

**TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI**

PROCEDURA n° 98/2020

promossa da: **LEVITICUS SPV S.r.l.**
con sede in ROMA
P.I. 14978561000

Contro:

Creditore Iscritti ex 498 c.p.c.:

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Valeria PROTANO

Custode ex art. 559, co 2, c.p.c.: **Dott. Diego Del Giudice**

**RAPPORTO DI STIMA DI BENI IMMOBILI
SITI IN AMOROSI (BN)**

Esperto alla stima: dott. ing. Angelo Pompeo Zerrillo
Codice fiscale: ZRRNLP60C07H898P
Partita IVA: 00875080624
Studio in: Benevento – C.so G. Garibaldi n. 95
Telefono e fax: 0824 351266
Email: ing.angelozerrillo@alice.it
Pec: angelopompeo.zerrillo@ingpec.eu

BENI IMMOBILI COSTITUENTI UNICO LOTTO

PREMESSA

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

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

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 - Tipologia dei beni

- Capannone con pertinenze, destinato alla produzione e imbottigliamento vini
- Terreni agricoli

1.2 - Ubicazione: AMOROSI (BN)

Via Puglianello - Via San Nicola (località denominata Acquara)

1.3 - Quote e diritti reali dell'esecutata alla data del pignoramento

1.4 - Quote staggite

Intera proprietà dei beni immobili di seguito identificati.

1.5 - Dati catastali (cfr. All. 2)

I beni *pignorati* risultano censiti alla competente Agenzia del Territorio in ditta alla società esecutata con le seguenti indicazioni:

COMUNE	ANNOTAZIONE AL N.C.E.U.								DIRITTI REALI
	Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	C	Consist.	Piani	Rend.	
AMOROSI (BN)	2	408	-	D/7	-	-	T-1°	€ 6.879,21	p. p. 1000/1000
COMUNE	ANNOTAZIONE AL N.C.T.							DIRITTI REALI	
	Fg.	P.IIa	Qualità	C	Consist.	R.A.	R.D.		
AMOROSI (BN)	2	57	semin. arb.	3	mq 1.740	€ 8,99	€ 9,88	p. p. 1000/1000	
	2	134	semin. arb.	3	mq 1.843	€ 9,52	€ 10,47	p. p. 1000/1000	

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

Alla data del primo sopralluogo (27.10.2022) la *planimetria* catastale dell'opificio risultava conforme a quanto rilevabile *in situ*.

Successivamente, ovvero all'inizio dell'anno in corso, lo stato dei luoghi è stato, però, variato, per cui detta planimetria non può più considerarsi valida.

L'attuale conduttrice dell'immobile - omissis - con SCIA prot. n. 643 del 25.01.2023, ha - infatti - chiesto ed ottenuto il cambio di destinazione d'uso di uno dei locali dell'opificio (locale lavorazione di circa 410 mq utili) per destinarlo ad attività di logistica e sub-lcarlo, unitamente a porzione dell'area pertinenziale, alla società a r.l. omissis che, attualmente, ne ha il possesso in virtù di contratto stipulato il 20.09.2022 e registrato il 01.12.2022 al n. RLI 12000000018552350 (cfr. All. 9: Ispezione A.d.E.).

Questa variazione, però, non è stata denunciata all'Agenzia del Territorio e, dunque, la planimetria del piano terra dell'opificio, come detto, non può più ritenersi conforme. Ai sensi della Circolare n. 4/2006 dell'Agenzia delle Entrate - Dipartimento del Territorio - occorre aggiornare il censimento con apposito frazionamento, per separare e individuare con distinto identificativo catastale la porzione sub-locata, fonte di autonomo reddito.

Va, inoltre, rilevato che sull'area di pertinenza del capannone insistono due tettoie in acciaio:

- la prima a sostegno di un impianto fotovoltaico con potenza dichiarata di 19,44 kWp, installato tra il 2005-2006;
- la seconda con la funzione di proteggere le macchine esterne di un impianto di climatizzazione.

Per l'impianto fotovoltaico non sussiste l'obbligo del censimento catastale, in quanto esso non determina un aumento del 15% della rendita del opificio (circolare n. 27/E del 2016, Agenzia delle Entrate).

Per le tettoie, invece, l'obbligo sussiste perchè sono manufatti stabili e vanno riportati in mappa in modo diverso da quanto risulta.

1.6.1 - Regolarizzazione del censimento catastale dei beni

Le attività di regolarizzazione catastale devono, quindi, consistere:

- a) nell'aggiornamento della planimetria del piano terra del capannone;
- b) nell'accatastamento delle tettoie.

1.6.2 - Oneri per la regolarizzazione del censimento catastale

Tali oneri possono stimarsi in € 2.500.

2. - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Dalla documentazione agli atti (certificazione notarile) e da quella allegata alla presente relazione, acquisita nel corso delle indagini (cfr. ispezioni ipotecarie) risulta che la *omissis* - è divenuta proprietà dei beni pignorati in virtù dei *trasferimenti* e degli *interventi edilizi diretti* di seguito esposti.

- A)** Con atto per Notar M. Iannella del 08.05.1998 - rep. 255662 - trascritto il 25.05.1998 ai nn. 4446 RP e 5168 RG - in persona dell'amministratore unico, *omissis* - **ha acquistato** da *omissis* in regime di comunione legale - la piena proprietà dell'intero terreno sito in Amorosi (alla località denominata Acquara) - in Catasto fg. 2 p.lla 408 - di mq 7.760 mq.
- B)** In virtù di C.E. n. 16 del 09.03.2000 - 2° Variante della originaria C.E. n.13 del 12.01.1998 - rilasciata all'amministratore unico, *omissis* - **ha edificato il capannone staggito** destinato alla produzione di vini pregiati e biologici alla Via San Nicola (ex Strada Provinciale Amorosi-Puglianello); attualmente in Catasto Urbano fg. 2 p.lla 408 - Categ. D/7.
- C)** Con atto per Notar M. Iannella del 08.05.1998 - rep. n. 255662 - trascritto il 25.08.1998 ai nn. 4447 RP e 5169 RG - in persona dell'amministratore unico, *omissis* - **ha acquistato** da *omissis* - in regime di comunione legale - la piena proprietà dei terreni siti in Amorosi (alla località denominata Acquara), in Catasto fg. 2 p.lla 57 (semin. Arb.) di 1.740 mq e fg. 2 p.lla 134 (semin. Arb.) di 1.843 mq.

