bestiame, viabilità e piazzale, etc.) - per complessivi **2.774 mq catastali** ].



**14. - CONDIZIONI GENERALI DEI BENI (Cfr. Ail. 8: Rilievo fotografico)**

Maggiore rilevanza assumono le informazioni sullo stato di conservazione e/o d'uso dei corpi di fabbrica, poiché in merito ai terreni è sufficiente evidenziare che non sono in stato di abbandono e non presentano neppure colture rilevanti, ad eccezione dei 60 alberi di olive piantati sulla p.lla 75 del Fg. 39 del Comune di Circello.

Relativamente alle costruzioni, la tabella che segue fornisce un'utile sintesi delle condizioni generali.

UNITA' EDILIZIE	STATO DI CONSERVAZIONE	PRESENZA DI DANNI	CONFORMITA' IMPIANTI	NOTE
Circello / Fg. 39 p.lla 349	buono	lievi deturpazioni delle facciate	mancano certificazioni ai sensi del D.M. 37/08	necessitano verifiche: di adeguamento impianti; di regimentazione acque piovane.
Circello / Fg. 39 p.lla 425	mediocre	lievi deturpazioni delle facciate	mancano certificazioni ai sensi del D.M. 37/08	necessitano verifiche: di adeguamento impianti; delle opere di smaltimento liquami.
Circello / Fg. 45 p.lla 142	buono	non significativi	mancano certificazioni ai sensi del D.M. 37/08	necessitano verifiche: di adeguamento impianti; delle opere di smaltimento liquami.
Circello / Fg. 45, p.lla 142	buono	non significativi	mancano certificazioni ai sensi del D.M. 37/08	necessitano verifiche: di adeguamento impianti; delle opere di smaltimento liquami.
Colle Sannita / Fg. 32 p.lla 1728 sub, 5,6,7,8	Mediocre compatibile con età fabbricato	deterioramenti da vetustà	obsoleti e inadeguati	necessita ristrutturazione.
Colle Sannita / Fg. 32 p.lla 1628 sub 2	da completare	***	mancano impianti e finiture	necessita completamento.

## 15. - PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche espletate presso gli Ufficio Tecnico di Telesse Terme e l'Ufficio del Genio Civile di Benevento, è emerso che, per la realizzazione dei corpi di fabbrica staggiati, sono stati rilasciati i titoli abilitativi, le certificazioni di collaudo statico e di agibilità esposti nella seguente tabella (Cfr. All. 3).

IMMOBILE	TITOLI ABILITATIVI	TITOLARE DEI PROVVEDIMENTI	OGGETTO DEI PROVVEDIMENTI	DEPOSITO PROGETTI GENIO CIVILE (BN)	CERTIFICAZIONI AGIBILTA'
Circello / Fg. 39 p.lla 349	C.E. n. 25 /1991 del 03.08.1991		Costruzione fabbricato rurale per civile abitazione e deposito attrezzi agricoli	Deposito n. 31804/92 Collaudo inesistente	manca
	C.E. Var. n. 22/92 del 10.08.1992				
	P.d.C. n. 09/2018 del 27.04.2018		Trasformazione e vendita prodotti aziendali - PSR Campania 2014-2020		
Circello / Fg. 39 p.lla 425	C.E. n. 70/1995		Costruzione di un fabbricato rurale da adibire ad ovile	Deposito n.2621/95 Collaudo 01.07.96	
	C.E. n. 16/2001 del 12.07.2001		Adeguamento funzionale e mutamento destinazione d'uso da stalla per ovini a stalla per svezzamento suini	Collaudo 01.07.96	n. 2 del 21.03.04
	C.E. n. 32/2001 del 27.08.2001				
	P.d.C. n. 09/2018 del 27.04.2018		Installazione Impianto Fotovoltaico sulla copertura PSR Campania 2014-2020		
Circello / Fg. 45 p.lla 142	P.d.C. n. 11/2006 del 04.09.2006		Costruzione di un allevamento zootecnico da adibire a porcilaia	Deposito n.9643/07 Collaudo 01.10.07	n. 8 del 03.10.07
Circello / Fg. 45 non censito	P.d.C. n. 03/2016 del 26.05.2016		Allevamento zootecnico per suinetti da ingrasso	non effettuato contra-legem	***
Colle S. / Fg. 32 p.lla 1728	ante 1942				***
Colle S. / Fg. 32 p.lla 1628	C.E. n. 21/2002 del 02.07.2002		Lavori di costruzione di un fabbricato urbano alla Via del Gesù - ex lege 32/92 - ex lege 219/81	Deposito n.1357/02 Deposito n.1357/03 Deposito n.1357/04 Collaudo 21.12.04	***
	P.d.C. Var. n. 18 del 01.07.2004				

Dalla tabella si evince che la società conduttrice dei beni staggiati è titolare di provvedimenti per l'attuazione di alcuni interventi edilizi finalizzati a





migliorare l'efficienza produttiva dell'azienda agricola e zootecnica, finanziabili con fondi FSR Campania 2014-2020.

In particolare, con tali contributi, la società intende realizzare i seguenti interventi sugli immobili ubicati in Circello, alla c.da Macchia:

- un punto di trasformazione e vendita dei prodotti aziendali al piano seminterrato del fabbricato Fg. 39 - p.lla 349 sub 4;
- un impianto fotovoltaico sulla copertura del capannone Fg. 39 - p.lla 425.

**Detti interventi, allo stato, non risultano ancora iniziati.**

## **16. - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

### **16.1 - Fabbricati In Circello (BN) - c.da Macchia**

Dai riscontri eseguiti è risultato che alcuni corpi di fabbrica presentano difformità rispetto a quanto assentito, mentre altri risultano realizzati in totale mancanza del titolo abilitativo (artt. 20 e segg. D.P.R. 380/01) e del provvedimento autorizzatorio del Genio Civile (artt. 93-94 stesso decreto).

**Risultano parzialmente difformi, per modifiche non autorizzate:**

- il fabbricato Fg 39 - p.lla 349;
- i capannoni Fg. 45, p.lla 142;

il primo per:

- lievi variazioni di prospetto (diversa configurazione delle falde del tetto);
- la realizzazione di due nuovi vani al piano rialzato; ovvero, uno studio ottenuto con parziale chiusura del portico (per circa 23 mq) e un bagno ricavato nello spazio di una camera da letto;

i secondi, per piccoli incrementi di superficie e di volume e per diversa ubicazione dei locali adibiti a servizi; in particolare:

- il capannone per allevamento dei suini ha una superficie di 1.053 mq rispetto a quella assentita di 1.040 mq e una diversa collocazione dei locali servizi;
- il capannone per i suini da ingrasso ha una superficie di 111 mq rispetto a quella assentita di 104 mq - nonché un locale accessorio di 7 mq, non previsto.

**Risultano, invece, totalmente illegittimi:**

- l'ampliamento del capannone per lo svezzamento di suini, Fg 39 - p.lla 425;
- le tettoie attigue a detto capannone, tra cui quella identificata dalla p.lla 430;
- il manufatto adibito a pollaio (attuale p.lla 487 del Fg. 39).



**Risulta, infine, non ratificato da Provvedimento di Autorizzazione Sismica di cui agli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/01**

- il secondo capannone destinato a suinetti da ingrasso insistente sul terreno Fg. 45 - p.lla 142, assentito con P.d.C. n. 03/2016.

#### **16.2 - Unità in Colle Sannita (BN) - Fg. 32, p.lla 1728 sub 5,6,7,8**

Il fabbricato di cui (esse) fanno parte è di vecchio impianto; per questa ragione, negli archivi del Comune non si riscontrano elaborati progettuali risalenti all'epoca della costruzione.

L'intero organismo edilizio, pertanto, non può che ritenersi legittimo sotto l'aspetto urbanistico-edilizio.

#### **16.3 - Unità in Colle Sannita (BN) - Fg. 32, p.lla 1628/2**

E' ancora allo stato rustico; ovvero risulta priva di impianti e finiture.

