Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GROGU SPV srl**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **107/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/05/2025 ore 10:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Landolfi Vincenzo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità immobiliare
Lotto 002 - Fabbricato per attività sportiva ed Unità immobiliare in costruzione

Esperto alla stima: Arch. Melania Cermola
Codice fiscale: CRMMLN79R47A783A
Email: m.cermola79@gmail.com
Pec: melania.cermola@archiworldpec.it

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Cappella n.2/B - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: Unità immobiliare sita in Bucciano (BN) alla Contrada Cappella n.2/B, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 216, sub.2, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 156 mq, rendita € 388,38. Appartamento al primo piano, caratterizzato da soggiorno, cucina, un ripostiglio, un terrazzo, tre camere da letto, un disimpegno e due bagni. Al piano terra è presente un garage.

Bene: Via Milo Piro - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 002 – Fabbricato per attività sportiva ed Unità immobiliare in costruzione

Corpo: A
Categoria: Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4]
Dati Catastali: area di terreno con sovrastante fabbricato in Via Milo Piro, censito al Catastato Terreni al foglio 9, particella 819, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 11 are e 94 centiare, reddito dominicale € 16,34, reddito agrario € 10,48. Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un terreno e da un immobile in parte completo (corpo A) ed in parte in corso di costruzione (corpo B). Il corpo A si articola in un piano sottoposto al piano stradale, in cui è presente la sala attrezzi di una palestra, ed un piano a quota stada dove si articolano spogliatoi ed uffici della palestra.

Corpo: B
Categoria: Unità Immobiliare in costruzione [F3]
Dati Catastali: area di terreno con sovrastante fabbricato in Via Milo Piro, censito al Catastato Terreni al foglio 9, particella 819, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 11 are e 94 centiare, reddito dominicale € 16,34, reddito agrario € 10,48. Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un terreno e da un immobile in parte completo (corpo A) ed in parte in corso di costruzione (corpo B). Il corpo B è costituito da un appartamento, al piano terra, in corso di costruzione.

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Cappella n.2/B - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A
Possesso: Occupato [redacted]

Bene: Via Milo Piro - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 002 - Fabbricato per attività sportiva ed Unità immobiliare in costruzione

Corpo: A
Possesso: Il bene è la sede della [redacted] il cui presidente è l[redacted] [redacted]secutato sig. [redacted] In sede di accesso il debitore, sig[redacted]

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

[redacted] dichiarava di essere in possesso delle chiavi dell'immobile e del bene pignorato.

Corpo: B
Possesso: In sede di accesso il debitore, sig. [redacted] dichiarava di essere in possesso delle chiavi dell'immobile e del bene pignorato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Cappella n.2/B - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Milo Piro - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 002 - Fabbricato per attività sportiva ed Unità immobiliare in costruzione

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Cappella n.2/B - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A
Creditori Iscritti: GROGU SPV Srl nella qualità di cessionaria dei crediti della Intesa San Paolo

Bene: Via Milo Piro - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 002 - Fabbricato per attività sportiva ed Unità immobiliare in costruzione

Corpo: A e B
Creditori Iscritti: GROGU SPV Srl nella qualità di cessionaria dei crediti della Intesa San Paolo

5. Comproprietari

Bene: Contrada Cappella n.2/B - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Comproprietari[redacted] in comunione legale dei beni [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.

Bene: Via Milo Piro - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 002 - Fabbricato per attività sportiva ed Unità immobiliare in costruzione

Corpo: A e B

Comproprietari[redacted] in comunione legale dei ben[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

6. Misure Penali

Bene: Contrada Cappella n.2/B - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A
Misure Penali: NO

Bene: Via Milo Piro - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 002 - Fabbricato per attività sportiva ed Unità immobiliare in costruzione

Corpo: A e B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Cappella n.2/B - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Milo Piro - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 002 - Fabbricato per attività sportiva ed Unità immobiliare in costruzione

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Contrada Cappella n.2/B - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 001 - Unità immobiliare
Prezzo da occupato: € 87.400,63

Bene: Via Milo Piro - Bucciano (Benevento) – 82010

Lotto: 002 - Fabbricato per attività sportiva ed Unità immobiliare in costruzione
Prezzo da occupato: € 510.700,46

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Beni in **Bucciano (Benevento) – 82010**
Contrada Cappella n.2/B

Lotto: 001 - Unità immobiliare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2]
Unità immobiliare sita in Bucciano (BN) alla Contrada Cappella n.2/B, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 216, sub.2, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 156 mq, rendita € 388,38. Appartamento al primo piano, caratterizzato da soggiorno, cucina, un ripostiglio, un terrazzo, tre camere da letto, un disimpegno e due bagni. Al piano terra è presente un garage.
Sono compresi, inoltre, i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni del fabbricato, identificate in catasto con la particella 216, sub 1 e 6 (beni comuni non censibili), nonchè i proporzionali diritti di comproprietà alla corte comune identificata con la particella 214.