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

Dagli ulteriori accertamenti è, poi, emerso che:

- la p.lla fg. 2 mappale 408 deriva da tipo di frazionamento, in atti dal 10.08.1996 (n. 6398.1), della maggiore consistenza del fondo fg. 2 mappale 52 acquistato da *omissis* in data antecedente al 1° settembre 1963.
- i fondi in Amorosi (BN) fg. 2, p.lle 57 e 134 pervennero a *omissis* in data antecedente al 1° settembre 1963.

4. - CRONOLOGIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

4.1- Cespite fg. 2 p.lla 408

- N.C.T. fg. 2 p.lla 52 impianto meccanografico del 30.01.1976
- Tipo di Frazionamento n. 6398.1 del 10.08.1996 → deriva p.lla 408 di 7.760 mq
- Tipo Mappale Prot. n. 106685 del 20.04.2001 (edificazione)
- Frazionamento /Tipo Mappale Prot. n. BN0077295.1 del 10.07.2014

4.2 - Terreni fg. 2 p.lle 57 e 134

Identificativi invariati dall'impianto meccanografico del 30.01.1976

5. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 - Elenco Formalità

Con riferimento alla società esecutata, all'Ufficio Pubblicità di Benevento, sono - oggi - rilevabili le seguenti formalità (**cf. All. 6**):

TRASCRIZIONI A FAVORE

5.1.1.1 - Trascrizione del 25.05.1998 ai nn. 4446 R.P. e 5168 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio M. IANNELLA rep. n. 255662 del 08.05.1998

Atto tra vivi - Compravendita

Immobili in Amorosi (BN) - N.C.E.U. fg.2 p.lla 408.

5.1.1.2 - Trascrizione del 25.05.1998 ai nn. 4447 R.P. e 5169 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio M. IANNELLA rep. n. 255662 del 08.05.1998

Atto tra vivi - Compravendita

Immobili in Amorosi (BN) - N.C.T. fg.2 p.lle 57 e 134

ISCRIZIONI CONTRO

5.1.2.1 - Iscrizione del 15.03.2001 ai nn. 220 R.P. e 2758 R.G.

Pubblico Ufficiale: omissis rep. n. 10452 del 08.03.2001

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Soggetto debitore - Immobili in Amorosi (BN)

Annotazione n. 809 del 12.11.2001 (Atto di rettifica)

Comunicazione n. 1269 del 5.12.2008 di estinzione totale della obbligazione avvenuta in data 01.12.2008

Cancellazione totale del 05.01.2009 (art. 13, co 8-decies D.L. 7/2007- art. 40bis D.Lgs. 385/93.

5.1.2.2 - Iscrizione del 05.11.2008 ai nn. 1772 R.P. e 13484 R.G.

Pubblico Ufficiale: omissis rep. n. 41142 del 3.11.2008

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto debitore - Immobili in Amorosi (BN).

5.1.2.3 - Iscrizione del 18.02.2009 ai nn. 402 R.P. e 2127 R.G.

Pubblico Ufficiale: Equitalia Polis S.p.A. rep. n. 102038 del 26.01.2009

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01.

Soggetto debitore - Immobili in Amorosi (BN).

Annotazione n. 288 del 15.02.2021 (Cancellazione Totale)

TRASCRIZIONI CONTRO

5.1.3.1 - Trascrizione del 17.07.2012 ai nn. 6435 R.P. e 7638 R.G.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Benevento rep. n. 77 del 26.06.2012

Atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento immobili

Immobili in Amorosi (BN)

5.1.3.2 - Trascrizione del 26.10.2020 ai nn. 6650 R.P. e 8763 RG.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Benevento rep. n. 3590 del 19.10.2020

Atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento immobili in Amorosi (BN).

5.2 - ALTRI ONERI GIURIDICI CANCELLABILI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

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

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

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

5.4 - Vincoli sui beni ed altri diritti di prelazione

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

5.4.2 - Servitù prediali: ----

5.4.3 - Atti di asservimento (cessioni di cubature): ---

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

5.4.5 - Vincoli ambientali che limitano lo *jus aedificandi*: **Cfr. Certificato di D.U.**

5.4.6 - Vincoli idrogeologici e forestali: ---

5.4.7 - Usi civici e livelli: ----

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

5.4.9 - Ulteriori avvertenze: **nessuna**

6. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 - Spese di gestione condominiale: ---

6.2 - Interventi di manutenzione delle parti comuni già deliberati: ----

6.3 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----

6.4 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ----

6.5 - Informazioni sulla prestazione energetica

- Attestazione Prestazione Energetica (APE): ---

- Indice di prestazione energetica (IPE): ---

7. - STATO di POSSESSO

I beni staggiti **non sono** nella disponibilità della esecutata (cfr. All. 9).

Dalle ispezioni effettuate presso il competente Dipartimento Provinciale delle Agenzia delle Entrate (cfr. All. 9) è emerso che essi sono stati concessi in locazione alla Società omissis con contratto del 02.01.2017 reg.to a Benevento il 13.01.2017 al n.83.

Da tale atto si rileva che:

- la locazione ha una durata di 15 anni con scadenza al 31.12.2032;

- il canone lordo complessivo è di 5.300 €/anno - così ripartito:

- fondi, fg. 2 p.lle 57, 134 e altri non staggiti → 500 €/anno

- capannone, fg. 2 p.la 408 → 4800 €/anno (400 €/mese)

E' emerso, altresì, che porzioni di circa 410 mq utili del capannone e di 2.500 mq dell'area pertinenziale sono state sub-locate dall'attuale conduttrice alla società a r.l. omissis, per attività di logistica.

Il contratto di sub-locazione è stato stipulato il 20.09.2022 e trasmesso telematicamente all'Agenzia delle Entrate in data 01/12/2022 - prot. n. 22120137213956670.

Tale porzione di opificio risulta locata per una durata di 6 anni: dal 01.12.2022 al 30.11.2028, al canone di:

- € 12.000 lordi annui (1.000 €/mese) per i primi due anni;

- € 18.000 lordi annui (1.500 €/mese) per i successivi quattro anni.

Occorre rilevare che la porzione di capannone - benché interessata da cambiamento di destinazione d'uso e relativi lavori di manutenzione straordinaria eseguiti con SCIA prot. 643 del 25.01.2023 è comunque priva della certificazione di agibilità parziale.

8. - INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA ZONA IN CUI SONO UBICATI I BENI

I beni sono ubicati in una zona a destinazione agricola, denominata contrada Acquara, distante meno di 5 Km dal centro abitato e facilmente raggiungibile tramite le vie Puglianello e San Nicola.

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

Gli immobili ricadono in zona E1 (Agricola del vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. prot. n. 15131 del 27.05.1996 (Cfr. **All. 3.1: Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 10861 del 12/12/2022**).