#### **17. - SANABILITA' DEGLI ABUSI**

Sulla base di quanto in precedenza evidenziato, **si ritengono sanabili:**

- a) con provvedimenti dirigenziali del Comune di Circello - giusta art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. - gli abusi relativi
  - al fabbricato per civile abitazione, Fg.39 - p.lla 349;
  - all'ampliamento del capannone per lo svezzamento di suini, Fg. 39 - p.lla 425;
- b) con provvedimenti dirigenziali del Comune di Circello - giusta art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. - in quanto variazioni non essenziali - gli abusi relativi
  - ai capannoni per l'allevamento di suini e suini da ingrasso, Fg. 45 - p.lla 142;
- c) con provvedimento dirigenziale del Genio Civile di Benevento (previa indagini e all'esito dei risultati delle verifiche di tipo strutturale prescritti dalle NTC 2018) il capannone destinato a suini da ingrasso, realizzato dalla Agrimacchia S.r.l. con P.d.C. n. 03/2016 - in Catasto Fg. 45 - p.lla 142;
- d) con provvedimenti dirigenziali del Genio Civile di Benevento e del Comune di Circello (previa indagini e all'esito dei risultati delle verifiche di tipo strutturale prescritti dalle NTC 2018) l'ampliamento del capannone Fg 39 - p.lla 425 e del manufatto Fg 39 - p.lla 487;

**Si ritengono, invece, non sanabili,** le tettoie insistenti sui terreni siti in Circello, Fg. 39 - p.lle 428 e 429 e Fg. 45 - p.lla 142 - costituite da strutture precarie, cioè da un



assemblaggio incerto di materiali privi dei requisiti prestazionali richiesti dalle norme tecniche NTC 2018.

Con riferimento agli abusi sanabili, va rilevato che le istanze di regolarizzazione dovranno essere presentate al Genio Civile di Benevento e all'Ufficio Tecnico Comunale entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento (art. 46 - comma 5 - del D.P.R. 380/01 e s.m.i. - ex art. 40 L. 47/85) e dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:

- relazioni tecniche e grafici illustrativi dello *stato attuale* delle costruzioni;
- rilievi fotografici;
- relazioni e grafici illustrativi delle opere da eseguire per il conseguimento delle certificazioni di collaudo statico e di agibilità;
- ricevute di pagamento degli oneri e delle sanzioni relative sia all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 D.P.R. 380/01 sia alle norme tecniche vigenti in zona sismica.

#### 17.1 - 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 dalle norme di settore e dal regolamento locale) è emerso il seguente quadro economico delle oblazioni e degli onorari che dovrebbero corrispondersi ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dei predetti abusi:

IMMOBILI IN CIRCELLO DA SANARE	ONERI E SANZIONI	ONORARI LORDI	TOTALE
Capannone per svezamento suini Fg. 39 - p.IIa 425	€ 5.000,00	€ 4.000,00	€ 9.000,00
Manufatto adibito a pollaio Fg. 39 - p.IIa 487	€ 1.500,00	€ 1.000,00	€ 2.500,00
Fabbricato per civile abitazione Fg. 39 - p.IIa 349	€ 4.000,00	€ 11.000,00	€ 15.000,00
Capannone per allevamento suini Fg. 45 - p.IIa 142	€ 3.000,00	€ 2.500,00	€ 5.500,00
Capannone per suini da ingrasso Fg. 45 - p.IIa 142	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 6.000,00
	<b>€ 15.500,00</b>	<b>€ 22.500,00</b>	<b>€ 38.000,00</b>



Restano esclusi dal predetto computo, ovviamente, i costi relativi:

- ai lavori di completamento e/o adeguamento;
- alle altre prestazioni professionali (Direzione dei Lavori, Coordinamento della Sicurezza) che non possono essere stimate in questa sede.

#### 17.2 - Requisito dell'agibilità' (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

A causa delle difformità innanzi evidenziate devono ritenersi anche decadute, o non più valide, le certificazioni rilasciate dal Dirigente dell'Area Tecnica di Circello e, precisamente:

- la certificazione di agibilità n. 2 del 21.03.04 del capannone Fg. 39, p.lla 425;
- la certificazione di agibilità n. 8 del 03.10.07 del capannone Fg. 45, p.lla 142.

Al fine di evitare impugnazioni dell'alienazione - ex art. 2922 c.p.c. - od eventuali richieste di risoluzione del contratto - ex art. 1489 c.p.c. - sarà, dunque, opportuno precisare, sia nell'avviso di vendita sia nel decreto di trasferimento dei fabbricati staggiti, che tutte le attività necessarie al conseguimento delle agibilità saranno a cura e a spese degli aggiudicatari.

#### 18. - FRAZIONAMENTO DEI BENI

A tal riguardo va rilevato che - tra tutti i beni pignorati - risultano indivise soltanto le porzioni del fabbricato sito in Colle Sannita (BN), alla Via IV Novembre - ex Via Murillo - in Catasto Fg.32 - p.lla 1728 sub 5, 6, 7, 8.

Di queste unità immobiliari, risultano - infatti - comproprietarie:

666/1000

167/1000

per 167/1000

Tuttavia, trattasi di unità non frazionabili per le loro caratteristiche dimensionali, tecnologiche e funzionali.

#### 19. - FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione della ubicazione e delle caratteristiche dei beni staggiti, si è ritenuto opportuno prevedere n. 7 lotti, come di seguito costituiti.



### Lotto n. 1

Beni ubicati in Circello (BN) - alla c.da Macchia; con accesso alla via pubblica (S.S. 212) tramite strada privata insistente sulle particelle 72 e 189 del Fg. 39 appartenenti a terzo estraneo al giudizio; nello specifico:

- quota di 500/1000 della piena proprietà e quota di 500/1000 della nuda proprietà (con usufrutto a favore di ) del fabbricato rurale per civile abitazione - articolato su tre livelli (seminterrato destinato a deposito, rialzato ad abitazione e primo in corso di costruzione) con superficie commerciale complessiva di 275 mq; in Catasto **Fg. 39 - p.IIa 349 sub 4 (C/2), sub 5 (A/3), sub 6 (F3)**;
- quota di 500/1000 della piena proprietà e quota di 500/1000 della nuda proprietà (con usufrutto a favore di ) dell'area circostante il predetto fabbricato, in parte pavimentata, estesa 632 mq catastali; in Catasto **Fg. 39 - p.IIa 348**;
- piena proprietà del capannone per lo svezzamento di suini, con superficie commerciale di 474 mq (comprensiva di ampliamento e servizi); in Catasto **Fg. 39 - p.IIa 425 - Categ. D/10**;
- quota di 500/1000 della piena proprietà e quota di 500/1000 della nuda proprietà (con usufrutto a favore di ) dell'area, di 382 mq, antistante il predetto capannone, sistemata e pavimentata e, in parte, coperta da tettoie con strutture precarie; in Catasto **Fg. 39 - p.IIa 429**;
- quota di 500/1000 della piena proprietà e quota di 500/1000 della nuda proprietà (con usufrutto a favore di ) della tettoia, adiacente la predetta area, con struttura precaria; in Catasto **Fg. 39 - p.IIa 430**;
- piena proprietà del manufatto adibito a pollaio, con superficie commerciale di 47 mq; in Catasto **Fg. 39 - p.IIa 487 - Categ. C/6 - Cl. 2**;
- piena di proprietà, per l'intero, dei terreni attigui e, precisamente, di 9.496 mq catastali a seminativo e di 1.269 mq catastali a oliveto costituito da circa 60 alberi; in Catasto **Fg. 39 - p.IIe 486 (ex 428), 178, 179, 70, 75**.

### Lotto n. 2

Beni ubicati in Circello (BN) - alla c.da Macchia, aventi accesso diretto alla omonima via pubblica:



- piena proprietà di due capannoni, rispettivamente, per allevamento di suini e di suini da ingrasso, corpo servizi, pesa bestiame e area pertinenziale, con superficie commerciale complessiva di 1.324 mq; in Catasto **Fg. 45 - p.IIa 142 - Categ. D/10**;
- piena proprietà, per l'intero, dei terreni attigui, di qualità seminativo, estesi complessivamente 8.787 mq catastali; in Catasto **Fg. 45 - p.IIe 141 e 291**.

