

INDICE SINTETICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- 1.1 Dati catastali e confini**
- 1.2 Regime patrimoniale**

2 DESCRIZIONE GENERALE

- 2.1 Caratteristiche della zona**

3 STATO DI POSSESSO

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1 Spese di gestione condominiale**
- 5.2 Prestazione Energetica**
- 5.3 Contenziosi in corso o passati in giudicato**

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7 PRATICHE EDILIZIE

- 7.1 Inquadramento Urbanistico**
- 7.2 Conformità Urbanistica - Edilizia**
- 7.3 Verifica del requisito di agibilità**

8 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

9 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

10 POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO AI FINI DI UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITA'

11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

- 11.1 Criterio di stima**
- 11.2 Fonti di informazione**
- 11.3 Valutazione dei lotti**
- 11.4 Calcolo della indennità di passaggio**
- 11.5 Adeguamenti e correzioni alla stima**

12 PREZZO A BASE D'ASTA DEI LOTTI

ALLEGATI

- All. 1 - Verbali e Note**
- All. 2 - Documentazione Urbanistica**
- All. 3 - Documentazione Catastale**
- All. 4 - Grafici Stato di Fatto**
- All. 5 - Formalità**
- All. 6 - Rilievo Fotografico**



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 IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati alla località Canepino del Comune di Morcone (BN) - 82026.

Sono costituiti da tre gruppi di immobili:

- 1) porzione di un complesso sportivo (kartodromo) costituita da un immobile **(Fg. 19 - p.IIa 602/3)**, insistente sulla p.IIa 602 cui è graffato, articolato su un unico piano fuori terra, comprendente una sala ristorazione, un locale adibito a bar e vari ambienti di servizio (cucine, bagni e ripostiglio);
 - una porzione del kartodromo, distinta dalla particella 604;
 - le particelle di terreno 603 e 605, limitrofe alle particelle 602 e 604.
- 2) porzione di capannone destinato ad allevamento avicolo (Fg. 19 - p.IIa 582) articolato su due livelli fuori terra;
 - le particelle 583-584-585 con cui sono identificati i silos a servizio dell'allevamento;
 - le particelle di terreno adiacenti al capannone: p.IIe 67-581-586-587.
- 3) terreni Fg. 16 - p.IIe 176 - 179 - 180.

I primi due gruppi di immobili sono posti a breve distanza gli uni dagli altri e l'accesso a essi avviene dalla via vicinale attraverso una strada privata insistente su particelle **appartenenti agli esecutati, ma non pignorate.**

Per quanto riguarda i terreni, (Fg.16 p.IIe 176 - 179 - 180) essi sono ubicati in una zona poco distante dal capannone adibito ad allevamento, ma non facilmente accessibili e, per tale ragione, non sono stati visionati nel corso del sopralluogo.



1.1 Dati Catastali e confini

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. in ditta agli esecutati,

() e () - quali

proprietari con le seguenti indicazioni:

N.C.T. di Morcone (BN)							
FG	p.IIa	Porzione	Qualità	Cl.	Consisten.	Reddito D.	
19	602		Ente Urbano	*	2300 mq	***	1000/1000
19	603		seminativo	2	550 mq	€ 1,70	1000/1000
	605		seminativo	2	983 mq	€ 3,50	500/1000 500/1000
	67	AA	pascolo	2	2112 mq	€ 0,76	1000/1000
		AB	seminativo	2	2558 mq	€ 7,93	1000/1000
	581	AA	pascolo	2	1908 mq	€ 0,69	1000/1000
		AB	seminativo	2	2278 mq	€ 7,06	1000/1000
	586	AA	pascolo	2	2392 mq	€ 0,86	1000/1000
		AB	seminativo	2	968 mq	€ 3,00	1000/1000
	587		seminativo	2	1870 mq	€ 5,79	1000/1000
	16	176		seminativo	2	300 mq	€ 0,93
179			seminativo	2	210 mq	€ 0,65	1000/1000
180			seminativo	2	180 mq	€ 0,56	1000/1000