In questa zona sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione e ristrutturazione, anche quelli di nuova costruzione per scopi agricoli, nel rispetto dei seguenti indici edilizi (artt. 12.1 e 12.2 N.d.A.):

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

9.1 - VINCOLI

Dall'allegato Certificato di destinazione Urbanistica, cui si rimanda per i maggiori approfondimenti, non si rilevano vincoli.

9.2 - SINTESI DELLE CARATTERISTICHE DELLE ZONE

- Periferica, a destinazione agricola
- Distante meno di 5 Km dal Centro Abitato di Amorosi
- Con buona accessibilità, tramite vie pubbliche.

10. - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Oggetto di procedura, come accennato, sono i beni immobili della Società a r.l. omissis ubicati nel Comune di Amorosi (BN) e, in particolare:

- un capannone con pertinenze destinato a produzione e imbottigliamento vini;
- terreni agricoli.

11. - DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI (cfr. All. 5: Rilievo fotografico)

11.1 - Capannone con area pertinenziale - fg. 2 p.IIa 408

Ha accesso da vie pubbliche tramite l'area pertinenziale; è destinato alla produzione e imbottigliamento di vini e presenta le seguenti caratteristiche:

▪ **geometrico-dimensionali**

- pianta di forma rettangolare, con lati di m 47,35 x m 21,00;
- superficie coperta (S.C.) di mq 994 (circa);
- altezza interna di m 6,50 e altezza esterna di m 7,00.

▪ **tecnologiche**

- fondazione di tipo superficiale;
- elevazione con telai in c.a. prefabbricato;
- solai con tegoloni tipo TT;
- copertura piana con manto bituminoso, non praticabile e accessibile per sola ispezione mediante scala esterna in ferro;
- pareti perimetrali con pannelli prefabbricati di tipo verticale (sp = 20 cm);
- tramezzature in mattoni forati;
- infissi in pvc;

- impianti reparto produzione

- idrici di carico e scarico;
- elettrici di distribuzione e illuminazione, con canalizzazione esterna da sistemare in alcune zone perché con cavi scoperti e, in parte, privi della certificazione di adeguamento al D.M. 37/08;
- impianto di climatizzazione composto da unita' esterna marca Rhoss, Boiler, serbatoio, canalizzazioni coibentate, aerotermi marca Atlas-Sabiana e Fancoils marca Eden; condizioni di funzionamento non note;

- finiture reparto lavorazione
degustazione, laboratorio e servizi
al P.T.

- pavimentazioni e rivestimenti in gres ceramico e in klinker;
- rivestimenti murali con intonaci e tinteggi tradizionali;
- porte in pvc;

- Impianti e finiture uffici e servizi al 1° P.
 - idrici di carico e scarico;
 - elettrici con canalizzazioni sotto traccia, anch'essi da adeguare;
 - fancoils marca Eden alimentati da impianto già descritto;
 - rivestimenti parietali con intonaci e tinteggi tradizionali;
 - pavimenti in gres nei locali principali; pavimenti e rivestimenti in gres ceramico nei vani di servizio;
 - porte in legno tamburato impiallacciato;
 - controsoffitti ispezionabili con lastre di fibra minerale da cm 60x60, con supporti in alluminio e plafoniere da incasso
- altri impianti in dotazione:
 - fotovoltaico del 2005-2066, da 19,44 kWp, su apposita pensilina;
 - depurazione a fanghi attivi, insistente sulla p.lla 57, con autorizzazione all'immissione in fosso comunale;
 - pesa a ponte esterna, di funzionalità e controlli periodici non noti.

▪ **di composizione e funzionalità**

articolato, in parte, su due livelli (Terra e Primo)

- **Piano Terra con superficie utile di 743 mq e altezza netta variabile da m 2,85 a m 6,50**

dotato di due porticati, tre accessi carrabili larghi m 4,20 e alti m 4,00 protetti da portoni in pvc a due ante e di accessi pedonali; composto da:

sala accettazione/degustazione, disimpegni, laboratorio, antibagno e bagni, locale magazzino (con scala e ballatoio di servizio in parte coperto da lastre di lamiera metallica), sala imbottigliamento vini, celle frigorifere, locale officina ed ex sala lavorazione ora destinata ad attività di logistica;

- **Piano Primo con superficie utile di 148 mq e altezza netta di m 2,85**

accessibile tramite scala interna e comprendente:

corridoio, uffici, archivio, servizi igienici, sala riunioni, guardiana.

11.1.1 - Area pertinenziale

Ha una superficie di circa 3.900 mq catastali, è accessibile sia da Via Puglianello (civico 66) che da Via San Nicola (civico n. 51) - con le quali confina a Ovest e a Nord - ed è destinata a viabilità, parcheggio e verde.

Essa, per lo più, risulta pavimentata con getto di conglomerato ed è delimitata: da muretti in c.a. e sovrastante ringhiera metallica lungo i lati confinanti con le strade pubbliche; da un muro di tufo al confine con la p.lla 629 del fg. 2 e da rete metallica sul lato attiguo al fondo distinto dalla p.lla 678 dello stesso foglio di mappa.

Gli accessi carrabili presentano cancelli scorrevoli in ferro; l'ingresso pedonale, distinto dal civico n. 51 di San Nicola, è protetto da un cancelletto ad un'anta anch'esso in ferro.

Sull'area insistono reti di servizio interrate (elettriche e idriche) una pesa a ponte, altri impianti e due tettoie costituite da profilati di acciaio:

- la prima, più ampia, posta lungo il confine con la p.lla 629, costituente sostegno di un impianto fotovoltaico installato nel 2005/2006 e non attivo;
- la seconda, di dimensioni contenute, situata a ridosso del capannone, per la protezione dei componenti esterni dell'impianto di climatizzazione.

11.1.2 - Tettoia e Impianto fotovoltaico

La tettoia a sostegno dell'impianto fotovoltaico ha una forma rettangolare allungata con lati di m 35,68 x m 3,58 - superficie coperta di circa 130 mq, altezza minima di m 3,05 e altezza massima di m 3,80; la sua struttura è composta da profilati in acciaio HEA 140 (montanti) e IPE 140 (traversi) ed è ancorata con piastre e bulloni ad un reticolo di fondazione costituito da cordoli in c.a.

L'impianto è stato realizzato nel 2005-2006 e ha le seguenti caratteristiche:

- 134 pannelli tipo SQ 150C, divisi in 11 stringhe (funzionalità non rilevabile)
- potenza 19,44 kWp - potenza elettrica 30 kW - tensione 220/380 V
- inverter da 20 kW (guasto); cavi FG7R 1 x 10 mmq.

Attualmente è inattivo.