Quota e tipologia del diritto
1/2 d[redacted]
1/2 di [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Unità immobiliare sita in Bucciano (BN) alla Contrada Cappella n.2/B, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 216, sub 2, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 156 mq, rendita € 388,38.
Derivante da: La particella 216 sub 2 del Foglio 5 del Catasto Fabbricati è stata costituita il 04/11/1992, è variata in data 17/02/1997 per variazione del classamento e della rendita dopo ultimazione del fabbricato urbano, in data 06/04/2020 per variazione toponomastica.
Confini: L'appartamento è al primo piano di una palazzina sita all'interno di un parco costituito da quattro palazzine. Il bene confina a nord-est con altro interno e vano scala dello stesso edificio. Gli altri lati dell'appartamento confinano con l'area comune del parco. I confini sono delimitati da muratura.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'atto di pignoramento, i beni sono stati correttamente identificati dal punto di vista dei dati catastali.
La planimetria catastale della particella in esame, in scala 1:200, presenta una distribuzione interna uguale allo stato di fatto rilevato dal CTU durante il sopralluogo di accesso del 25/11/2024.

Regolarizzabili mediante: n/a.
Descrizione delle opere da sanare: n/a.

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Oneri Totali: **€ 0,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare sorge in zona semicentrale del comune di Bucciano. Le abitazioni limitrofe presentano caratteristiche residenziali.

Caratteristiche zona: residenziale/agricola.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi liberi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/agricola.

Attrazioni storiche: Bucciano è un comune montano di origini medievali, che trae sostentamento dall'agricoltura, dalla piccola industria e dal terziario. I buccianesi, che presentano un indice di vecchiaia inferiore alla media, si concentrano perlopiù nel capoluogo comunale, disposto ai lati di un'arteria viaria principale e affacciato sul corso del fiume Isclero; il resto della comunità risiede in località Pastorano, negli aggregati urbani elementari di Madonna Immacolata e Masseria Ruggieri e in un certo numero di case sparse sui fondi. Sensibili oscillazioni altimetriche caratterizzano il territorio comunale, che si distende in parte nella Valle Caudina, solcata da numerosi corsi d'acqua e rivestita di vigneti, in parte su basse colline, tappezzate di seminativi e oliveti, e in parte sulle pendici del monte Taburno. Quest'ultimo, habitat ideale di numerose specie di uccelli, rapaci, rettili e anfibi, è rivestito da pinete, faggete e da una vasta foresta di querce, castagni, abeti e pini.
In età longobarda (VI-VIII secolo d.C.) era nota, col nome di Gucciano, come casale di Airola; di quest'ultima seguì sempre le sorti, passando nel Medioevo dai conti di Caleno ai Della Leonessa e, in seguito, ai Carafa, ai d'Avalos d'Aquino e ai Caracciolo. La sua storia seguente segue quella dei territori circostanti. Di particolare interesse per la genialità della progettazione e della costruzione, curate nel Settecento dal celebre architetto Luigi Vanvitelli, è l'acquedotto Carolino della sorgente del Fizzo, che alimentava la Valle Caudina, giungendo fino alla reggia di Caserta. Le grotte di San Simeone e di San Mauro sono affrescate all'interno con dipinti a tema religioso di difficile datazione. Commissionato dai Carafa nel XV secolo, il santuario del Taburno, posto in una spettacolare posizione panoramica, è stato restaurato nel 1890.
L'agricoltura è rivolta alla produzione di cereali, legumi, olive e gelsi; il settore industriale si compone di piccole imprese, attive principalmente nei comparti delle confezioni, delle calzature e del legno.

Principali collegamenti pubblici: Gli autobus permettono collegamenti con i centri vicini più grandi quali Montesarchio, Airola e Cervinara.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

- Ipoteca volontaria registro generale n. 11119 registro particolare n. 1502 del 15/9/2008 di euro 340.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti - S.p.a. con sede in Chieti codice fiscale 00098470693 domicilio ipotecario eletto in Chieti, Via Colonnetta n. 24, [redacted]

Pignoramenti:
-trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 9862 registro particolare n. 7926 del 13/8/2024 a favore Grogu Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05197150260, contr[redacted] Atto giudiziario del Tribunale di Benevento dell'1/7/2024 repertorio n. 2446. Pignoramento su intera proprietà. Oneri di cancellazione pari a 294 euro.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: n/a

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà:
1/2 [redacted] Proprietà
1/2 [redacted] Proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – Il raggiungimento dell'appartamento è ostacolato dalla presenza di una rampa di scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo presente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non applicabile

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica dell'edificio (APE), comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge ed i valori di riferimento, che consentono di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: Non è presente alcun vincolo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]er la quota di 1000/1000 dell'immobile, dal 06/06/2001 ad oggi. In forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per notar [redacted]el 6/6/2001 repertorio n. 50279, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 2/7/2001 ai nn. 7360 registro generale e 6257 registro particolare.