N.C.E.U. di Morcone (BN)								
FG	p.Ila	sub	Piano	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita	Diritti Reali
19	602	3	T	D/6	2	163 mq	€ 1.233,20	1000/1000
	604			D/6	2	1918 mq	€ 527,50	500/1000
	582		T-1	D/10			€ 3.518,00	500/1000
	583							
	584							
	585							
								1000/1000

Per quanto riguarda la regolarità catastale, i beni risultano regolarmente censiti **a meno dell'immobile Fg. 19 p.Ila 602/3, la cui planimetria non è conforme** a quanto riscontrato sui luoghi. Si rileva, infatti, la presenza di un piccolo vano a servizio della cucina, non riportato catastalmente.

Il fabbricato (p.Ila 602/3) insiste sulla p.Ila 602 cui è graffato e confina, per un lato, con la particella 603.

La p.Ila 604 confina a Nord con la p.Ila 602, a Est con la 608.

La p.Ila 605 confina con la 603 e la 604.

Il capannone (Fg. 19 p.Ila 582) confina con le p.Ile 581 - 586 e 587.

La p.Ila 176 confina con le p.Ile 172 - 173 e 174.

1.2 Regime patrimoniale

I coniugi _____ nato a _____ e ivi residente alla Contrada Canepino e _____ nata a _____ (deceduta), erano coniugati in regime di comunione dei beni. Sul punto va evidenziato che la Sig.ra D'Addona è deceduta e che, al momento, agli atti non vi è la relativa



denuncia di successione.

2 DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Caratteristiche della zona

I beni sono ubicati alla periferia Nord-Est del centro abitato di Morcone, zona dotata soltanto di alcuni dei servizi di urbanizzazione primaria.

In questa parte del territorio comunale, a spiccata vocazione agricola, non vi sono attrezzature d'interesse collettivo né vi è presenza di attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Morcone è un comune di circa 4.500 abitanti distante 35 km sia da Benevento sia da Campobasso. Esso basa la propria economia sulla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli. Nelle zone limitrofe ci sono pochi luoghi di attrazione turistica.

3 STATO DI POSSESSO

All'attualità, gli immobili pignorati sono nella disponibilità del figlio degli esecutati, in parte anche in virtù di contratto registrato presso la competente Agenzia delle Entrate (Cfr. Allegati).

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Vi sono due contratti di fitto di azienda, riscontrati nella documentazione acquisita presso l'UTC di Morcone, stipulati tra i coniugi esecutati e il figlio Sig. _____ in qualità di affittuario, entrambi registrati in data antecedente al pignoramento, con scadenza al 10 novembre 2031, in particolare:

- il primo contratto prevede un canone complessivo pari a € 500 (per la durata di 15 anni) è stato registrato in data 18 ottobre 2016 al n.2521 e include i seguenti immobili:

Fg.19 p.lle 603 - 605 (terreni)

Fg.16 p.lle 176 -179 -180 (terreni)

Fg.19 p.lle 582-583-584-585 (capannone con silos)



- il secondo contratto, ugualmente con scadenza a 15 anni, è stato registrato il 7 novembre 2016, al n. 5474, e prevede un canone annuo complessivo di € 750 per il fitto dei seguenti terreni:

Fg.19 p.lle 581 - 586 - 587- 589 - 67.

Presso l'Agenzia delle Entrate, in risposta alla richiesta prot. n. 63818 del 30.06.23, risulta solo il contratto inerente i terreni distinti dalle p.lle 581 - 586 - 587- 589 - 67 del Fg. 19.

La quasi totalità dei terreni oggetto della presente procedura, è gravata anche da un vincolo di inedificabilità, giusta atti a favore del Comune di Morcone n. 147 d'ordine e 146 di particolare del 3.01.03, in particolare quelli del Fg.19, distinti dalle seguenti particelle:

- **307** (ora 602-603), **60** (ora 586-587-588), **61** (ora 581-582-583-584-585) e **67**.