11.2 - Terreni agricoli, fg. 2 p.lle 57 e 134

Sono ubicati a brevissima distanza dal capannone e possono aver accesso dalla Via San Nicola perché la p.lla 57 vi confina a Nord (cfr. All. 5) dove risulta delimitata da un muretto di recinzione con sovrastante ringhiera metallica, in cui dovrà aprirsi un varco per il passaggio pedonale e/o carrabile.

La p.lla 134, invece, non confina con la predetta strada, in quanto la separa da quest'ultima una piccola striscia di terreno, distinta dal mappale 225, di proprietà del Demanio dello Stato con sede in Roma (CF. 97905300854) e della quale risulta usufruttuario il Consorzio di Bonifica della Valle Telesina.

I terreni pignorati sono catastalmente qualificati seminativi arborati e risultano coltivati a vigneto (foto All. 5).

Dal fascicolo aziendale protocollo AGEA.CAA6619.2023.0000265 (**cf. All. 7**) - si rileva che:

- su una superficie di 1.512 mq della maggiore consistenza della p.lla 57 (1.740 mq) vi sono n. 425 piante di falanghina a bacca bianca (viti da vino) impiantate nel 2002; sesto 1,60-2,50 m;
- su una superficie di 1.674 mq della maggiore consistenza della p.lla 134 (1.843 mq) vi sono n. 450 piante di falanghina a bacca bianca (*viti da vino*) impiantate nel 2002; sesto 1,60-2,50 m.

Sulla p.lla 57 insiste, inoltre, un manufatto dell'impianto di depurazione dell'opificio con autorizzazione all'immissione nel fosso di scolo comunale.

12. - DETTAGLIO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DEL CAPANNONE

(**cf. All. 4: Grafici Stato attuale**)

12.1 - Capannone con pertinenze

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*": In merito a queste ultime, va precisato che sono state determinate sulla base delle indicazioni dettate dal Manuale dell'Agenzia del Territorio (D.P.R. 138/98); ovvero, aggiungendo all'area calpestabile dei piani o delle porzioni di piano:

- lo spessore delle murature perimetrali e dei divisori (tramezzi) ma sino ad un massimo di 50 cm;
- le relative pertinenze (sia di ornamento che di servizio, direttamente comunicanti e non) opportunamente omogeneizzate al mq di superficie dei vani principali attraverso l'uso di specifici coefficienti di ragguaglio (o di differenziazione):

Locali capannone	Coeff.
- Vani principali:	1,00
- Pertinenze esclusive di servizio: balconi, porticati, tettoie:	0,30
- Pertinenze esterne: piazzi, aiuole, etc.:	0,20

IMMOBILI	PIANI	DESCRIZIONE	S.U.N.	S.U.L.	Coeff. ragg.	S. COMM.	
			mq	mq		mq	
Capannone Fig. 14 p.lla 408	T	sala accettazione/degustazione	52,00				
		laboratorio analisi	17,00				
		corridoio/disimpegni	13,00				
		antibagno/bagno	7,00				
		scala di accesso al 1° P	8,00	810,00	1,00	810,00	
		magazzino	95,00				
		sala imbottigliamento	97,00				
		ex sala lavorazione (ora deposito containers)	405,00				
		celle frigorifere	23,00				
		officina	26,00				
	porticati	177,00	177,00	0,30	53,00		
	Totale reparto produttivo e accessori						863,00
	1°	corridoio/disimpegni	14,00				
		uffici	54,00				
archivio/ripostiglio		6,00	170,00	1,50	255,00		
antibagno/bagno		7,00					
sala riunioni		35,00					
guardiania	25,00						
Totale reparto uffici e accessori						255,00	
Pertinenze Fig. 14 p.lla 408	T	Area esterna pavimentata e recintata	3 900,00	3 900,00	0,20	780,00	
		tettoia impianto climatizzazione		25,00	*	*	
		tettoia e impianto fotovoltaico		130,00	*	*	
						1 898,00	

12.2 - Terreni agricoli

IMMOBILI	DESCRIZIONE	Sup. Cat. mq	Piante n.	Anno impianto	S. COMM. mq	
Fig. 2 - p.lla 57	fondo coltivato a vigneto	1 740	425	2002	1 740	
Fig. 2 - p.lla 134	fondo coltivato a vigneto	1 843	450	2002	1 843	
						3 583

13. - CONDIZIONI GENERALI DEI BENI

13.1 - Capannone

Le sue condizioni sono chiaramente illustrate dal rilievo fotografico allegato (Al. 5). Le opere di facciata risultano alquanto deturpate per la inefficacia dei sistemi di regimentazione delle acque piovane, mentre lo stato degli impianti e delle opere di finitura interne è sintetizzato dal seguente prospetto.

CAPANNONE Fg 2 p.IIa 408	STATO D'USO/ CONSERVAZIONE	PRESENZA DI DANNI E ALTRE INFORMAZIONI	STATO/CONFORMITA' IMPIANTI	NOTE
Piano Terra ex sala lavorazione (ora per logistica)	Ordinario	Questa porzione è stata oggetto di lavori di denunciati con SCIA prot. n. 643/2023	Manutenz. Straord. Impianti non interessati	Porzione sub-locata priva di agibilità parziale
Rimanenti locali del P.T.	Mediocre	Diffuse deturpazioni causate da infiltrazioni di acqua piovana; controsoffittatura da riparare.	Impianti elettrici obsoleto- non idonei - da revisionare/adequare ai sensi del D.M. 37/08	Necessitano interventi: - adeguamento impianti - risanam. igienico- sanit. - ripristino finiture
Piano Primo	Discreto	In alcuni locali sono evidenti deturpazioni causate da infiltrazioni di acqua piovana; controsoffittatura da riparare.	Impianti elettrici obsoleto- non idonei - da revisionare/adequare ai sensi del D.M. 37/08	Necessitano interventi: - adeguamento impianti - ripristino finiture

Quanto alle attrezzature, alle reti di servizio e all'area esterna, va rilevato che:

- la pesa a ponte ha circa 20 anni e non sono noti né la funzionalità del relativo terminale né gli esiti delle verifiche periodiche (se espletate);
- non si hanno informazioni sulla manutenzione dei componenti dell'impianto di climatizzazione;
- l'impianto fotovoltaico presenta l'inverter guasto; mentre non è noto lo stato dei pannelli;
- le tettoie - a prescindere dalla legittimità urbanistico-edilizia - evidenziano un discreto stato di ossidazione per la mancanza di vernici protettive;
- la pavimentazione dell'area esterna è in discreto stato e non presenta avvallamenti o dissesti degni di nota.

13.2 - terreni

I fondi sono coltivati e, quindi, nulla da segnalare relativamente ad essi.