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 4499 del 29/01/1990
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di palazzine per civile abitazione
Rilascio in data 29/01/1990 al n. 4499
Deposito sismico: n. 24436, 24437, 24438, 24439 del 05/03/1990

Numero pratica: n. 16, prot. 242 del 19/02/1997
Tipo pratica: Concessione in Sanatoria per attività edilizia

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per quanto attiene alla regolarità edilizia del lotto ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, il fabbricato è stato edificato nel 1990 con concessione edilizia rilasciata dal comune di Bucciano n. 4499 del 29/01/1990 e deposito sismico presso il Genio Civile di Benevento n. 24436, 24437, 24438, 24439 del 05/03/1990.
La concessione fu rilasciata per la costruzione di quattro palazzine, sedici appartamenti. Ogni palazzina prevedeva un piano interrato da adibire a garage ed un piano terra e primo da adibire ad appartamenti. In fase di realizzazione delle opere è stato realizzato fuori terra il piano previsto interrato. L'istanza di condono, approvata dal comune il 19/02/1997, presentata dalla Società Cooperativa Edilizia [redacted], titolare del bene all'epoca, fu volta al conseguimento della sanatoria delle opere abusive eseguite in difformità alla concessione originaria del 1990.
Il C.T.U. ha verificato la conformità del fabbricato con il progetto e la relativa sanatoria.

Regolarizzabili mediante: n/a
Descrizione delle opere da sanare: n/a
Oneri Totali: **€ 0,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Il Lotto ricade in zona C, di espansione, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (PRG). In tali zone il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo (Piano di Lottizzazione Convenzionata), alla cui approvazione resta subordinata l'attività edificatoria. Nella formazione dello strumento urbanistico, si applicano i seguenti indici:
It = Indice di fabbricabilità territoriale = 0,8 mc/mq.
If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,00 mc/mq.
Ic = Rapporto massimo di copertura = 0.50 mc/mq.
De = Distanza dagli edifici = m.10
Dc = Distanza dai confini = m. 5
H = Altezza del fabbricato a livello di gronda = m. 7.50
Il lotto ricade in zona con pericolosità sismica media, zona sismica 2, indicata nella delibera della Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002.

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (PRG)
In forza della delibera:	n. 41 del 27/06/1988 del Consiglio Comunale di Bucciano
Zona omogenea:	C
Norme tecniche di attuazione:	Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con delibera del Consiglio Comunale di Bucciano n. 41 del 27/06/1988.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Il lotto rientra nella zona "R.U.A." del P.T.P. e ricade, inoltre, in zona B1, insediamenti urbani prevalentemente consolidati, del Piano Urbanistico Comunale (PUC) in via di approvazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare sita in Bucciano (BN) alla Contrada Cappella n.2/B, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 216, sub.2, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 156 mq, rendita € 388,38. Appartamento al primo piano, caratterizzato da soggiorno, cucina, un ripostiglio, un terrazzo, tre camere da letto, un disimpegno e due bagni. Al piano terra è presente un garage.
Sono compresi, inoltre, i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni del fabbricato, identificate in catasto con la particella 216, sub 1 e 6 (beni comuni non censibili), nonchè i proporzionali diritti di comproprietà alla corte comune identificata con la particella 214.
L'appartamento è ubicato al primo piano di una palazzina facente parte di un condominio costituito da quattro palazzine in zona periferica di Bucciano.

Quota e tipologia del diritto
1/2 [redacted] **Proprietà**
[redacted]
1/2 [redacted] **- Proprietà**
[redacted]

Superficie complessiva di 184,03 mq
È posto al piano: primo piano
L'edificio è stato costruito nel: 1990
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2/B; ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 livelli fuori terra.

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'edificio fa parte di un complesso di quattro palazzine realizzato nel comune di Bucciano negli anni novanta. La struttura portante dell'edificio è in conglomerato cementizio armato con tamponature di spessore pari a 35 cm. Si sviluppa su tre livelli con collegamento verticale mediante scale interne. Si accede al fabbricato, dall'area comune, mediante un portone vetrato in alluminio a doppia anta. Al piano terra sono presenti i garages con accesso carrabile ed al piano primo e secondo sono presenti gli appartamenti, due per ogni piano. La copertura è piana.
L'appartamento, oggetto della perizia, si trova al primo piano del secondo edificio del complesso ed è caratterizzato da soggiorno, cucina, un ripostiglio, un terrazzo, tre camere da letto, un disimpegno e due bagni. Dall'ingresso si può accedere direttamente al soggiorno alla destra del quale si sviluppa la cucina con ripostiglio e veranda. Mediante un disimpegno, dal soggiorno, si accede alla zona notte dell'appartamento. Gli ambineti sono ben illuminati da finestre e portefinestre. La cucina è rivestita con piastrelle bianche. La lavatrice e la caldaia sono sistemati nella veranda. In un bagno è presente la doccia, nell'altro la vasca. Le camere da letto sono di forma regolare e in un normale stato di conservazione. Le rifiniture sono in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli infissi in alluminio con doppio vetro e gli avvolgibili in PVC necessitano di manutenzione. Le porte sono in legno tamburato, alcune vetrate. L'appartamento è dotato di un garage al piano terra.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da classici termosifoni in alluminio alimentati da una caldaia a metano. La produzione di acqua sanitaria avviene mediante la stessa caldaia. Non esiste la dichiarazione di conformità per l'impianto.