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

Le indagini effettuate presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliari di Benevento hanno consentito di accertare che, relativamente ai beni staggiti, vi sono le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli confermate dalla relazione notarile agli atti:

1) Trascrizione contro del 03.01.2003 R.P. 146 R.G. 147 - Pubblico Ufficiale Sabatelli Sandra Rep. 13222 del 20.12.2002; Costituzione Vincolo di Destinazione;

2) Ipoteca volontaria n. 32 d'ordine e n. 7 di particolare del 05.01.2004 a favore di MPS Bancaverde s.p.a. per l'importo complessivo di € 200.000 - Pubblico Ufficiale Di Giovine Gaetano Rep. 2732 del 29.12.2003; Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo; (Cancellazione Totale);

3) Trascrizione contro del 02.12.2004 R.P. 10440 R.G. 17353 - Pubblico Ufficiale Di Giovine Gaetano Rep. 3940 del 09.11.2004; Costituzione Vincolo;



4) Costituzione di Fondo Patrimoniale del 20.04.2010, registro particolare 3368 - R.G. 4699 pubblico ufficiale Cusani Claudio rep. 42335/11065 del 15.04.2010.

5) Trascrizione contro del 10.10.2019 R.P. 8815 - R.G. 10793- Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Benevento rep. 3735/2019 del 03.09.2019 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese di gestione condominiale

Non vi sono spese di gestione condominiale.

5.2 Prestazione Energetica

Gli immobili non sono dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

5.3 Contenziosi in corso o passati in giudicato

Dalle indagini esperite presso i competenti uffici del Tribunale è emerso che non vi sono giudizi in corso aventi ad oggetto gli immobili staggiti.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

La Sig.ra _____, in regime di comunione legale, ha acquistato il fondo distinto dalla particella 307 del Fg. 19 (**ora 602 e 603**) con atto di compravendita per Notar L. M. Delli Veneri del 07.06.94, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 04.07.94 al n. 6498 d'ordine e n. 5519 di particolare.

I coniugi _____ e _____ con atto di permuta per Notar G. Di Giovine del 16.03.01, trascritto il 27.03.01 al n. 3201 d'ordine e n. 2700 di particolare, hanno acquisito dai Sigg.ri _____, _____ e _____, proprietari per 1/3 ciascuno, in virtù di successione di _____ apertasi il 26.07.99 e trascritta il 25.02.02 al n. 3549 d'ordine e n. 3139 di particolare, la particella 309 (**ora 604 e 605**) del Fg. 19.



I terreni distinti dalle particelle **176 - 179 e 180** del Fg. 16 appartengono al Sig. _____ per averli acquistati, in regime di comunione legale, con atto di compravendita per Notar Delli Veneri del 14.06.89 registrato a BN il 21.06.89 e trascritto il 22.06.89 al n. 6137 d'ordine e n. 5285 di particolare.

La Sig.ra _____, in regime di comunione legale, ha acquistato i terreni distinti dalle particelle 60 (**ora 586 e 587**), 61 (**ora 581, 582, 583, 584, 585**) e 67 del Fg. 19 con atto di compravendita per Notar G. Di Giovine del 19.12.00, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 27.12.00 al n. 13146 d'ordine e n. 11316 di particolare, da _____, alla stessa pervenuti con atto di donazione per Notar Delli Veneri del 30.07.80 trascritto il 07.08.80 al n. 8121 d'ordine e n. 7494 di particolare.

7 PRATICHE EDILIZIE

7.1 - Inquadramento Urbanistico

Tutti gli immobili oggetto della procedura sono ubicati in zona Agricola Integrale (E) del vigente strumento urbanistico.

In tali zone sono consentite edificazioni sulla base degli indici e dei parametri così come riportati nel Certificato di destinazione urbanistica allegato.