14. - PRATICHE EDILIZIE

All'Ufficio Tecnico Comunale di Amorosi e al Genio Civile di Benevento sono state riscontrate, esaminate e acquisite le seguenti pratiche edilizie (**cf. All. 3**).

PRATICHE	TITOLI ABILITATIVI REGIMI GIURIDICI	TITOLARE DEL PROVVEDIMENTO	OGGETTO	DEPOSITO PROGETTI GENIO CIVILE (BN)	CERTIFICAZIONE AGIBILTA'
Fg. 2 p.IIa 408 Capannone	C.E. n. 16 del 9.03.2000 2 ^a Variante della C.E. n. 13/98	omissis	Lavori di costruzione di un centro per la produzione di vini pregiati e biologici alla Via San Nicola	Deposito x L. 1086/71 n. 6686 del 23.06.2000 Collaudo statico n. 6686 del 16.01.2001	Certificato di Agibilità prot. n. 5355 del 01.08.01 DECADUTO
Fg. 2 p.IIa 408 Tettoia in acciaio fotovoltaico	P.d.C. n. 22 del 2.05.05	omissis	Lavori di completamento del centro per la produzione di vini pregiati e biologici alla Via San Nicola	Deposito x L. 1086/71 n. 6249 del 13.05.2005 Collaudo statico MANCANTE	*****
Fg. 2 p.IIa 408 Capannone	S.C.I.A. prot. n. 5634 del 1.06.2019	omissis	Lavori di Manutenzione Straordinaria con Adeguamento funzionale	Lavori non eseguiti	*****
Fg. 2 p.IIa 408 Capannone	S.C.I.A. prot. n. 643 del 23.01.2023	omissis	Cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'opificio con opere	Lavori eseguiti Certif. di Ultimazione e di Regolare Esecuzione prot. n. 1993 del 10.03.2023	Agibilità parziale MANCANTE

15. - NOTE

In data 06.02.2020 l'opificio *de quo* è stato interessato da un incendio che ha interessato principalmente il lato Sud-Est, causando danni prevalentemente alle opere di finiture.

La società esecutata - in persona del suo amministratore unico - ha affidato incarico alla omissis di eseguire indagini diagnostiche e prove strumentali mirate a stabilire la integrità degli elementi strutturali interessati dall'evento. A tal riguardo il medesimo amministratore unico, omissis, ha esibito e consegnato i risultati delle prove eseguite dalla predetta società di ingegneria da cui si rileva la buona qualità del calcestruzzo dei componenti oggetto di accertamento (cfr. All. 8).

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

16.1- Capannone

L'opificio è stato edificato con idoneo provvedimento abilitativo.

La relativa documentazione, però, è stata acquisita al Genio Civile di Benevento poiché al Comune di Amorosi - per le ragioni evidenziate dalla nota informativa emessa dal Sindaco in data 13.08.2021 - le pratiche non sono temporaneamente disponibili (cfr. All.3).

Dalla verifica effettuata sulla base dei grafici progettuali disponibili è emerso che il capannone realizzato ha dimensioni in pianta di poco inferiori a quelle autorizzate; invero:

dimensioni assentite: Lunghezza di m 49,00; Larghezza di m 20,90

dimensioni del costruito: Lunghezza di m 47,37; Larghezza di m 21,00.

16.2 - Tettoia Fotovoltaica

La tettoia è stata realizzata con idoneo provvedimento abilitativo e non presenta difformità dall'assentito degne di nota.

Tuttavia, non sono stati redatti e depositati al Genio Civile gli atti richiesti dalle norme di settore: Relazione a Struttura Ultimata e Collaudo Statico; di talché gli adempimenti prescritti dalla L. 1086/71 (artt. 6 e 7) e dal D.P.R. 380/01 (artt. 65 e 67) non risultano conclusi.

17. - SANATORIA DELLE DIFFORMITÀ E ADEMPIMENTI

17.1 - Capannone

Il minor volume realizzato rispetto a quello assentito non costituisce difformità sostanziale, in quanto non si è determinata la creazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Il Tar Salerno, con sentenza n. 678/2020, ha infatti stabilito che *“ogni qual volta ci si trovi di fronte ad una variazione volumetrica in termini di riduzione, come nel caso in esame, non sussiste difformità essenziale tale da giustificare scelte provvedimenti rigorose.*

Sulla base di quanto innanzi sarebbe comunque consigliabile regolarizzare la difformità di carattere secondario con **S.C.I.A. in sanatoria spontanea (D. Lgs. 222/2016)** - ex art. 22, co 1 e 2, del D.P.R. 380/01 - ex art. 37, co 4, D.P.R. 380/01.

Quanto all'aspetto strutturale, va rilevato che la Relazione a Struttura Ultimata ex art. 6 L.1086/71, il Collaudo Statico ex art. 7 L. 1086/71 e la Comunicazione di Ultimazione lavori sono stati, senza dubbio, emessi e depositati agli uffici competenti tenendo conto della ridotte dimensioni planovolumetriche.

17.2 - Tettoia Fotovoltaica

La regolarizzazione edilizia di questo manufatto non appare conveniente dal punto di vista economico, in quanto - a tal fine - occorrerebbero:

- a) prove invasive per determinare le caratteristiche fisico meccaniche del reticolo di fondazione e degli elementi in elevazione;
- b) verifiche ai sensi delle subentrate N.T.C. 2018 che, di certo, implicherebbero integrazioni strutturali per contenere le sollecitazioni indotte dalle azione sismiche da valutare con criteri diversi e più cautelativi.

17.3- Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia

17.3.1- Capannone

S.C.I.A. in sanatoria spontanea: sanzioni e bolli	€ 1.100
Oneri professionali:	€ 1.400
	€ 2.500

17.3.2- Tettoia Fotovoltaico

Non rilevabili in questa sede.

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

Il requisito dell'agibilità (ex art. 4 D.P.R. 425/94; ex art. 24 D.P.R. 380/01) di cui il capannone era dotato inizialmente deve ritenersi decaduto per la non conformità degli impianti tecnologici alle prescrizioni del D.M. 370/08 e per le precarie condizioni igienico-sanitarie di buona parte dell'opificio.

Si è detto che, con S.C.I.A. prot n. 643 del 25.01.2023, una porzione del capannone e in particolare l'ex sala lavorazione è stata oggetto di lavori per il cambio di destinazione d'uso, perchè la conduttrice - omissis - al fine di sub-localarla alla società a r.l. omissis - l'ha destinata ad attività di logistica per servizi di manutenzione degli impianti e dei piazzali dei centri aziendali agricoli. Tali lavori hanno riguardato le finiture interne e il rifacimento della guaina impermeabilizzante in copertura e, ad oggi, risultano conclusi. Il Progettista e Direttore dei Lavori, omissis, ha emesso e depositato all'Ufficio Tecnico Comunale la "Certificazione di Ultimazione e di Collaudo" ai sensi del D.P.R. 380/01.