### **Lotto n. 3**

- quota di 500/1000 della piena proprietà e quota di 500/1000 della nuda proprietà (con usufrutto a favore di : ) del terreno agricolo, qualificato seminativo, ubicato in Reino (BN) - alla c.da Gianferri, con accesso diretto alla S.S. 212, di 1.080 mq catastali; in Catasto **Fg. 7 - p.IIa 267**;
- piena proprietà, per l'intero, dei terreni agricoli, qualificati seminativi, ubicati in Reino (BN) - alla c.da Gianferri, con accesso diretto alla via vicinale omonima, di complessivi 7.187 mq catastali; in Catasto **Fg. 7 - p.IIe 51 e 54**;
- piena proprietà, per l'intero, del terreno agricolo, qualificato seminativo, ubicato in Reino (BN) alla c.da Bosco Gallizzi - con accesso alla via vicinale Mortina - esteso 3.980 mq catastali; in Catasto **Fg. 6 - p.IIa 100**.

### **Lotto n. 4**

Porzioni di fabbricato urbano, di vecchio impianto, ubicato nel nucleo storico di Colle Sannita (BN), alla Via IV Novembre (ex Via Murillo); nello specifico:

- quota di 5/6 (833/1000) dell'unità abitativa da ristrutturare, distribuita su due livelli (terra o seminterrato e primo) collegati da scala interna, con superficie commerciale complessiva di 93 mq; in Catasto **Fg. 32 - p.IIa 1728 sub 8 e 6 - Categ. A/4 e C2**;
- quota di 5/6 (833/1000) del locale deposito sito al piano seminterrato o terra, avente accesso indipendente dalla via pubblica, da ristrutturare, con superficie commerciale di 6 mq; in Catasto **Fg. 32 - p.IIa 1728 sub 5 - Categ. C/2**;
- quota di 5/6 (833/1000) del locale deposito sito al primo piano, attualmente non accessibile per motivi di sicurezza, con superficie commerciale di 4 mq; in Catasto **Fg. 32 - p.IIa 1728 sub 7 - Categ. C/2**.

### **Lotto n. 5**

Porzione di fabbricato urbano sito nel nucleo storico di Colle Sannita (BN) - alla Via del Gesù - ricostruito con i contributi ex lege 219/81 e s.m.i. e, in particolare:



- piena proprietà dell'unità abitativa accessibile dalla predetta via, distribuita su due livelli (2° e 1° seminterrato) collegati da scala interna - allo stato rustico (priva d'impianti e finiture) - con superficie commerciale di 127 mq; in Catasto **Fg. 32 - p.IIa 1628 sub 2.**

#### **Lotto n. 6**

- piena proprietà, per l'intero, del terreno boschivo ubicato in Colle Sannita (BN) - alla c.da Zepponi - **intercluso** - per complessivi 570 mq catastali; in Catasto **Fg. 43 - p.IIa 324;**
- quota di 1000/1000 della nuda proprietà (con usufrutto a favore di ) dei terreni boschivi ubicati in Colle Sannita (BN) - alla c.da Zepponi - **interclusi** - per complessivi 1.050 mq catastali; in Catasto **Fg. 43 - p.IIe 41, 42;**
- piena proprietà, per l'intero, del terreno agricolo sito in Colle Sannita (BN) - alla c.da Montefreddo - **intercluso** - esteso 680 mq catastali e qualificato vigneto; in Catasto **Fg. 29 - p.IIa 206.**

#### **Lotto n. 7**

- piena proprietà, per l'intero, del terreno agricolo sito in San Marco dei Cavoti (BN) - alla c.da Fontanacnale - esteso 263 mq catastali e qualificato seminativo; in Catasto **Fg. 23 - p.IIa 563.**



## 20. - VALUTAZIONE DEI BENI

### 20.1 - Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello del "*valore di mercato*" - basato, in sostanza, su due metodi:

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

Per l'applicazione di tale *criterio di stima* sono state svolte indagini di mercato, ricercando *atti di trasferimento* ma anche *offerte di vendita* di beni analoghi a quelli in esame; ciò perché le offerte pubblicate dalle varie agenzie immobiliari spesso costituiscono un utile riferimento, atteso che esse indicano prezzi più veritieri di quelli rilevabili dagli atti di compravendita, in cui - com'è noto - per grave mancanza di coscienza fiscale - sono quasi sempre riportati i valori catastali incrementati del 5% per evitare i prevedibili accertamenti dell'Agenzia delle Entrate.

Tutti i dati ottenuti dalle indagini sono stati poi analizzati e confrontati anche con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

### 20.2 - Fonti d'informazione

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

**Fonti indirette:** Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)  
Borsino Immobiliare.

### 20.3 - Stima

I valori ottenuti sono riepilogati nelle due seguenti tabelle.

Nella prima tabella (n. 1) sono distinti, per ciascuna tipologia edilizia (abitazioni in buono stato, abitazioni da ristrutturare e capannoni tipici rurali), gli intervalli di valori unitari scaturiti dalle indagini (1<sup>a</sup> colonna), quelli pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare nel secondo 1° semestre del 2018 - ultimo dato utile (2<sup>a</sup> colonna) - e, infine, i valori unitari considerati congrui in condizioni di ordinaria fruibilità (3<sup>a</sup> colonna).

Nella seconda tabella (n. 2) - invece - sono distinti, secondo le diverse qualità dei terreni agricoli, gli intervalli di valori indicati dagli operatori locali (1<sup>a</sup> colonna), quelli pubblicati dal Comitato Tecnico Regionale - V.A.M. - ultima pubblicazione 2014 (2<sup>a</sup> colonna) - e i





valori considerati congrui (3<sup>a</sup> colonna) in relazione alle caratteristiche più rilevanti (accessibilità, giacitura, estensione, forma, etc.).

TABELLA N. 1

COMUNI	TIPOLOGIA DEI BENI	VALORI		
		INDAGINI	O.M.I. 1° sem. 2018	CTU
CIRCELLO	Abitazioni in buono stato	650 ÷ 800 €/mq	720 ÷ 900 €/mq	700 €/mq
	Abitazioni da ristrutturare	250 ÷ 300 €/mq	***	250 €/mq
	Capannoni tipici	200 ÷ 350 €/mq	250 ÷ 345 €/mq	200-250 €/mq
COLLE SANNITA	Abitazioni in buono stato	700 ÷ 1.000 €/mq	1.050 ÷ 1.100 €/mq	1.000 €/mq
	Abitazioni da ristrutturare	250 ÷ 400 €/mq	***	250-300 €/mq

TABELLA N. 2

COMUNI	REGIONE AGRARIA	QUALITA' DEI TERRENI	VALORI		
			INDAGINI	V.A.M. 2014	CTU
CIRCELLO, COLLE SANNITA SAN MARCO DEI C.	2	Boschivi	0,80 ÷ 1,00 €/mq	0,67 €/mq	0,75 €/mq
		Seminativi	1,00 ÷ 1,50 €/mq	1,50 €/mq	1,50 €/mq
		Vigneti	3,00 ÷ 3,50 €/mq	2,00 €/mq	3,00 €/mq
		Uliveti	2,50 ÷ 3,00 €/mq	2,00 €/mq	3,00 €/mq
REINO	4	Boschivi	0,50 ÷ 0,80 €/mq	0,55 €/mq	0,50 €/mq
		Seminativi	1,00 ÷ 1,50 €/mq	1,00 €/mq	1,50 €/mq
		Vigneti	3,00 ÷ 3,50 €/mq	3,70 €/mq	3,00 €/mq
		Uliveti	2,50 ÷ 3,00 €/mq	3,00 €/mq	3,00 €/mq

I dati ritenuti congrui sono stati, poi, adeguati alle effettive condizioni dei singoli beni staggiti (laddove diverse da quelle di ordinaria fruibilità) mediante opportuni coefficienti correttivi, afferenti:

- interclusione;
- vetustà, obsolescenza tecnologica e funzionale;
- irregolarità urbanistico-edilizie sanabili;
- mancanza della *certificazione di agibilità*;
- usufrutto;
- locazione.

oooooo



**20.3.1 - Valutazione del Lotto 1: Fabbricati e terreni in Circello (BN)  
di proprietà della esecutata,  
(alcuni gravati da usufrutto)**

**Stima del fabbricato Fg. 39 - p.IIa 349 sub 4, 5, 6 - Categ. C/2 - A/3 - F/3**

L'immobile è in buono stato di conservazione (salvo lievi deturpazioni delle facciate per la inidoneità delle opere di regimentazione delle acque piovane) - ha struttura in muratura, nonché, impianti e finiture di media qualità. Esso, tuttavia, risulta:

- privo della scala di collegamento dei piani terra e primo (carezza già considerata nel computo della superficie commerciale, con l'adozione di un coefficiente di ragguglio pari a 0,25);
- caratterizzato da opere abusive (realizzazione di un bagno e di una camera adibita a studio);
- privo della certificazione di collaudo statico e, dunque, del requisito di agibilità.