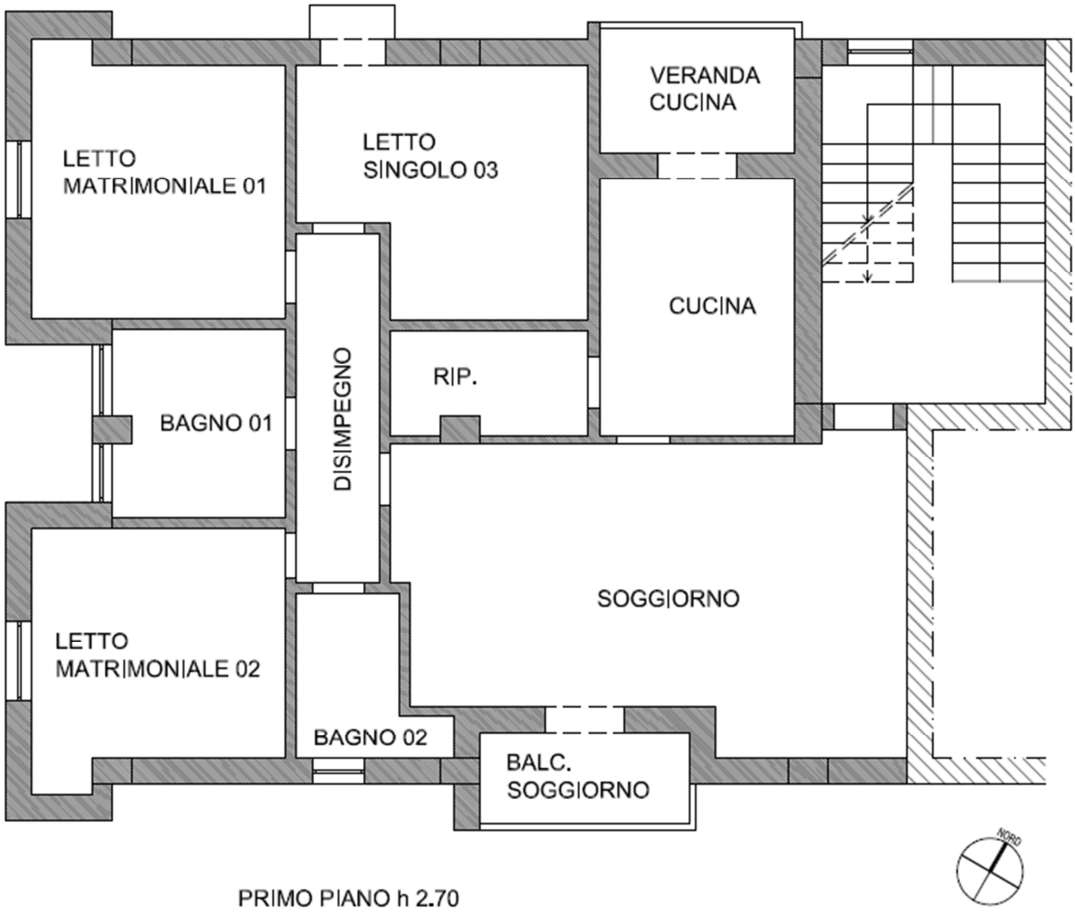
L'impianto elettrico, apparentemente a norma, è privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte L. 46/90 e successive.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il rilievo metrico e fotografico degli immobili è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 25/11/2024, mediante puntatore laser (modello VEGA 2LS), metro snodato tradizionale, rollina metrica e planimetria catastale come base di appoggio delle misure. Detto rilievo ha permesso di redigere il computo delle superfici:

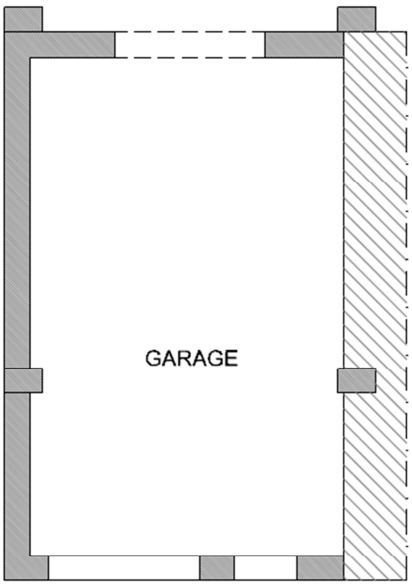
Ambienti	Superficie netta (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
soggiorno	34,30	1	34,30
balconcino soggiorno	5,19	0,3	1,56
cucina	12,32	1	12,32
veranda cucina	5,15	0,3	1,55
ripostiglio	3,31	1	3,31
disimpegno	6,35	1	6,35
letto matrimoniale 01	14,94	1	14,94
bagno 01	4,16	1	4,16
letto matrimoniale 02	14,94	1	14,94
bagno 02	6,45	1	6,45
letto singolo 03	14,76	1	14,76
garage	39,75	0,25	9,94
	Tot. mq 161,61		**Tot. mq 124,56**