7.2 -Conformità Urbanistica-Edilizia

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morcone, è emerso che:

- ✓ il fabbricato distinto dalla p.IIa 602/3 è stato originariamente realizzato in data antecedente al 1967 e poi ampliato con P.d.C. n.7 del 22.03.2016.

Esso, nel suo insieme, si sviluppa su un unico piano ed è destinato a sala ristorante e bar con annessi cucina e ambienti vari.

Sul posto si è rilevata la presenza di un piccolo **vano di servizio di circa 13,00 mq (non riportato nella documentazione urbanistica e catastale)**, posto sul fronte



principale, comunicante con un vano cucina e occupato da attrezzature per la cottura del cibo.

- ✓ Il capannone per l'allevamento avicolo (p.lla 582) è stato realizzato con P.d.C. n. 68 del 30.12.2002 e poi ristrutturato con P.d.C. n. 1 del 18.01.2018. Trattasi di una struttura metallica, a due piani fuori terra, di dimensioni complessive pari a 126,22 m x 14,34 m e altezza media pari a circa 6 metri.

Oggetto della presente procedura, però, è solo una metà di detto manufatto, in particolare quella a partire dall'ingresso principale.

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morcone, è emerso che:

- ✓ **la porzione di capannone** (particella 582 del Fg. 19) è regolare sotto l'aspetto urbanistico;
- ✓ adiacente ai tre silos assentiti, ne è presente un altro, non autorizzato e non accatastato.

7.3 -Verifica del requisito di agibilità

In data 29 ottobre 2018, è stata presentata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n. 13693, inerente all'immobile distinto dalla particella 602/3 del Fg. 19, interessato dai lavori di ristrutturazione e ampliamento, come da P.d.C. n.7/16.

8 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (fabbricati p.lle 602/3 - 582 e Terreni)

Il fabbricato distinto dalla p.lla 602/3,

è articolato su un unico livello fuori terra, ha pianta regolare e accesso diretto dall'area pertinenziale distinta dalla stessa particella 602.

La porzione originaria, realizzata ante 67, ospita il locale bar, i servizi igienici, un ripostiglio e due locali cucina, per complessivi 71 mq utili così ripartiti:



Bar di 31,00 mq;

servizi 8,00 mq;

ripostiglio 3,00 mq;

cucine 29,00 mq.

Essa è prevalentemente in muratura portante di tufo con copertura piana (a meno di uno degli ambienti della cucina che, invece presenta copertura in legno ad una falda).

L'ampliamento, oggetto del P.d.C. del 2016, ospita la sala ristorazione di 72,00 mq utili ed ha struttura metallica e copertura a due falde con pannelli coibentati;



I locali sono dotati degli impianti di servizio generale funzionanti; alcuni impianti e, precisamente, quelli oggetto dell'intervento di ristrutturazione, sono dotati delle certificazioni in materia di sicurezza (D.M. 37/08) (Cfr. SCA per Agibilità Allegato).

Le finiture sono costituite da:



- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- rivestimenti parietali con intonaci e tinteggi di tipo comune;
- infissi in pvc e in ferro;
- porte interne in legno.

L'immobile distinto dalla p.Ila 582

è un capannone avente struttura metallica, distribuito su due livelli fuori terra, ciascuno con una superficie di circa 900 mq e destinato all'allevamento avicolo.

Esso ha accesso attraverso le particelle 67 e 581, raggiungibili, a loro volta, dalla via vicinale attraverso una stradina privata insistente su particelle **appartenenti agli eseguitati, ma non pignorate.**

L'accesso al primo piano è garantito da una scala metallica esterna.



Terreni Fg. 19 p.Ile 602-603-604-605-67-581-586-587

I terreni del Fg. 19, sono tutti ubicati in zona agricola in località Canepino del Comune di Morcone (Cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica).

Le particelle 602 - 603 - 604 e 605, per un'estensione totale di 5.751 mq, costituiscono aree a servizio del kartodromo e, quindi, in parte trasformate in pista e in parte in area pertinenziale del bar e del ristorante.