Per tali motivi, al valore unitario ritenuto congruo in condizioni di legittima e ordinaria fruibilità (700 €/mq - Cfr. tabella 1) è ragionevole che siano apportate le seguenti riduzioni:

- per sanatoria abusi e collaudo statico →	10,0%	(Cfr. § 17.1)
- per revisione e certificazione impianti tecnologici →	1,0%	(stima presunta)
- per agibilità →	<u>2,0%</u>	(stima presunta)
	<b>13,0%</b>	

per cui:

$$\begin{aligned} \mathbf{V_f \text{ (valore attuale fabbricato)} = S \text{ comm.} \times \mathbf{V.U. \text{ ridotto}} \\ = 275 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} \times (1 - 0,13) \approx \mathbf{€ 167.500,00} \end{aligned}$$

Occorre, però, osservare che sulla quota di 500/1000 del fabbricato *de quo* grava diritto di usufrutto a favore di \_\_\_\_\_, e che - quindi - dev'essere determinata e sottratta al valore innanzi stimato la relativa incidenza.

A tal riguardo va considerato il "*Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,30%*" - in vigore dal 1° gennaio 2018" - approvata con Decreto Interdirigenziale del 20 dicembre 2017 (GU Serie Generale n.301 del 28.12.2017).

Dal richiamato prospetto si evince che - per un'età dell'usufruttuario compresa tra 93 e 99 anni (la Sig.ra \_\_\_\_\_ è nata, infatti, nel \_\_\_\_\_) - le incidenze percentuali corrispondenti all'**usufrutto** e alla **nuda proprietà** sono, rispettivamente, del **6%** e del **94%**.



Il valore del bene vendibile - al netto del gravame - risulta, perciò, pari a:

$$€ 167.500 - € (0,06 \times 167.500/2) = € 167.500 - € 5.000 \text{ (incid. usufrutto)} \approx \mathbf{€ 162.500,00}$$

### Stima dell'area circostante il fabbricato, Fg. 39 - p.IIa 348

Detto terreno costituisce (di fatto) spazio di accesso al predetto fabbricato; infatti è, in parte, pavimentato con betonelle e getto di cemento e, in parte, occupato da opere di recinzione (muretto in c.a. e cancello d'ingresso).

Per esso, può ritenersi congruo un valore unitario di 12 €/mq e, complessivamente, di:

$$\mathbf{Vt \text{ (valore attuale terreno)} = 632 \text{ mq} \times 12 \text{ €/mq} \approx \mathbf{€ 7.600,00}$$

Sulla quota di 500/1000 di questo suolo grava, però, diritto di usufrutto a favore di \_\_\_\_\_, per cui va considerata la relativa incidenza sulla base del menzionato prospetto.

Il valore del bene vendibile - al netto dell'incidenza del diritto di godimento - risulta di:

$$€ 7.600 - € (0,06 \times 7.600/2) = € 7.600 - € 228 \text{ (incid. usufrutto)} \approx \mathbf{€ 7.372,00}$$

### Stima del capannone Fg. 39, p.IIa 425 - Categ. D/10

Questo capannone ha struttura metallica e tamponature costituite da blocchi di lapilcimento;

- è stato realizzato nel 1995;
- è in discreto stato di conservazione (si rilevano solo lievi deturpazioni delle facciate);
- è caratterizzato da un ampliamento abusivo in muratura (parte posteriore);
- risulta privo delle certificazioni di conformità e sicurezza degli impianti;
- necessita di un'adeguata certificazione di agibilità.

Il valore unitario ritenuto congruo in condizioni di legittima e ordinaria fruibilità (200 €/mq - Cfr. tabella 1)) va, dunque, ridotto come di seguito.

#### Capannone

- per adeguamento impianti tecnologici → 5% (stima presunta)
- per agibilità → 2% (stima presunta)
- 7%

**Vc (valore attuale capannone) = S comm. x V.U. ridotto**

$$= 364 \text{ mq} \times 200 \text{ €/mq} \times (1 - 0,07) \approx \mathbf{€ 67.700,00}$$

#### Ampliamento

- per sanatoria abusi Comune e Genio Civile
- e per collaudo statico → 50% (Cfr. § 17.1)



- per adeguamento impianti tecnologici → 5% (stima presunta)
  - per agibilità → 5% (stima presunta)
- 60%

**Va (valore attuale ampliamento) = S comm. x V.U. ridotto**

$$= 110 \text{ mq} \times 200 \text{ €/mq} \times (1 - 0,60) \approx \text{€ } \underline{8.800,00}$$

**€ 76.500,00**

#### **Stima dell'area antistante il capannone, Fg. 39 - p.IIa 429**

Quest'area costituisce (di fatto) spazio di accesso al predetto capannone; infatti, è interamente pavimentata con getto di cemento, per cui può ritenersi congruo un valore di 12 €/mq e, quindi, di:

$$Vt. (\text{valore attuale terreno}) = 382 \text{ mq} \times 12 \text{ €/mq} \approx \text{€ } \underline{4.600,00}$$

Sulla quota di 500/1000 di questo suolo grava, però, diritto di usufrutto a favore di \_\_\_\_\_, sicché va considerata la relativa incidenza come in precedenza determinata.

Il valore del bene vendibile - al netto dell'incidenza del diritto di godimento - è, dunque, di:  
 € 4.600 - € (0,06 x 4.600/2) = € 4.600 - € 138 (incid. usufrutto) ≈ **€ 4.460,00**

#### **Stima del manufatto, Fg. 39 - p.IIa 430**

Trattasi di una tettoia abusiva, con superficie coperta di 30 mq, non sanabile perché costituita da struttura precaria; Pertanto, va stimata soltanto l'area di sedime del manufatto, considerando la compensazione tra i costi di smontaggio dell'opera e il valore dei materiali recuperabili.

L'area è pavimentata con getto di cemento, sicché può ritenersi congruo un valore unitario di 12 €/mq e, quindi, di:

$$Vt (\text{valore area sedime}) = 30 \text{ mq} \times 12 \text{ €/mq} \approx \text{€ } \underline{360,00}$$

Sulla quota di 500/1000 di questo suolo grava diritto di usufrutto sempre a favore di \_\_\_\_\_, per cui il valore riferito alla piena proprietà dev'essere ridotto come in precedenza:

**Valore dell'area - al netto dell'incidenza del diritto di usufrutto:**

$$\text{€ } 360 - \text{€ } (0,06 \times 360/2) = \text{€ } 360 - \text{€ } 11 (\text{incid. usufrutto}) \approx \text{€ } \underline{349,00}$$

#### **Stima del manufatto, Fg. 39, p.IIa 487 - Categ. C/6**

Il manufatto ha una struttura in blocchi di lapilcimento; inoltre:

- è totalmente abusivo;



- necessita di collaudo statico;
- è in discreto stato di conservazione.