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Schema planimetrico



PRIMO PIANO h 2.70



PIANO TERRA

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale netta e superficie non residenziale netta, assomma a 161,61 mq. Si intende come superficie netta, la superficie dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni. Utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione, allegato C del DPR 138/98, per la superficie non residenziale (superficie di ambienti destinati a servizi ed accessori), si ottiene la superficie netta complessiva omogeneizzata che ammonta a 124,56 mq, superficie che, in linea con i criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viene presa in considerazione soprattutto per il computo di un probabile canone di affitto, dato utile per la successiva stima del valore di mercato. La superficie lorda totale, invece, (inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), è di 184,03 mq di cui 128,75 mq residenziale e 55,28 non residenziale (balconi e garage). Utilizzando per la superficie non residenziale un coefficiente di omogeneizzazione del 26%, si ottiene la superficie lorda omogeneizzata, pari a 128,75 + (55,28x 0.26) = 143,12 mq, che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato. L'altezza utile interna media è di circa 2.7 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
non residenziale	sup reale lorda	55,28	0,26	14,37
residenziale	sup reale lorda	128,75	1,00	128,75
		184,03		**143,12**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1°Semestre - 2024

Zona: Bucciano, Extraurbana – zona agricola, codice di zona R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di effettuare una corretta stima dei beni è stato adottato un criterio di stima "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" assume che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, caratteristiche quali la destinazione urbanistica, i vincoli, l'ubicazione, la distanza dal centro urbano, ecc.

Sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

A. Stima sintetica comparativa parametrica: sono stati considerati i valori unitari minimi e

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione online dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare);

B. Stima finanziaria: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima per capitalizzazione dei redditi di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;
C. Stima sintetica dell'intero corpo: sono stati considerati i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte delle agenzie immobiliari che operano in zona ed il valore attribuito dal C.T.U. dopo il sopralluogo;

La superficie commerciale considerata è quella lorda omogeneizzata, ovvero 143,12 mq.

Punto A - Stima sintetica comparativa parametrica: La metodologia utilizzata ha previsto l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2024 - 1° semestre - ultimo disponibile. La banca dati riporta i seguenti valori unitari: min 600,00 €/mq; max 750,00 €/mq.

Punto B - Stima finanziaria: Stima "per capitalizzazione dei redditi" effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Con la presente metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese. Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo conto anche dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori: min 200,00 €/mese; max 300,00 €/mese. Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole adottare un saggio annuo di capitalizzazione dell'ordine del 2%. Assumendo, inoltre, che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 20% annuo, si ottiene il reddito netto annuo.

Punto C - Stima sintetica dell'intero corpo: Con la presente metodologia è stato possibile svincolarsi dal parere unico del C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio e tenere in considerazione molteplici fattori quali:

- Buona richiesta di acquisto e fitto di immobili nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico dell'immobile oggetto di E.I.;
- Scarsa tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al lotto in oggetto;
- Scarsità di servizi nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto;
- Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo corrente.

Il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo 700,00 €/mq. Valore unitario medio: 650,00 €/mq. Superficie commerciale 143,12 mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Bucciano;

Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare;

Banca dati dell'Agenzia del Territorio-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2024 - 1° semestre;

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
non residenziale	14,37	€ 675,00	€ 9.699,75
residenziale	128,75	€ 675,00	€ 86.906,25

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 96.606,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 120.000,00
Stima sintetica dell'intero corpo	€ 93.028,00
Valore corpo	€ 103.211,33
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 103.211,33
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.605,67

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	143,12	€ 103.211,33	€ 51.605,67

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): € 15.481,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 329,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene in esame, in base all'attuale forma e distribuzione, non risulta comodamente divisibile e non vi sono parti che potrebbero essere vantaggiosamente separate in favore della procedura.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 87.400,63**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 87.400,63**

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Beni in **Bucciano (Benevento) – 82010**
Via Milo Piro

Lotto: 002 – Fabbricato per attività sportiva ed Unità immobiliare in costruzione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4]
Area di terreno con sovrastante fabbricato in Via Milo Piro, censito al Catastato Terreni al foglio 9, particella 819, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 11 are e 94 centiare, reddito dominicale € 16,34, reddito agrario € 10,48. Il corpo A si articola in un piano sottoposto al piano stradale, in cui è presente la sala attrezzi di una palestra, ed un piano a quota stada dove si articolano spogliatoi ed uffici della palestra.