Le particelle 67 - 581 - 586 - 587, estese complessivamente mq 11.386, si trovano a



ridosso del capannone distinto dalla particella 582 e, in parte ne costituiscono area di accesso e di manovra per i mezzi.

Terreni Fg. 16 p.lle 176 - 179 - 180

Si tratta di terreni agricoli , non facilmente accessibili, estesi complessivamente mq 690.

STATO DI CONSERVAZIONE

Entrambi i fabbricati oggetto del pignoramento si presentano in discreto stato di conservazione. Nel corso delle ispezioni sono stati rilevati fenomeni deturpativi su una parete esterna del fabbricato distinto dalla particella 602/3, in particolare sulla porzione originaria del manufatto, causati da una cattiva regimentazione delle acque piovane per inidoneità delle opere di protezione, oltre che da umidità di risalita.

L'immobile destinato all'allevamento avicolo è stato ispezionato solo dall'esterno, poiché alla data del sopralluogo non era possibile accedervi.



I terreni visionati, invece, non risultano in stato di abbandono.

9 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Ai fini della stima è stato eseguito il calcolo delle superfici commerciali, così come



suggerito dalla dottrina in materia d'estimo.

Le superfici commerciali sono state determinate in base alle indicazioni del DPR 138/98, ovvero aggiungendo alla superficie calpestabile dei locali:

- l'ingombro delle tramezzature;
- l'ingombro delle tamponature (pareti perimetrali) per un massimo di 50 cm;
- l'ingombro dei muri comuni, considerando la metà della loro larghezza;
- le superfici lorde degli ambienti accessori direttamente comunicanti e non, opportunamente omogeneizzate con i seguenti coefficienti:

balconi, terrazzi a livello e logge	0,30
verande	0,40
garage	0,50
locali deposito comunicanti	0,30
soffitte, stenditoi, etc.	0,25-0,30
aree giardino di uso esclusivo	0,02-0,10
posti auto coperti	0,20-0,25

La seguente tabella riporta per gli immobili in oggetto, sia le superfici lorde, sia quelle commerciali.

Immobili	Sup. Lorda (mq)	Coeff. di Raggiungimento	Sup. Commerc. (mq)
Sala ristorante e servizi (602/3)	163,00	1,00	163,00
Piano Terra (582)	900,00	1,00	900,00
Piano Primo (582)	900,00	1,00	900,00



10 POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO AI FINI DI UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITA'

Gli immobili oggetto del pignoramento, come detto, sono:

1) un complesso immobiliare costituito da:

- un fabbricato (Fg. 19 - p.lla 602/3), insistente sulla p.lla 602, adibito a bar -ristorante;
- un terreno costituente porzione di un circuito di Kart, distinto dalla particella 604;
- terreni distinti dalla particelle 603 e 605, limitrofi ai precedenti immobili.

2) altro compendio immobiliare composto da:

- **porzione di un capannone** destinato ad allevamento avicolo (Fg. 19 - p.lla 582) articolato su due livelli fuori terra;
- silos per mangimi, a servizio dell'allevamento, identificati dalle particelle 583 - 584 - 585 del Fg. 19 ;
- terreni adiacenti al capannone distinti dalle p.lle 67- 581- 586- 587 dello stesso Fg. 19.

3) Fondi identificati al Fg. 16 del N.C.T. dalle p.lle 176 - 179 - 180.

In considerazione della tipologia e della localizzazione dei beni, può proporsi la vendita in tre lotti distinti.

11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

11.1 Criterio di stima

La stima viene richiesta per stabilire il più probabile valore dei beni in esame all'attualità e nel mercato immobiliare di riferimento. Per esprimere un'attendibile valutazione può adottarsi il "criterio del valore di mercato" applicabile con due diversi metodi: quello sintetico-comparativo e quello analitico. Il primo è basato sul diretto confronto dell'immobile da stimare con altri di analoghe caratteristiche. Il secondo, invece, è basato su un procedimento di capitalizzazione dei redditi netti ricavabili da un continuo e ordinario utilizzo dello stesso immobile. Quest'ultimo, applicabile solo per unità edilizie, rappresenta



esclusivamente un procedimento di verifica del valore ottenuto con il metodo principale, poiché è influenzato da diversi fattori che possono rendere il giudizio di stima meno attendibile.