Al valore unitario ritenuto congruo in condizioni di legittima e ordinaria fruibilità (100 €/mq) può apportarsi una riduzione del 50%; da cui:

$$\begin{aligned} \text{Vm (valore attuale manufatto)} &= \text{S comm. x V.U. ridotto} \\ &= 47 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} \times (1 - 0,50) \approx \quad \quad \quad \text{€ } 2.350,00 \end{aligned}$$

**Stima dei terreni, Fg. 39 - p.lle 486, 178, 70, 75, 179 (con usufrutto sul 50%)**

Seminativi: 8.361 mq catastali x 1,50 €/mq = € 12.542

Uliveti: 1.269 mq catastali x 3,00 €/mq = € 3.807

Sulla quota di 500/1000 della p.lla 179 - di 1.135 mq -  
grava diritto di usufrutto, sempre a favore di

, per cui

il valore riferito alla piena proprietà dev'essere ridotto  
come in precedenza:

**Valore dell'area:** mq 1.135 x 1,5 €/mq = € 1.702

**Valore dell'area, al netto dell'incidenza dell'usufrutto:**

€ 1.702 - (0,06 x € 1.702/2) = € 1.702 - € 51 = € 1.651

**€ 18.000,00**

**TOTALE LOTTO N. 1**

**€ 271.531,00**

Va ricordato che gli immobili di questo lotto hanno accesso alla via pubblica (S.S. 212) mediante una strada già esistente che insiste sulle p.lle 72 e 189 del Fg. 39, appartenenti a terzo estraneo al giudizio.

L'aggiudicatario, pertanto, potrà trovarsi in una delle due seguenti condizioni:

- di dover partecipare soltanto alle spese di manutenzione e/o adattamento di detta strada, allorquando se ne presenterà la necessità; il suo contributo potrà essere concordato bonariamente con il proprietario o essere determinato - in via equitativa (ex art. 1226 c.c.) - dal giudice di merito, se sarà instaurato contenzioso;
- di dover pagare un'indennità (ex artt. 1038 e 1053 c.c.) determinabile con la seguente generica relazione:

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

dove:



Va = Valore dell'area occupata dalla strada;

Imp = Imposte relative all'area occupata;

i = saggio di sconto corrente;

K = opere e oneri di sorveglianza (non determinabili nella fattispecie);

Fp = valore frutti pendenti andati perduti (non determinabili nella fattispecie);

Vs = valore del soprassuolo (opere stradali);

D = danni causati dalla realizzazione della strada (non computabili nel caso in esame).

\*\*\*\*\*

Il valore (Va) dell'area occupata dalla strada è dato dal prodotto della superficie della stessa per il prezzo unitario del suolo:

$$Va = S \times Vu, \quad \text{con:}$$

S = lunghezza (m 60) x larghezza media (m 3,5)  $\approx$  mq 210

(Vu) = valore agricolo medio (VAM) dei terreni con qualità di seminativo, ricadenti nella  
Il Regione Agraria  $\approx$  1,50 €/mq

da cui:

$$Va = \text{mq } 210 \times 1,5 \text{ €/mq} = \text{€ } 315,00$$

Le imposte fondiarie per gli imprenditori agricoli e i coltivatori diretti sono determinabili solo in base al reddito agrario, per cui - in mancanza di precisi dati contabili e fiscali dell'attività produttiva - possono ritenersi, in via forfettaria, pari allo 0,2% del valore del terreno occupato dalla strada; ovvero a:

$$\text{Imp} = (0,2/100) \times \text{€ } 315 = \text{€ } 0,63$$

e tenuto conto che il tasso proposto dagli istituti di credito per la concessione di mutui è attualmente (in media) del 1,7% - ne deriva che il rapporto (Imp/i) di cui alla predetta formula, risulta:

$$(\text{Imp}/i) = \text{€ } 0,63 / 0,017 = \text{€ } 37$$

\*\*\*\*\*

Il valore (Vs) può ritenersi corrispondente al costo deprezzato di tutte le opere e i lavori di realizzazione della strada da utilizzare.

A tal proposito - facendo riferimento ai prezzi unitari del vigente Tariffario delle OO.PP. della Regione Campania - si ottiene il seguente computo estimativo dell'opera:



**- art. tariffa E10.010.010b - Scavo di sbancamento:**

m 60 x m 3,5 x 0,20 m x 9,10 €/mc = € 382

**- art. tariffa E1.050.010b – Trasporto a Rifiuto:**

m 60 x m 3,5 x 0,20 m x 9,46 €/mc ≈ € 397

**- art. tariffa U.05.020.075a – Misto granulare stabilizzato:**

m 60 x m 3,5 x 0,20 m x 21,24 €/mc ≈ € 892

**Costo attuale****€1.671**

Occorre, però, osservare che la strada è già utilizzata da diversi anni, sicché la sua ordinaria usura induce a ritenere congruo un deprezzamento almeno del 10%, corrispondente a:

$$d = € 1.671 \times 0,10 = € 167$$

Pertanto, il valore attuale del soprassuolo ammonterebbe a:

$$V_s = € 1671 - € 167 = € 1.504,00$$

○○○○○○

Esplicitati tutti i termini della formula innanzi esposta, ne deriva che l'indennità corrisponderebbe a:

$$I = V_a + (Imp/i) + V_s = € 315 + € 37 + € 1.504 = € 1.856,00$$

e che la quota a carico dell'aggiudicatario sarebbe pari alla metà, tenuto che la strada *de qua* è utilizzata anche dallo stesso proprietario:

$$I/2 = € 1.856 / 2 = € 928,00$$

In definitiva, in questa seconda ipotesi, l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'indennità di € 928 e partecipare, ovviamente, alle spese di manutenzione e adattamento del tracciato stradale, qualora necessario.

○○○○○



### 20.3.2 - Valutazione del Lotto 2: Fabbricati e terreni in Circello (BN) di proprietà della esecutata,

#### Stima del capannone per allevamento di suini, Fg. 45 - p.IIa 142 - Categ. D/10

Il capannone ha struttura metallica e tamponature con blocchi di lapilcimento; inoltre:

- è stato realizzato nel 2007;
- è in buono stato di conservazione;
- presenta abusi non sostanziali;
- necessita di un rinnovamento della certificazione di agibilità.

Al valore unitario ritenuto congruo in condizioni di legittima e ordinaria fruibilità (250 €/mq

- Cfr. Tabella 1) vanno - quindi - apportate le seguenti riduzioni:

- per sanatoria abusi → 2,0% (Cfr. § 17.1)
- per revisione agibilità → 1,0% (stima presunta)
- 3,0%

per cui:

$$\begin{aligned} \text{Vf (valore attuale capannone)} &= \text{S comm. x V.U. ridotto} \\ &= 1.093 \text{ mq} \times 250 \text{ €/mq} \times (1 - 0,03) \approx \mathbf{€ 265.050,00} \end{aligned}$$

#### Stima del capannone per suini da ingrasso, Fg. 45 - p.IIa 142 - Categ. D/10

Ha le stesse caratteristiche tecnologiche del precedente; inoltre:

- è stato realizzato nel 2016;
- è in buono stato di conservazione;
- necessita dell'autorizzazione del Genio Civile di Benevento;
- è, quindi, privo delle certificazioni di collaudo statico e di agibilità.

Al valore unitario ritenuto congruo in condizioni di legittima e ordinaria fruibilità (250 €/mq), vanno - perciò - apportate le seguenti riduzioni:

- per sanatoria Genio Civile e Collaudo → 20% (Cfr. § 17.1)
- per revisione impianti tecnologici → 5% (stima presunta)
- per agibilità → 3% (stima presunta)
- 28%

sicché:

$$\begin{aligned} \text{Vf (valore attuale capannone)} &= \text{S comm. x V.U. ridotto} \\ &= 118 \text{ mq} \times 250 \text{ €/mq} \times (1 - 0,28) \approx \mathbf{€ 21.240,00} \end{aligned}$$





**Stima area pertinenziale e accessori (Cfr. tabella consistenze)**

viabilità, piazzale:	300 mq x 0,05 x 250 €/mq ≈ € 3.750	
tettoia:	60 mq x 0,10 x 250 €/mq ≈ € 1.500	
pesa bestiame in c.a. (a corpo):	37 mq x 0,50 x 250 €/mq ≈ € 4.625	
terreni annessi recintati:	5.462 mq x 0,01 x 250 €/mq ≈ € 13.655	
		<b>€ 23.500,00</b>

**Stima terreni agricoli, Fg. 45 - p.lle 141 e 291**

Seminativi:	8.787 mq catastali x 1,50 €/mq ≈	<b>€ 13.200,00</b>
-------------	----------------------------------	--------------------

---

<b>TOTALE LOTTO N. 2</b>	<b>€ 323.000,00</b>
--------------------------	---------------------

oooooo

**20.3.3 - Valutazione del Lotto 3: Terreni agricoli in Reino (BN)  
di proprietà della esecutata,  
(un fondo gravato da usufrutto)**

**Seminativo alla località Gianferri, in Catasto Fg. 7 - p.lla 267**, con accesso diretto alla via pubblica (S.S. 212):

Vt = 1.080 mq catastali x 2,00 €/mq = **€ 2.160,00**

Sulla quota di 500/1000 di questo terreno grava, però, diritto di usufrutto a favore di \_\_\_\_\_, per cui va considerata la relativa incidenza come in precedenza determinata.