Quota e tipologia del diritto
1/2 [redacted] **Proprietà**
[redacted]
1/2 [redacted] **- Proprietà**
[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Area di terreno con sovrastante fabbricato in Via Milo Piro, censito al Catastato Terreni al foglio 9, particella 819, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 11 are e 94 centiare, reddito dominicale € 16,34, reddito agrario € 10,48.
Derivante da: La particella 819 del Foglio 9 del Catasto Terreni è stata costituita il 16/02/2002 con una pratica di frazionamento della particella 170, con la stessa pratica sono variate o sprresse anche le particelle 826, 825, 824, 823, 822, 821, 451, 820.
Confini: L'area confina a nord e nord-est con le particelle 432, ad est con le particelle 578, 169 e 660 e a sud sud-ovest con la particella 820 del foglio 9. I confini sono delimitati da muro di cinta realizzato in calcestruzzo armato.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non è presente al catasto. Il CTU, durante il sopralluogo di accesso del 25/11/2024, ha verificato che il corpo A del fabbricato è completo ed utilizzato come locale per attività sportiva. Sarà opportuno, quindi, accatastare correttamente l'intero bene.
Regolarizzabili mediante: Opportuna procedura Docfa.
Descrizione delle opere da sanare: accatastamento completo del bene.
accatastamento: € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Identificativo corpo: B

Unità Immobiliare in costruzione [F3]
Area di terreno con sovrastante fabbricato in Via Milo Piro, censito al Catastato Terreni al foglio 9, particella 819, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 11 are e 94 centiare, reddito dominicale € 16,34, reddito agrario € 10,48. Il corpo B è costituito da un appartamento, al piano terra, in corso di costruzione.

Quota e tipologia del diritto
1/2 [redacted] **- Proprietà**
[redacted]
1/2 di [redacted] **- Proprietà**
[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Area di terreno con sovrastante fabbricato in Via Milo Piro, censito al Catastato Terreni al foglio 9, particella 819, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 11 are e 94 centiare, reddito dominicale € 16,34, reddito agrario € 10,48.
Derivante da: La particella 819 del Foglio 9 del Catasto Terreni è stata costituita il 16/02/2002 con una pratica di frazionamento della particella 170, con la stessa pratica sono variate o sprresse anche le particelle 826, 825, 824, 823, 822, 821, 451, 820.
Confini: L'area confina a nord e nord-est con le particelle 432, ad est con le particelle 578, 169 e 660 e a sud sud-ovest con la particella 820 del foglio 9. I confini sono delimitati da muro di cinta realizzato in calcestruzzo armato.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non è presente al catasto. Il CTU, durante il sopralluogo di accesso del 25/11/2024, ha verificato che il corpo B del fabbricato è ancora in costruzione, non completo e destinato ad appartamento civile. Sarà opportuno, quindi, accatastare correttamente il corpo B come Unità Immobiliare in costruzione [F3].
Regolarizzabili mediante: Opportuna procedura Docfa.
Descrizione delle opere da sanare: accatastare il corpo B, Unità Immobiliare in costruzione [F3]
accatastamento: € 500,00
Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di pignoramento, sito alla via Milo Piro, è costituito da un terreno e da un immobile, in parte in corso di costruzione ed una completata. La parte terminata si articola in un piano sottoposto al piano stradale ed un piano a quota con piazzale circostante. Sulla copertura è presente un impianto fotovoltaico. Nel parte completata è possibile leggere l'insegna [redacted]. [redacted] dichiarava che in loco è presente la sede di una onlus[redacted], sempre il [redacted] dichiarava che il rapporto è a titolo gratuito e che il possesso è dello stesso [redacted] quale ha le chiavi dello stabile.

Caratteristiche zona: residenziale.

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi liberi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Attrazioni storiche: Bucciano è un comune montano di origini medievali, che trae sostentamento dall'agricoltura, dalla piccola industria e dal terziario. I buccianesi, che presentano un indice di vecchiaia inferiore alla media, si concentrano perlopiù nel capoluogo comunale, disposto ai lati di un'arteria viaria principale e affacciato sul corso del fiume Isclero; il resto della comunità risiede in località Pastorano, negli aggregati urbani elementari di Madonna Immacolata e Masseria Ruggieri e in un certo numero di case sparse sui fondi. Sensibili oscillazioni altimetriche caratterizzano il territorio comunale, che si distende in parte nella Valle Caudina, solcata da numerosi corsi d'acqua e rivestita di vigneti, in parte su basse colline, tappezzate di seminativi e oliveti, e in parte sulle pendici del monte Taburno. Quest'ultimo, habitat ideale di numerose specie di uccelli, rapaci, rettili e anfibi, è rivestito da pinete, faggete e da una vasta foresta di querce, castagni, abeti e pini.
In età longobarda (VI-VIII secolo d.C.) era nota, col nome di Gucciano, come casale di Airola; di quest'ultima seguì sempre le sorti, passando nel Medioevo dai conti di Caleno ai Della Leonessa e, in seguito, ai Carafa, ai d'Avalos d'Aquino e ai Caracciolo. La sua storia seguente segue quella dei territori circostanti. Di particolare interesse per la genialità della progettazione e della costruzione, curate nel Settecento dal celebre architetto Luigi Vanvitelli, è l'acquedotto Carolino della sorgente del Fizzo, che alimentava la Valle Caudina, giungendo fino alla reggia di Caserta. Le grotte di San Simeone e di San Mauro sono affrescate all'interno con dipinti a tema religioso di difficile datazione. Commissionato dai Carafa nel XV secolo, il santuario del Taburno, posto in una spettacolare posizione panoramica, è stato restaurato nel 1890.
L'agricoltura è rivolta alla produzione di cereali, legumi, olive e gelsi; il settore industriale si compone di piccole imprese, attive principalmente nei comparti delle confezioni, delle calzature e del legno.