Tuttavia non risulta abbia presentato la pratica di aggiornamento catastale (cfr. All. 3.1 - ultima nota del Dirigente dell'Area Tecnica Comunale) né la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità Parziale) prescritta dal Decreto SCIA 2 (D.Lgs. 222/2016).

La *certificazione di agibilità* di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01 potrà ottenersi per l'intero opificio soltanto con gli adempimenti e le attività di seguito elencati:

- a) adeguamento complessivo degli impianti e delle reti di servizio alle prescrizioni del D.M. 37/08;
- b) dichiarazione di conformità della costruzione al titolo autorizzatorio;
- c) relazione sulla salubrità dei locali e prosciugatura dei muri;
- d) aggiornamento catastale (procedura DOCF) che tenga conto del cambio di destinazione d'uso del locale sub-locato (ex sala lavorazione ora destinata ad attività di logistica);
- e) attestazione sulla eliminazione delle barriere architettoniche;
- f) attestazione di Prestazione Energetica.

19. - FORMAZIONE DI LOTTI

In considerazione della ubicazione e della tipologia dei beni pignorati, si è ritenuto opportuno considerare un **unico lotto**.

19.1 - Composizione del lotto

Immobili in Amorosi (BN) - con accesso da strade pubbliche; nello specifico **piena proprietà, per l'intero**, dei seguenti beni:

A) capannone destinato alla produzione di vini pregiati e biologici e in minima parte ad attività di logistica (quest'ultima da censire) ora in Catasto Urbano Fg. 2 p.IIa 408 - Categ. D/7; accessibile dalle vie Puglianello e San Nicola, avente struttura in c.a. prefabbricato e superficie commerciale di 1.118 mq; con requisito dell'agibilità decaduto per inadeguatezza degli impianti tecnologici e scarse condizioni igienico-sanitarie; nonchè, con annessa area pertinenziale, estesa 3.900 mq catastali (circa), destinata a viabilità, parcheggio e verde, pavimentata e recintata, su cui insistono attrezzature e altri impianti, tra cui una tettoia con impianto fotovoltaico di 19,44 kWp **non attivo**;

B) terreni agricoli, in Catasto Fg. 2 p.IIe 57 e 134, accessibili da Via San Nicola con la quale il primo confina a Nord; entrambi coltivati a vigneti e, nello specifico (cfr. All. 7- Estratto del fascicolo aziendale):

- p.IIa 57 di 1.740 mq con 425 piante di falanghina a bacca bianca (viti da vino) impiantate nel 2002; sesto 1,60-2,50 m;
- p.IIa 134 di 1.843 mq con n. 450 piante di falanghina a bacca bianca (viti da vino) impiantate nel 2002; sesto 1,60-2,50 m.

20. - VALUTAZIONE DEI BENI

20.1 - Criteri di stima

Lo scopo della stima e, cioè, la “ragione pratica” per la quale si chiede la valutazione è quella di determinare il più probabile “prezzo” che potrebbe realizzarsi nel porre in vendita gli immobili in esame. Va osservato, a tal proposito, che il “giudizio di stima” non può essere espresso solo sulla base del consueto criterio del “*Valore di mercato*”, poiché i beni in oggetto hanno tipologie e caratteristiche che inducono a ritenerlo non idoneo globalmente. Invero, per la stima dell’opificio appare più opportuna l’adozione del criterio del “Valore di surrogazione” - o meglio - del “*costo di riproduzione deprezzato*”, mentre per la valutazione dell’area su cui insiste - e che ne costituisce pertinenza - è senz’altro adeguato il criterio del “*Valore di mercato*” con il procedimento sintetico-comparativo, così come per i terreni agricoli coltivati a vigneto.

20.2 - Stima del capannone (fg. 2 p.IIa 408)

Il criterio del “**costo di riproduzione deprezzato**”, noto universalmente come “*Cost Approach*” o “*Depreciated replacement cost*” implica la disgiunta valutazione:

- a) del terreno nel suo insieme;
- b) del costo di ricostruzione dello stabile (costo a nuovo);
- c) del deprezzamento per vetustà, obsolescenza tecnologica, carenze funzionali e legato agli aspetti economici ed ambientali.

Ciò perché il “deprezzamento” corrispondente allo “stato” e alle carenze del costruito non può (e non deve) incidere anche sull’area d’impianto.

L’algoritmo alla base di tale procedimento è, quindi, il seguente:

$$V_C = V_s + V_{os} + Kc - [(d1+d2) + (d3+d4)]$$

con:

V_C = valore attuale del complesso produttivo;

V_s = valore del terreno; V_{os} = valore attuale delle opere di sistemazione esterna;

Kc = costo di costruzione attuale del capannone;

$d1$ = coefficiente di deprezzamento per vetustà (afferente al grado di usura materiale dell’immobile dipendente dalla età dell’edificio, dalla qualità della costruzione, dal grado di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall’uso);

$d2$ = coefficiente di deprezzamento per obsolescenza tecnologica (afferente alla perdita di valore dipendente dalla mancanza di funzionalità rispetto a un immobile analogo costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti);

- d3 = coefficiente di deprezzamento per deterioramenti non ascrivibili all'invecchiamento naturale, ma a danni causati da agenti esterni;
- d4 = coefficiente di deprezzamento corrispondente all'obsolescenza economica, alla vera domanda di utilizzo in relazione all'ubicazione, alle caratteristiche tipologiche e alla sua attuale destinazione d'uso.

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers (U.E.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica [d%] in modo che all'inizio - per t = 0 - esso sia nullo e che, alla fine, per t = n (anni) - sia, invece, totale - cioè del 100% .



a) Costo di ricostruzione (Kc)

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente, prodotta nel passato, rappresenta la somma delle spese che, alla data della stima, un imprenditore dovrebbe sostenere per realizzarne una eguale o equivalente attraverso un ipotetico processo edilizio (*replacement cost*).