Il valore del bene vendibile - al netto dell'incidenza del diritto di godimento - risulta di:

€ 2.160 - € (0,06 x 2.160/2) = € 2.160 - € 65 (incid. usufrutto) ≈ **€ 2.095,00**

**Seminativo alla località Gianferri, in Catasto Fg. 7 - p.lle 51 e 54**, con accesso alla via pubblica (via vicinale Gianferri):

Vt = 7.187 mq catastali x 1,50 €/mq ≈ **€ 10.780,00**

**Seminativo alla località Bosco Gallizzi, in Catasto Fg. 6 - p.lla 100**, con accesso alla via pubblica (via vicinale Mortina):

Vt = 3.980 mq catastali x 1,50 €/mq ≈ **€ 5.970,00**

---

<b>TOTALE LOTTO N. 3</b>	<b>€ 18.845,00</b>
--------------------------	--------------------

oooooo



**20.3.4 - Valutazione del Lotto 4: Porzioni di fabbricato urbano in Colle Sannita (BN)****1/6 di proprietà della esegutata,****4/6 di proprietà della esegutata,**

Le unità staggite (lo si ricorda) fanno parte di un fabbricato sito nel centro storico, di vecchio impianto e da ristrutturare. Esse non sono state mai oggetto di lavori di manutenzione straordinaria e, quindi, versano in pessimo stato d'uso e di conservazione.

Per tali motivi, possono ritenersi congrui i seguenti valori (Cfr. Tabella 1):

**unità abitativa, Fg. 32, p.IIa 1728 sub 6 e 8 (Categ. A/4 e C/2)**

$$S \text{ comm. } x \text{ V.U. } = \text{mq } 93 \times 250 \text{ €/mq} \approx \text{€ } 23.250$$

**terraneo ad uso deposito, Fg. 32, p.IIa 1728 sub 5 (Categ. C/2)**

$$S \text{ comm. } x \text{ V.U. } = \text{mq } 6 \times 250 \text{ €/mq} \approx \text{€ } 1.500$$

**locale deposito al 1° piano, Fg. 32, p.IIa 1728 sub 7 (Categ. C/2)**

$$S \text{ comm. } x \text{ V.U. } = \text{mq } 4 \times 250 \text{ €/mq} \approx \text{€ } 1.000$$

Va considerato che le esegutate sono comproprietarie di detti immobili, rispettivamente, in ragione di:

Nista Lucia: 1/6

Iacobaccio Cristina: 4/6

perciò, questo lotto avrà un valore di:

$$5/6 \times (\text{€ } 23.250 + \text{€ } 1.500 + \text{€ } 1.000) = \text{€ } 21.458,00$$

così ripartito in base alle quote di proprietà:

Nista: € 25.750 x 1/6 = € 4.292

Iacobaccio: € 25.750 x 4/6 = € 17.166

**€ 21.458**

---

**TOTALE LOTTO N. 4**

**€ 21.458,00**

oooooo



**20.3.5 - Valutazione del Lotto 5: Porzione di fabbricato urbano in Colle Sannita (BN)  
di proprietà della esecutata,**

L'unità staggita costituisce parte di un fabbricato sito nel centro storico, ristrutturato con i benefici della L. 219/81 e s.m.i.

Essa è distribuita su due livelli (1° e 2° seminterrato) e risulta priva di impianti e finiture (ovvero si trova allo stato rustico).

Per tali motivi, vi si può attribuire il seguente valore:

**unità abitativa, Fg. 32, p.IIa 1628 sub 2 (Categ. F3)**

**S comm. x V.U.**

mq 127 x 450 €/mq ≈ € 57.150,00

---

**TOTALE LOTTO N. 5** € 57.150,00

oooooo

**20.3.6 - Valutazione del Lotto 6: Terreni agricoli in Colle Sannita (BN)  
di proprietà della esecutata,  
(alcuni gravati da usufrutto)**

**Terreni alla c.da Zepponi, in Catasto Fg. 43 - p.IIe 41 e 42**

Trattasi di terreni situati in una zona boscosa, impraticabile, per i quali non è possibile stabilire se abbiano accesso alla via pubblica mediante un percorso esistente o se, invece, risultino interclusi.

**Vt (valore attuale terreni) = Superficie complessiva x V.U.**

mq 1.050 x 1,00 €/mq ≈ € 1.050,00

Sulla quota di 1000/1000 di questi terreni grava diritto di usufrutto a favore di  
e, quindi, dev'essere detratta la relativa  
incidenza nella misura percentuale già determinata.

Il valore dei beni vendibili - al netto dell'incidenza del diritto di godimento - risulta di:

€ 1.050 - € (1.050 x 0,06) = € 1.050 - € 63 (incid. usufrutto) ≈ € 987,00

**Nota:**

[ Va precisato, infine, che qualora essi dovessero risultare interclusi, la indennità che l'aggiudicatario dovrà corrispondere al proprietario del fondo servente sarà pari, forfettariamente, al 20% di € 987; cioè a € 200 ].



**Terreno alla c.da Zepponi, in Catasto Fg. 43 - p.IIa 324**

E' situato nella stessa zona boscosa in cui si trovano i precedenti e - analogamente - non è possibile stabilire se abbia accesso alla via pubblica mediante un percorso esistente o se, invece, risulti intercluso.

**Vt (valore attuale terreno) = Superficie x V.U.**

mq 570 x 1,00 €/mq ≈ € 570,00

**Nota:**

[Va precisato, infine, che qualora esso dovesse risultare intercluso, la indennità che l'aggiudicatario dovrà corrispondere al proprietario del fondo servente sarà pari, forfettariamente, al 20% di € 570; cioè a € 114 ].

**Vigneto alla località Montefreddo, in Catasto Fg. 29 - p.IIa 206 - intercluso;**

**Vt (valore attuale terreno) = Superficie x V.U.**

mq 680 x 3,00 €/mq ≈ € 2.040,00

**Nota:**

[La indennità che l'aggiudicatario dovrà corrispondere al proprietario del fondo servente sarà pari, forfettariamente, al 15% di € 2.040; cioè a € 300].