Nel caso in esame il mercato di riferimento è il Comune di Morcone (BN), paese di circa 4.500 abitanti, posto a 35 Km da Benevento ed, in particolare, una zona agricola non urbanizzata.

11.2 Fonti di informazione

Dirette: Agenzie immobiliari, imprese locali;

Indirette: Osservatori del Mercato Immobiliare di Morcone (BN).

Dati OMI per condizioni ordinarie:

prezzi variabili tra 265 €/mq e 300 €/mq per capannoni tipici

11.3 Valutazione dei lotti

1° LOTTO:

Gli immobili sono ubicati alla località Canepino del Comune di Morcone (BN), in un'area a destinazione agricola, posta a circa 6 km dal centro e quasi del tutto priva di opere di urbanizzazione primaria.

Per il fabbricato adibito a bar e ristorante, in considerazione della diversità delle tecnologie costruttive (muratura e struttura metallica), della dotazione impiantistica e della qualità delle finiture, può ritenersi congruo un valore unitario di 600 €/mq.

Ne deriva, perciò, un valore complessivo di:

$$V_f = \text{Sup. Comm.} \times V.U = 163 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} = \text{€} 97.800$$

Per i terreni (p.lle 602-604), dal momento che presentano opere di pavimentazione e di sistemazione a verde, può ritenersi congruo un valore unitario pari al 2% di 600 €/mq (= 12 €/mq) equiparandoli, ragionevolmente, ad un'estensione dell'area pertinenziale del ristorante essendo ubicati a confine con esso.



Ne deriva, perciò, un valore delle particelle 602 e 604 pari a :

$$V_t = \text{Sup. Catastale} \times V.U. = 4.218 \text{ mq} \times 12 \text{ €/mq} = \text{€} 50.616$$

Per le particelle 603 e 605 si può ritenere congruo un valore di 5 €/mq:

$$V_t = \text{Sup. Catastale} \times V.U. = 1.533 \text{ mq} \times 3 \text{ €/mq} = \text{€} 4.600$$

$$\text{VALORE TOTALE LOTTO} = \text{€} 97.800 + \text{€} 50.616 + \text{€} 4.600 \quad \text{€} 153.000$$

2° LOTTO

Gli immobili sono ubicati anch'essi alla località Canepino del Comune di Morcone (BN e, si ricorda, sono costituiti da:

- una porzione di capannone destinato ad allevamento avicolo (Fg. 19 - p.lla 582) articolato su due livelli fuori terra;
- tre silos in metallo per stoccaggio mangimi, identificati dalle particelle 583-584-585 del Fg. 19;
- terreni adiacenti al capannone distinti dalle p.lle 67-581-586-587 del Fg. 19.

Al capannone, tipico delle attività zootecniche, in considerazione dell'età e delle caratteristiche tecnologiche può attribuirsi un valore di 170 €/mq e, complessivamente, di:

$$V_c = \text{Sup. Comm} \times V.U. = 1800 \text{ mq} \times 170 \text{ €/mq} = \text{€} 306.000$$

Ai silos, tenuto conto del materiale di cui sono composti, delle opere accessorie (platea di fondazione) e dell'epoca di realizzazione, può attribuirsi un valore di € 2.500 ciascuno e, in totale, di € 7.500.