Il costo di ricostruzione, com'è noto, comprende diverse voci così raggruppabili:

Costi tecnici		con incidenze medie									
a) diretti	opere edilizie e impianti	→ 1.a	70%								
b) indiretti	oneri professionali oneri concessori spese generali utile imprenditoriale costi di allacciamento interessi su capitale a debito	→ 1.b	30% (almeno)								
			<table border="0" style="width: 100%; font-size: small;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">Scavi e riempimenti</td> <td style="text-align: right;">5 %</td> </tr> <tr> <td>Strutture, op. mur.</td> <td style="text-align: right;">35 %</td> </tr> <tr> <td>Impianti</td> <td style="text-align: right;">15 %</td> </tr> <tr> <td>Finiture</td> <td style="text-align: right;">15 %</td> </tr> </table>	Scavi e riempimenti	5 %	Strutture, op. mur.	35 %	Impianti	15 %	Finiture	15 %
Scavi e riempimenti	5 %										
Strutture, op. mur.	35 %										
Impianti	15 %										
Finiture	15 %										

e, per la tipologia d'interesse, può ritenersi compreso nel seguente intervallo:

$$K_c = 400 \div 600 \text{ €/mq lordo.}$$

Considerando il valore più coerente e la superficie commerciale in precedenza determinata, si avrebbe un valore complessivo della nuova (similare) costruzione di:

$$\begin{aligned} &\text{Sup. Comm. Opificio x V.U.} \\ &\text{mq } 1.118 \times 500 \text{ €/mq} \approx \text{€ } \mathbf{560.000,00} \end{aligned}$$

b) Deprezzamento lineare del costruito (d1+ d2)

Tale deprezzamento incide sulle *parti d'opera* in modo differente, proprio perché relativo non soltanto alla vetustà (invecchiamento naturale) ma anche alla obsolescenza tecnologica e funzionale. Le *parti d'opera* rilevanti sono:

- opere murarie (strutture, opere di completamento, opere di protezione, etc.);
- impianti e finiture ...

le cui aliquote rispetto ai costi tecnici diretti (K'c) sono state già indicate e, in media, rispettivamente pari (per la specifica tipologia edilizia) al 40%, 15% e 15%.

Relativamente alle strutture dell'edificio (collaudate nel 2001) occorre considerare che - per quanto in buono stato - sono antecedenti all'entrata in vigore delle Nuove Norme Tecniche, introdotte per la prima volta nel 2008, e che, quindi, risultano inadeguate se sottoposte alle verifiche di resistenza antisismica oggi richieste dalle NTC 2018 per una vita utile = 50 anni.

Gli impianti non risultano conformi alle prescrizioni del D.M. 37/08 per le condizioni in cui versano e perché, in genere, difficilmente dopo 20 anni possono avere un livello di sicurezza idoneo per la agibilità, attese le continue innovazioni richieste dall'emanazione di nuove norme UNI-EN.

Le finiture, ragionevolmente, richiedono ammodernamenti dopo un periodo di 25-30 anni.

Ciò detto, con l'applicazione della formula UEEC si ottiene un deprezzamento lineare di:

$$\mathbf{(d1 + d2) = € 144.000,00 (in c.t.)}$$

così ripartito:

PARTI D'OPERA	Inc. %	K'c parziale	Tempo (anni)	Vita Utile (anni)	Deprezz. %	Deprezz. (€) in c.t.
Opere murarie	40	€ 224.000,00	22	50	26	≈ € 60.000,00
Impianti	15	€ 84.000,00	22	25	50 (max)	≈ € 42.000,00
Finiture	15	€ 84.000,00	22	30	50 (max)	≈ € 42.000,00
						€ 144.000,00

c) Deprezzamento per altre carenze e scarsa vivacità del mercato (d3 + d4)

Gli ulteriori deprezzamenti da considerare, come accennato, attengono, poi:

- a lievi irregolarità urbanistico-edilizie e a deterioramenti per scarsa manutenzione;
- all'obsolescenza economica subordinata alla vera domanda di utilizzo in relazione all'ubicazione, alle caratteristiche tipologiche e alla attuale destinazione d'uso;
- alla scarsa vivacità del mercato nel settore dell'edilizia in genere.

Gli abusi rilevati hanno rilevanza secondaria e la loro incidenza economica è stata definita al precedente § 17.1.3).

La struttura presenta in diverse zone deturpazioni causate da precedenti infiltrazioni di acqua piovana e rovina delle controsoffittature.

La sua composizione plano-volumetrica consente la riconversione della struttura a servizio di attività diverse da quelle per le quali è stata realizzata.

Invero, l'altezza sotto-trave di m 6,50 e le luci delle campate di m 10 rendono possibile la collocazione di macchinari industriali e impianti di areazione/ventilazione tipici di altri cicli produttivi, per cui non sussiste oggettivamente un deprezzamento funzionale, a parte quello ascrivibile ai danni rilevati.

Quanto all'andamento del mercato immobiliare, è noto che la persistente crisi economica determina lunghi periodi di stasi e di scarsa vivacità, tant'è che le principali fonti di informazioni in materia (ISTAT, OMI, Borsino Immobiliare, etc.) indicano una dinamicità medio-bassa e una contrazione dei trasferimenti del 20% nei settori non residenziali relativamente all'arco temporale 2020-2022.

Ciò induce a essere coerentemente cautelativi è a considerare, per quanto detto, un ulteriore deprezzamento complessivo del 10% almeno; per cui:

$$(d3 + d4) = 560.000 \times 0,10 \approx \text{€ } 56.000$$

In definitiva, il valore attuale della struttura, come bene da trasferire nel libero mercato, può ritenersi corrispondente a:

$$V_{\text{cap}} = Kc - [(d1 + d2) + (d3 + d4)]$$

$$V_{\text{cap}} = \text{€ } 560.000 - [\text{€ } 144.000 + \text{€ } 56.000] = \text{€ } 360.000,00$$

d) Valore dell'area di impianto con opere di sistemazioni da deprezzare

Ulteriore distinzione va operata tra il suolo nudo e le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni e reti di servizio interrate) anch'esse risalenti all'epoca di costruzione dell'opificio (2001).

Per il suolo nudo, in considerazione della consistenza e delle buone caratteristiche estrinseche ed intrinseche, può ritenersi congruo un valore attuale di: € 25.000,00
 Per le opere di sistemazione dell'area e le reti di servizio, di: € 40.000,00

e) Valore Impianto fotovoltaico con tettoia, non valutabili

La tettoia non risulta collaudata.

L'impianto ha 18 anni, presenta l'inverter inadeguato e guasto, nonché pannelli, ormai, con ridotta produttività.

Si ritiene compensabile il residuo utilizzo con i futuri costi di smaltimento ----

Valore totale capannone, accessori e pertinenze € 425.000,00

20.3 - Stima dei terreni agricoli (fg. 2 p.lle 54 e 134)

I terreni si trovano in buona posizione e sono coltivati a vigneto.

Sulla loro estensione complessiva di 3.583 mq vi insistono 875 viti di falanghina (bassa densità) impiantate nel 2002 e, quindi, con massimo rendimento.