---

**TOTALE LOTTO N. 6 € 3.597,00**

o o o o o o o

**20.3.7 - Valutazione del Lotto 7: Terreno agricolo in San Marco dei Cavoti (BN)  
di proprietà dell'esecutata, l**

**Seminativo alla località Fontanacanalè, in Catasto Fg. 23 - p.IIa 563;**

**Vt (valore attuale terreno) = Superficie x V.U.**

mq 263 x 1,50 €/mq = € 395,00

---

**TOTALE BENI LOTTO N. 7 € 395,00**



**RIEPILOGO**

LOTTE	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	USUFRUTTO	VALORI		
					PARZIALI	TOTALI	I.V.C.T.
Lotto 1	Circello (BN) c.da Macchia	Fabbricato rurale per civile abitazione - Sup. Comm. 275 mq	Fg. 39 - p.lle 348 sub 4 (C/2), sub 5 (A/3), sub 6 (F/3)	500/1000	€ 162.500,00	€ 271.531,00	€ 271.500,00
		Area circostante detto fabbricato di 632 mq	Fg. 39 - p.lle 348	500/1000	€ 7.372,00		
		Capannone (Categ. D/10) - Sup. Comm. 408 mq	Fg. 39 - p.lle 425		€ 76.500,00		
		Area antistante il capannone, di 382 mq, con tettoie	Fg. 39 - p.lle 429	500/1000	€ 4.460,00		
		Tettoia	Fg. 39 - p.lle 430	500/1000	€ 349,00		
		Manufatto adibito a pollaio	Fg. 39 - p.lle 487		€ 2.350,00		
		Terreni agricoli: 9.496 mq a seminativo e 1.269 mq a oliveto	Fg. 39 - p.lle 495, 178, 179, 70, 75	179 (50%)	€ 18.000,00		
Lotto 2	Circello (BN) c.da Macchia	Capannone (Categ. D/10) - Sup. Comm. 1.137 mq	Fg. 45 - p.lle 142		€ 265.050,00	€ 323.000,00	€ 323.000,00
		Capannone (Categ. D/10) - Sup. Comm. 113 mq	Fg. 45 - p.lle 142		€ 21.250,00		
		Area pertinenziale e opere accessorie	Fg. 45 - p.lle 142		€ 23.500,00		
		Terreni agricoli attigui per complessivi 10.485 mq e accessori	Fg. 45 - p.lle 141 e 291		€ 13.200,00		
Lotto 3	Reino (BN)	Terreno agricolo (seminativo) alla c.da Gianferri, di 1.080 mq	Fg. 7 - p.lle 287	500/1000	€ 2.095,00	€ 18.845,00	€ 19.000,00
		Terreni agricoli (seminativi) alla c.da Gianferri, di 7.187 mq	Fg. 7 - p.lle 51 e 54		€ 10.780,00		
		Terreno agricolo (seminativo) alla c.da Gallizi, di 3.980 mq	Fg. 6 - p.lle 100		€ 5.970,00		
Lotto 4	Colle Sannita Via IV Novembre	Unità abitativa - Categ. A/4 e C/2 - Sup. Comm. 93 mq	Fg. 32 - p.lle 1728 sub 8 e 6 (quota 5/6)		€ 18.375,00	€ 21.458,00	€ 21.500,00
		Locale deposito - Categ. C/2 - Piano terra - Sup. Comm. 6 mq	Fg. 32 - p.lle 1728 sub 5 (quota 5/6)		€ 1.250,00		
		Locale deposito - Categ. C/2 - Piano primo - Sup. Comm. 4 mq	Fg. 32 - p.lle 1728 sub 7 (quota 5/6)		€ 833,00		
Lotto 5	Colle Sannita Via dei Gesù	Unità abitativa, di struttura su due livelli, allo stato rustico, Sup. Comm. 127 mq	Fg. 32 - p.lle 1628 sub 2		€ 57.150,00	€ 57.150,00	€ 57.000,00
Lotto 6	Colle Sannita Via dei Gesù	Terreni agricoli (boschivi) alla c.da Zepponi, di 1.050 mq	Fg. 43 - p.lle 41, 42	1000/1000	€ 897,00	€ 3.597,00	€ 3.600,00
		Terreno agricolo (boschivo) alla c.da Zepponi, di 570 mq	Fg. 43 - p.lle 324		€ 570,00		
		Terreno agricolo (vigneto) alla c.da Mortefreddo, di 680 mq	Fg. 29 - p.lle 208		€ 2.040,00		
Lotto 7	S. Marco del C.	Terreno agricolo alla c.da Fontanacatale, di 263 mq	Fg. 23 - p.lle 663		€ 395,00	€ 395,00	€ 400,00
					<b>€ 695.976,00</b>	<b>€ 695.976,00</b>	<b>€ 696.000,00</b>



## RIEPILOGO

LOTTE	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	USUFRUTTO	VALORI		
					PARZIALI	TOTALI	IN C.T.
<b>Lotto 1</b>	Circello (BN) c.da Macchia	Fabbricato rurale per civile abitazione - Sup. Comm. 275 mq	Fg. 39 - p.lla 349 sub 4 (C/2), sub 5 (A/3), sub 6 (F/3)	500/1000	€ 162.500,00	€ 271.531,00	€ 271.500,00
		Area circostante detto fabbricato di 632 mq	Fg. 39 - p.lla 348	500/1000	€ 7.372,00		
		Capannone (Categ. D/40) - Sup. Comm. 408 mq	Fg. 39 - p.lla 425		€ 75.500,00		
		Area antistante il capannone, di 382 mq, con tettoie	Fg. 39 - p.lla 429		€ 4.460,00		
		Tettoia	Fg. 39 - p.lla 430		€ 349,00		
		Manufatto adibito a pollaio	Fg. 39 - p.lla 487		€ 2.350,00		
		Terreni agricoli: 9.486 mq a seminativo e 1.269 mq a oliveto	Fg. 39 - p.lle 486, 178, 179, 70, 75		€ 118.000,00		
<b>Lotto 2</b>	Circello (BN) c.da Macchia	Capannone (Categ. D/40) - Sup. Comm. 1.137 mq	Fg. 45 - p.lla 142		€ 265.050,00	€ 323.000,00	€ 323.000,00
		Capannone (Categ. D/40) - Sup. Comm. 113 mq	Fg. 45 - p.lla 142		€ 21.250,00		
		Area pertinenziale e opere accessorie	Fg. 45 - p.lla 142		€ 23.500,00		
		Terreni agricoli attigui per complessivi 10.485 mq e accessori	Fg. 45 - p.lle 141 e 291		€ 13.200,00		
		Terreno agricolo (seminativo) alla c.da Gianferri, di 1.080 mq	Fg. 7 - p.la 297	500/1000	€ 2.095,00		
<b>Lotto 3</b>	Reino (BN)	Terreni agricoli (seminativi) alla c.da Gianferri, di 7.187 mq	Fg. 7 - p.lle 51 e 54		€ 10.780,00	€ 18.845,00	€ 19.000,00
		Terreno agricolo (seminativo) alla c.da Gallizi, di 3.580 mq	Fg. 6 - p.la 100		€ 5.970,00		
		Unità abitativa - Categ. A/4 e C/2 - Sup. Comm. 93 mq	Fg. 32 - p.la 1728 s ub 8 e 6 (quota 5/6)		€ 19.375,00		
<b>Lotto 4</b>	Colle Sannita Via IV Novembre	Locale deposito - Categ. C/2 - Piano terra - Sup. Comm. 6 mq	Fg. 32 - p.la 1728 s ub 5 (quota 5/6)		€ 1.250,00	€ 21.458,00	€ 21.500,00
		Locale deposito - Categ. C/2 - Piano primo - Sup. Comm. 4 mq	Fg. 32 - p.la 1728 s ub 7 (quota 5/6)		€ 833,00		
<b>Lotto 5</b>	Colle Sannita Via del Gesù	Unità abitativa, distribuita su due livelli, allo stato rustico, Sup. commerc. 127 mq	Fg. 32 - p.la 1628 s ub 2		€ 57.150,00	€ 57.150,00	€ 57.000,00
<b>Lotto 6</b>	Colle Sannita Via del Gesù	Terreni agricoli (boschivi) alla c.da Zepponi, di 1.050 mq	Fg. 43 - p.lle 41, 42	1000/1000	€ 587,00	€ 3.597,00	€ 3.600,00
		Terreno agricolo (boschivo) alla c.da Zepponi, di 570 mq	Fg. 43 - p.la 324		€ 570,00		
		Terreno agricolo (vigneto) alla c.da Montefreddo, di 680 mq	Fg. 29 - p.la 206		€ 2.040,00		
<b>Lotto 7</b>	S. Marco dei C.	Terreno agricolo alla c.da Fontanacane, di 263 mq	Fg. 23 - p.lle 663		€ 595,00	€ 395,00	€ 400,00
					<b>€ 695.976,00</b>	<b>€ 695.976,00</b>	<b>€ 696.000,00</b>



Al precedente paragrafo 8) si è evidenziato che tutti i beni delle esecutate,  
e , sono stati concessi in fitto alla società

- in virtù di due contratti (Cfr. All. 6):

- il primo, trascritto a Benevento il 20.01.2014 - ai nn. 718 R.P. e 917 R.G. - ovvero, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento di
- il secondo, reg.to a Campobasso il 03.07.2015 al n. 1684 - Serie 3T.