Principali collegamenti pubblici: Gli autobus permettono collegamenti con i centri vicini più grandi quali Montesarchio, Airola e Cervinara.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A e B
Il bene è la sede della ONLUS “ [redacted] il cui presidente è [redacted] del debitore esecutata [redacted] In sede di accesso il debitore, [redacted] dichiarava di essere in possesso delle chiavi dell’immobile e del bene pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria registro generale n. 11119 registro particolare n. 1502 del 15/9/2008 di euro 340.000,00 a favore Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti - S.p.a. con sede in Chieti codice fiscale 00098470693 domicilio ipotecario eletto in Chieti, Via Colonnetta n. 24, contro [redacted] Atto per notar Francesco Iazeolla di Benevento del 5/9/2008 repertorio n. 83035. Mutuo di [redacted]

Pignoramenti:

-trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 9862 registro particolare n. 7926 del 13/8/2024 a favore Grogu Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05197150260, [redacted]

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

[redacted] Atto giudiziario del Tribunale di Benevento dell'1/7/2024 repertorio n. 2446. Pignoramento su intera proprietà. Oneri di cancellazione pari a 294 euro.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A e B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: n/a

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: n/a

Millesimi di proprietà:
1/2 [redacted] – Proprietà
1/2 [redacted] – Proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo presente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non applicabile

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica dell'edificio (APE), comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge ed i valori di riferimento, che consentono di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: Non è presente alcun vincolo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1000/1000 dell'immobile, dal 14/05/2004 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito notaio Marina Capone di Airola del 14/05/2004 rep. n. 68063, trascritto a Benevento in data 10/06/2004 ai nn. 8716 registro generale e 5560 registro particolare, contro la [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 10 prot. 3115 del 03/08/2005
Tipo pratica: permesso di costruire
Per lavori: Costruzione fabbricato per civile abitazione e palestra.
Presentazione in data 29/12/2004 prot. 5762
Rilascio in data 03/08/2005 al n. di protocollo 3115
Deposito al Genio Civile di Benevento n. 6913 del 04/08/2005

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

7.1 *Conformità edilizia:*

Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] - Unità Immobiliare in costruzione [F3]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto attiene alla regolarità edilizia del lotto ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, il fabbricato è stato edificato con permesso di costruire del 2005, rilasciata in seguito a parere positivo della commissione edilizia del comune di Bucciano.
Il C.T.U. ha verificato la non conformità del fabbricato con il progetto:

- Sul lato nord dell'edificio al piano seminterrato è stato realizzata una maggior volumetria per ampliare il deposito o locale da adibire a palestra.

Si rende pertanto necessaria un'opportuna procedura di sanatoria con il D.L. 69/2024, c.d. "Salva casa".
Regolarizzabili mediante: Pagamento di sanzione pecuniaria di € 516,00.
Descrizione delle opere da sanare: volumetria superiore a quella di progetto al piano seminterrato lato nord dell'edificio.
Pdc e sanzione pecuniaria: € 1.000,00
Oneri di Urbanizzazione: € 730,00
Contributo di Costruzione: € 5.164,00
Oneri Totali: **€ 6.894,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.2 *Conformità urbanistica:*

Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4] - Unità Immobiliare in costruzione [F3]
Il Lotto ricade in zona C, di espansione, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (PRG). In tali zone il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo (Piano di Lottizzazione Convenzionata), alla cui approvazione resta subordinata l'attività edificatoria. Nella formazione dello strumento urbanistico, si applicano i seguenti indici:
It = Indice di fabbricabilità territoriale = 0,8 mc/mq.
If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,00 mc/mq.
Ic = Rapporto massimo di copertura = 0.50 mc/mq.
De = Distanza dagli edifici = m.10
Dc = Distanza dai confini = m. 5
H = Altezza del fabbricato a livello di gronda = m. 7.50
Il lotto ricade in zona con pericolosità sismica media, zona sismica 2, indicata nella delibera della Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (PRG)
In forza della delibera:	n. 41 del 27/06/1988 del Consiglio Comunale di Bucciano
Zona omogenea:	C
Norme tecniche di attuazione:	Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con delibera del Consiglio Comunale di Bucciano n. 41 del 27/06/1988.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Il lotto rientra nella zona "R.U.A." del P.T.P. e ricade, inoltre, in zona B1, insediamenti urbani prevalentemente consolidati, del Piano Urbanistico Comunale (PUC) in via di approvazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Descrizione: **Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4]** di cui al punto **A**