I terreni agricoli adiacenti alla struttura zootecnica, e non interessati da opere di sistemazione, anche in considerazione del vincolo di inedificabilità sugli stessi insistente, possono valutarsi al prezzo unitario di 2 €/mq; mentre per la particella 67, tenendo conto delle opere sulla stessa presenti si può ritenere congruo un valore di 8 €/mq :

$$V_t (\text{p.lle } 581-586-587) = \text{Sup. Catastale} \times V.U. = 9.416 \text{ mq} \times 2 \text{ €/mq} = \text{€} 18.832$$

$$V_t (\text{p.lla } 67) = \text{Sup. Catastale} \times V.U. = 4.670 \text{ mq} \times 8 \text{ €/mq} = \text{€} 37.360$$

$$\text{VALORE TOTALE LOTTO} = \text{€} 306.000 + \text{€} 7.500 + \text{€} 18.832 + \text{€} 37.360 \quad \text{€} 370.000$$



3° LOTTO:

I fondi distinti al Fg. 16 del N.C.T. dalle p.lle 176 - 179 - 180 hanno una superficie complessiva di 690 mq, sono ubicati alla stessa località Canepino del Comune di Morcone, in zona agricola, ma risultano poco accessibili.

Dalle indagini svolte è risultato che i suoli con analoghe caratteristiche di quelli in esame, hanno prezzi variabili da 1,5 a 3 €/mq in relazione alla accessibilità, giacitura ed estensione.

Pertanto a tali suoli può attribuirsi un valore di 1,5 €/mq.

$V_t = \text{Sup. Catastale} \times V.U. = 690 \text{ mq} \times 1,5 \text{ €/mq} = \mathbf{€1.000}$

11.4 Calcolo della indennità di passaggio

Gli immobili appartenenti ai primi due lotti sono accessibili dalla via vicinale attraverso il passaggio su fondi non oggetto della procedura, dovrà, pertanto, costituirsi servitù di passaggio.

Il percorso è quello lungo circa 400 metri e largo 3 metri, di fatto già esistente, costituito da una strada sterrata insistente su particelle non oggetto di procedura, come mostrato dalla seguente immagine (linea rossa).

L'aggiudicatario, pertanto, potrà trovarsi nella condizione di dover corrispondere un'indennità (ex artt. 1032 e 1053 cc) stimata in circa € 7.500 con la seguente generica relazione:

$$I = V_a + (Imp/i) + K + F_p + V_s(i) + D$$

dove:

$V_a = \text{Valore dell'area occupata dalla strada} = m 400 \times m 3 \times 3 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 3.600}$

$Imp = \text{Imposte relative all'area occupata} = 2\% \rightarrow \mathbf{€ 72}$

$i = \text{saggio di sconto corrente} = 5\% \rightarrow \mathbf{€ 1.440}$

$K = \text{opere e oneri di sorveglianza (non determinabili nella fattispecie);}$