▪ **Il primo contratto, ultra-novennale, stabilisce:**

- una durata della locazione di 20 anni, con scadenza al 07.01.2034;
- un canone di 12.000 €/anno - di cui € 9.000 spettanti alla Sig.ra ed € 3.000 alla Sig.ra , in relazione ai rispettivi diritti, da pagare in rate mensili, anticipate, di € 1.000 ciascuna.

Relativamente ad esso, va evidenziato che nel quadro [D] della nota di trascrizione del 10.10.2014 - nn. 7868 R.P. e 9414 R.G. - della domanda giudiziale di

, è indicato il giudizio pendente innanzi al Tribunale di Benevento, avviato dalla medesima creditrice nei confronti di e per sentir dichiarare dall'ill.mo G.I. di merito la inefficacia e la non opponibilità della locazione alla società attrice, ex 2901 c.c.

▪ **Il secondo contratto, ultra-novennale, stabilisce:**

- una durata della locazione di 15 anni, con scadenza al 13.05.2030;
- un canone di 250 €/anno, da pagare in annualità anticipate.

o o o o o o

Considerato che il giudizio istaurato da , non si è ancora concluso, di seguito, si espone anche il *deprezzamento dei beni de quibus* per la eventuale mancanza di disponibilità, da parte degli aggiudicatari, sino alla scadenza del contratto trascritto il 20.01.2014, ovvero in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento (artt. 2643, co 8, e 2923 c.c.).

A tal riguardo, va rilevato che, solitamente, la indisponibilità nell'immediato riduce la "attrattività" dei beni e, quindi, la sfera dei potenziali acquirenti, con il conseguente rischio che gli stessi immobili restino invenduti a lungo.

La più autorevole bibliografia estimativa subordina l'entità di questa svalutazione a diversi rilevanti fattori, tra cui:

- durata dei contratti;
- ubicazione dei beni;



- scopo dell'acquisto (per utilizzo proprio dell'aggiudicatario o per investimento);
- solvibilità dei conduttori.

Gli ultimi due fattori rappresentano variabili che non possono analizzarsi in questa sede, per cui si è indotti a essere cautelativi, ovvero a far riferimento alle condizioni più svantaggiose nel determinare il deprezzamento.

In considerazione di ciò e tenuto che:

- 1) i beni si trovano in piccoli centri rurali;
- 2) i contratti hanno scadenze superiori a 9 anni;
- 3) mancano ancora più di dieci anni al termine del rapporto di locazione ..

può essere ragionevole ritenere il peso economico della indisponibilità almeno corrispondente al 20% del valore dei beni liberi, in precedenza stimato.

Pertanto, il prospetto di pagina seguente riporta il valore dei singoli lotti già deprezzato nella misura percentuale ritenuta congrua.

Da ultimo, va ricordato che gli aggiudicatari potranno essere soggetti al pagamento delle indennità di passaggio per la interclusione di alcuni fondi.

Dette indennità riguardano:

- i beni del Lotto n. 1 → per € 928;
- i beni del Lotto n. 6 → per € 614;

IL C.T.U.  
Angelo P. Zerrillo



The seal is circular with the text 'ALBO INGEGNERI Provincia di BENEVENTO' around the perimeter. Inside the seal, the name 'Zerrillo Angelo Pompeo' is written in a cursive script.





## RIEPILOGO

LOTTI	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	USUFRUTTO	PARZIALI	RIDOTTI PER LOCAZ. (-20%)	V. TOTALI RIDOTTI (-20%)
Lotto 1	Circolo (BN) c.da Macchia	Fabbricato rurale per civile abitazione - Sup. Comm. 275 mq	Fg. 39 - p.lla 349 sub 4 (C/2), sub 5 (A/3), sub 6 (F/3)	500/1000	€ 152.500,00	€ 130.000,00	€ 217.200,00
		Area circostante detto fabbricato di 632 mq	Fg. 39 - p.lla 348	500/1000	€ 7.372,00	€ 5.897,60	
		Capannone (Categ. D/10) - Sup. Comm. 408 mq	Fg. 39 - p.lla 425		€ 75.500,00	€ 61.200,00	
		Area antistante il capannone, di 382 mq, con tettoie	Fg. 39 - p.lla 429		€ 4.450,00	€ 3.558,00	
		Tettoia	Fg. 39 - p.lla 430		€ 349,00	€ 279,20	
Lotto 2	Circolo (BN) c.da Macchia	Manufatto adibito a pollaio	Fg. 39 - p.lla 487	179 (50%)	€ 2.350,00	€ 1.880,00	€ 258.400,00
		Terroni agricoli: 9.496 mq a seminativo e 1.269 mq a oliveto	Fg. 39 - p.lla 486, 178, 179, 70, 75		€ 18.000,00	€ 14.400,00	
		Capannone (Categ. D/10) - Sup. Comm. 1.137 mq	Fg. 45 - p.lla 142		€ 255.050,00	€ 212.040,00	
		Capannone (Categ. D/10) - Sup. Comm. 113 mq	Fg. 45 - p.lla 142		€ 21.250,00	€ 17.000,00	
		Area pertinenziale e opere accessorie	Fg. 45 - p.lla 142		€ 23.500,00	€ 18.800,00	
Lotto 3	Reino (BN)	Terroni agricoli attigui per complessivi 10.485 mq e accessori	Fg. 45 - p.lla 141 e 291		€ 13.200,00	€ 10.560,00	€ 15.100,00
		Terrano agricolo (seminativo) alla c.da Gianferri, di 1.080 mq	Fg. 7 - p.lla 267	500/1000	€ 2.095,00	€ 1.676,00	
		Terroni agricoli (seminativi) alla c.da Gianferri, di 7.187 mq	Fg. 7 - p.lla 51 e 54		€ 10.780,00	€ 8.624,00	
Lotto 4	Colle Sannita Via IV Novembre	Terrano agricolo (seminativo) alla c.da Gallizzi, di 3.980 mq	Fg. 6 - p.lla 100		€ 5.970,00	€ 4.776,00	€ 17.200,00
		Unità abitativa - Categ. A/4 e C/2 - Sup. Comm. 93 mq	Fg. 32 - p.lla 1728 sub 8 e 6 (quota 5/6)		€ 19.375,00	€ 15.500,00	
		Locale deposito - Categ. C/2 - Piano terra - Sup. Comm. 6 mq	Fg. 32 - p.lla 1728 sub 5 (quota 5/6)		€ 1.250,00	€ 1.000,00	
Lotto 5	Colle Sannita Via del Gesù	Locale deposito - Categ. C/2 - Piano primo - Sup. Comm. 4 mq	Fg. 32 - p.lla 1728 sub 7 (quota 5/6)		€ 833,00	€ 666,40	€ 45.700,00
		Unità abitativa, distribuita su due livelli, allo stato rustico, Sup. Comm. 127 mq	Fg. 32 - p.lla 1628 sub 2		€ 57.150,00	€ 45.720,00	
Lotto 6	Colle Sannita Via del Gesù	Terroni agricoli (boschivi) alla c.da Zepponi, di 1.050 mq	Fg. 43 - p.lla 41, 42	1000/1000	€ 987,00	€ 789,60	€ 2.900,00
		Terrano agricolo (boschivo) alla c.da Zepponi, di 570 mq	Fg. 43 - p.lla 324		€ 570,00	€ 456,00	
		Terrano agricolo (vigneto) alla c.da Montefreddo, di 680 mq	Fg. 29 - p.lla 206		€ 2.040,00	€ 1.632,00	
Lotto 7	S. Marco del C.	Terrano agricolo alla c.da Fontanacanale, di 263 mq	Fg. 23 - p.lla 563		€ 395,00	€ 315,00	€ 300,00
					€ 695.976,00	€ 556.780,80	€ 556.800,00