Tanto si rileva dal fascicolo aziendale AGEA, acquisito nel corso delle indagini.

Per essi, dunque, può ritenersi congruo un valore unitario di 7 €/mq e, complessivamente di:

mq 3.583 x 7 €/mq = € 25.000,00

Il lotto proposto ha, in definitiva, un valore complessivo di

VALORE LOTTO (A + B)	€ 450.000,00
-----------------------------	---------------------

Va, infine, considerato che i beni sono stati concessi in fitto con contratto registrato in data 13.01.2017; data che risulta successiva a quella della iscrizione dell'ipoteca e antecedente a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Ciò ha indotto ad effettuare una duplice stima, lasciando all'ill.mo G.d.E. ogni decisione in merito:

- la prima, di cui sopra, senza l'incidenza economica della occupazione;
- la seconda che, invece, considera l'ulteriore deprezzamento ascrivibile alla locazione.

20.4 - Deprezzamento afferente alla condizione di immobili occupati

Per determinare correttamente la svalutazione del bene immobiliare occupato rispetto alla condizione di immobile libero e godibile, occorre far riferimento ad uno specifico indice detto *rapporto mercantile* (Cm) ...

dato dal seguente rapporto

$$Cm = \frac{V_{lib} * Df}{V_{lib}}$$

con:

V_{lib} = Valore dell'immobile libero;

Df = Differenza tra i valori del bene nelle due condizioni.

Al valore del bene occupato può pervenirsi, pertanto, con la relazione:

$$V_{occ} = V_{lib} * Cm$$

La determinazione del coefficiente [Cm] non è agevole, in quanto influenzato da molteplici fattori (tipologia e durata della locazione, caratteristiche del situ e del bene, etc.). Tuttavia, la più evoluta bibliografia in materia di estimo considera come congruo, per condizioni simili a quelle riscontrabili nella fattispecie concreta (contratto registrato con durata residua di 10 anni e scadenza al 2032, capannone per attività artigianali) un valore del rapporto mercantile pari a 0,20. Ne consegue che la svalutazione dei beni *de quibus* corrisponderebbe a:

$$€ 450.000 * 0,20 \approx € 90.000$$

e, in definitiva, il *Valore del lotto* composto da beni occupati sarebbe di:

$$V^*_{lotto} = € 450.000 - € 90.000 = € 360.000$$

oooooo

Seguono riepiloghi.

RIEPILOGO PRIMA VALUTAZIONE
(senza incidenza economica della occupazione)

LOTTE	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	VALORI
Lotto Unico	AMOROSI (BN) Via San Nicola/ Via Puglianello	Capannone in c.a. prefabbricato (Categ. D/7) articolato in parte su due livelli, in mediocre stato di conservazione e privo della certificazione di agibilità ; con accessori e pertinenze meglio descritti in relazione e con superficie commerciale complessiva di 1.898 mq; dotato di vecchio impianto fotovoltaico inattivo. Concesso in fitto con contratto registrato e con scadenza al 2032.	fg. 2 p.lla 408	€ 425.000,00
		Terreni agricoli coltivati a vigneto, attigui, con superficie catastale complessiva di 3.583 mq, su cui insistono attualmente 875 piante di falanghina impiantate nel 2002 (cfr. fascicolo aziendale allegato); accessibili dalla Via San Nicola previa apertura di un varco nell'esistente recinzione. Concessi in locazione con contratto opponibile alla procedura e con scadenza al 2032.	fg. 2 p.lle 57 - 134	€ 25.000,00
				€ 450.000,00

RIEPILOGO SECONDA VALUTAZIONE
(con incidenza economica della occupazione)

LOTTE	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	VALORI Deprezzati per locazione
Lotto Unico	AMOROSI (BN) Via San Nicola/ Via Puglianello	Capannone in c.a. prefabbricato (Categ. D/7) articolato in parte su due livelli, in mediocre stato di conservazione e privo della certificazione di agibilità ; con accessori e pertinenze meglio descritti in relazione e con superficie commerciale complessiva di 1.898 mq; dotato di vecchio impianto fotovoltaico inattivo. Concesso in fitto con contratto registrato e con scadenza al 2032.	fg. 2 p.lla 408	€ 340.000,00
		Terreni agricoli coltivati a vigneto, attigui, con superficie catastale complessiva di 3.583 mq, su cui insistono attualmente 875 piante di falanghina impiantate nel 2002 (cfr. fascicolo aziendale allegato); accessibili dalla Via San Nicola previa apertura di un varco nell'esistente recinzione. Concessi in locazione con contratto opponibile alla procedura e con scadenza al 2032.	fg. 2 p.lle 57 - 134	€ 20.000,00
				€ 360.000,00

21. - ONERI E SPESE INCIDENTI SUL RICAVO DELLA VENDITA

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del capannone pari a € 2.500 (cfr. § 17.3.1) sono stati già considerati nella valutazione dell'immobile. Essi, pertanto, non andranno detratti dal ricavo della vendita.

22. - PRECISAZIONI FINALI

E' opportuno ricordare - allo scopo di evitare impugnazioni delle alienazioni ex art. 2922 c.p.c. - o eventuali richieste di risoluzione del contratto ex art. 1489 c.p.c. - che il capannone oggetto di procedura dovrà essere alienato con la precisazione - sia nell'avviso di vendita sia nel decreto di trasferimento - che tutti i costi e gli oneri inerenti alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e al conseguimento dell'agibilità graveranno sull'aggiudicatario; e che quest'ultimo, inoltre, come prescritto dall'art. 46 - 5° co - del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. - dovrà presentare le prescritte istanze all'U.T.C. di Amorosi (BN) entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

E', altresì, utile precisare che, parimenti, graveranno sul medesimo aggiudicatario anche i costi e gli oneri necessari per rendere accessibili i terreni agricoli dalla strada pubblica con l'apertura di un varco nell'esistente muro di recinzione.

Restano, infine, da considerare gli oneri per l'aggiornamento del censimento catastale. A tal riguardo si rimanda ai paragrafi 1.6) - 1.6.1) - 1.6.2).

Il perito stimatore

Angelo P. Zerrillo



ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione catastale
3. Documentazione acquisita al Comune di Amorosi e al Genio Civile di BN
4. Grafici dei rilievi effettuati
5. Rilievo fotografico
6. Formalità e Sintesi delle ispezioni (quadro D)
7. Fascicolo Aziendale AGEA (terreni coltivati a vigneto)
8. Risultati sulle verifiche strutturali post-incendio
9. Contratti di locazione e riscontro delle registrazioni all'A.d.E.