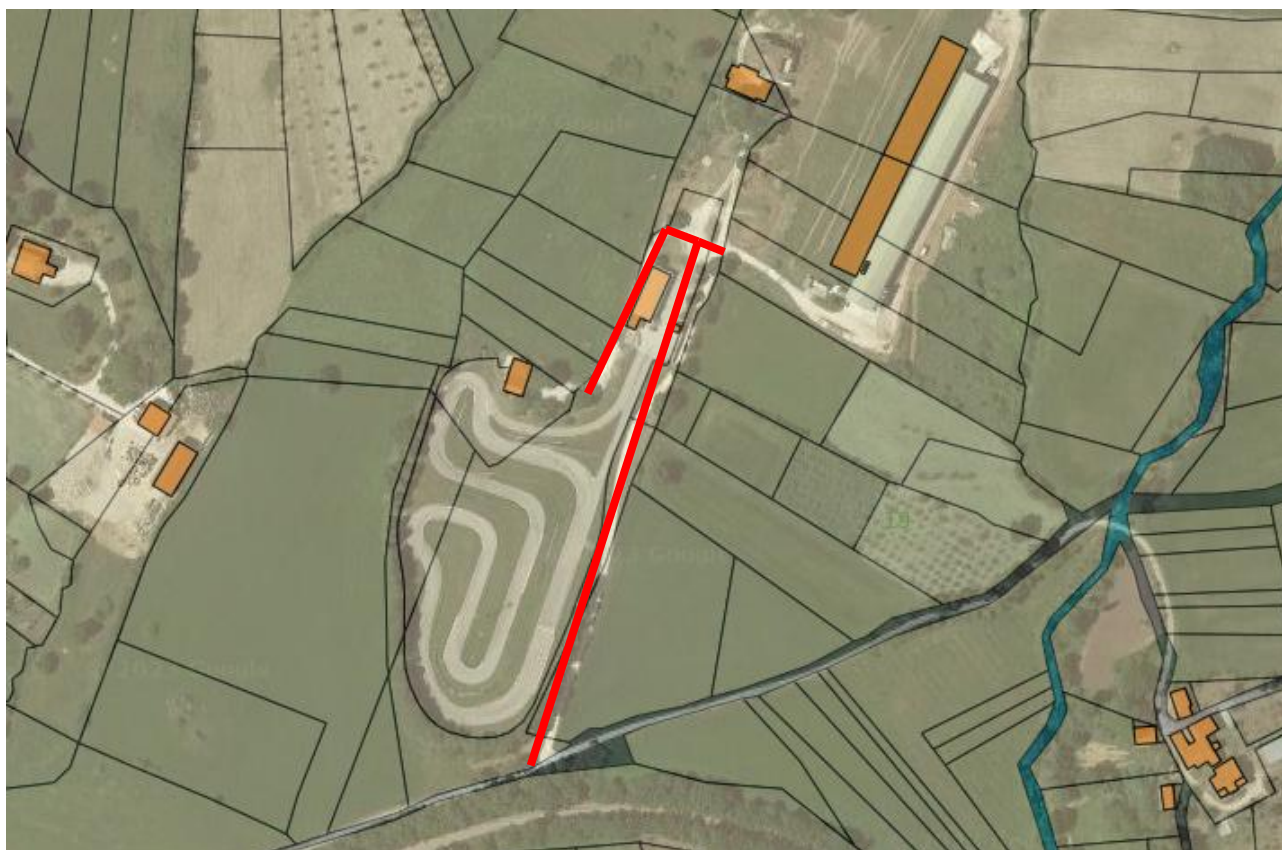
$F_p = \text{valore frutti pendenti andati perduti (non determinabili nella fattispecie);}$

$V_s = \text{costo strada sterrata} = m^2 1200 \times 15 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 18.000}$

$D = \text{danni causati alla strada (forfettari)} = \mathbf{€ 1.500}$



[salvo spese giudiziarie per comportamento ostruzionistico del proprietario dei fondi serventi e determinate da eventuale vertenza].



11.5 Adeguamenti e correzioni alla stima

Per quanto sopra esposto, è necessario apportare, ai primi due lotti, una riduzione percentuale che tenga conto degli oneri eventualmente necessari per sanare gli abusi (piccolo vano di servizio di circa 13,00 mq e quarto silos) e per ottenere il certificato di agibilità.

Tali costi possono, forfettariamente, stimarsi nel 3% del valore di ciascuno dei due lotti, da cui deriva:

1° LOTTO: € 148.000,00 (€ 153.000 - 3%) + € 4.000 per indennità di passaggio

2° LOTTO: € 359.000,00 (€ 370.000 - 3%) + € 3.500 per indennità di passaggio

3° LOTTO: € 1.000,00



12 PREZZO A BASE D'ASTA DEI LOTTI

Il valore dei lotti, è valutabile dunque, come di seguito:

1° LOTTO: Valore € 153.000,00

Prezzo a base d'asta € 152.000,00

2° LOTTO: Valore € 370.000,00

Prezzo a base d'asta € 362.500,00

3° LOTTO: Valore € 1.000,00

Prezzo a base d'asta € 1.000,00

26-07-2023

L'Esperto alla stima

dott. ing. Adriana Oliverio