Area di terreno con sovrastante fabbricato in Via Milo Piro, censito al Catastato Terreni al foglio 9, particella 819, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 11 are e 94 centiare, reddito dominicale € 16,34, reddito agrario € 10,48. Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un terreno e da un immobile in parte completo (corpo A) ed in parte in corso di costruzione (corpo B). Il corpo A si articola in un piano sottoposto al piano stradale, in cui è presente la sala attrezzi di una palestra, ed un piano a quota stada dove si articolano spogliatoi ed uffici della palestra.

Quota e tipologia del diritto
1/2 [redacted] **- Proprietà**
[redacted]
1/2 [redacted] **- Proprietà**
[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **1425,37**
È posto al piano: seminterrato e terra
L'edificio è stato costruito nel: 2005
L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,90.
L'intero fabbricato è composto da n. 2 livelli di cui 1 fuori terra e 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato consiste in un corpo di fabbrica composto da un piano seminterrato ed un piano terra. La struttura portante dell'edificio, costituita da pilastri e travi, è in conglomerato cementizio armato con tamponature in laterizi forati di spessore 30 cm. La copertura, prevista a falde in laterocemento con sovrastante manto di tegole, non è stata realizzata. Si sviluppa su due livelli con collegamento verticale mediante due rampe di scale interne.
L'accesso pedonale alla palestra avviene, dalla via Milo Piro percorrendo un vialetto in cemento, attraverso un portone vetrato in alluminio. Sulla stessa strada, inoltre, è presente l'accesso carrabile all'area esterna utilizzata come parcheggio per i clienti della palestra.
Al piano seminterrato è presente la sala attrezzi ed al piano terra si trovano spogliatoi ed uffici. Le rifiniture sono in normale stato di conservazione e manutenzione. Gli infissi sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da ventilconvettori posti nei vari ambienti.

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

L'impianto elettrico, apparentemente a norma, è privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte L. 46/90 e successive.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il rilievo metrico e fotografico degli immobili è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 25/11/2024, mediante puntatore laser (modello VEGA 2LS), metro snodato tradizionale, rollina metrica e planimetria catastale come base di appoggio delle misure. Detto rilievo ha permesso di redigere il computo delle superfici:

Ambienti	Superficie netta (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
palestra seminterrato	362,33	1	134,07
vano scala palestra	12,30	1	12,30
wc seminterrato	7,79	1	7,79
disimpegno seminterrato	11,00	1	11,00
hall piano terra	18,87	1	18,87
disimpegno piano terra	23,80	1	23,80
deposito piano terra	7,79	1	7,79
spogliatoio donne piano terra	29,89	1	29,89
spogliatoio uomini piano terra	29,89	1	29,89
solarium piano terra	28,91	1	28,91
archivio piano terra	2,02	1	2,02
antibagno piano terra	1,34	1	1,34
bagno piano terra	3,36	1	3,36
direzione piano terra	10,36	1	10,36
rampa di accesso	214,40	0,1	21,44
area esterna seminterrato	362,99	0,1	36,30
area esterna piano terra	239,41	0,1	23,94
	Tot. mq 1366,45		**Tot. mq 631,33**

L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie principale netta e superficie pertinenziale netta, assomma a 1366,45 mq. Si intende come superficie netta, la superficie dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni. Utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione, allegato C del DPR 138/98, per la superficie pertinenziale (superficie di ambienti destinati a servizi ed accessori), si ottiene la superficie netta complessiva omogeneizzata che ammonta a 631,33 mq, superficie che, in linea con i criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viene presa in considerazione soprattutto per il computo di un probabile canone di affitto, dato utile per la successiva stima del valore di mercato. La superficie lorda totale, invece, (inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), è di circa 1425,37 mq di cui 608,57 mq principale e 816,80 pertinenziale. Utilizzando per la superficie pertinenziale un coefficiente di omogeneizzazione del 10%, si ottiene la superficie lorda omogeneizzata, pari a 608,57 + (816,80 x 0.10) = 690,25 mq, che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato. L'altezza utile interna media è di circa 2.90 metri.

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
pertinenziale	sup reale lorda	816,80	0,10	81,68
principale	sup reale lorda	608,57	1,00	608,57
		1425,37		**690,25**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: commerciale e terziario

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1°Semestre - 2024

Zona: Bucciano, Centrale, codice di zona B2

Tipo di destinazione: commerciale e terziario

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

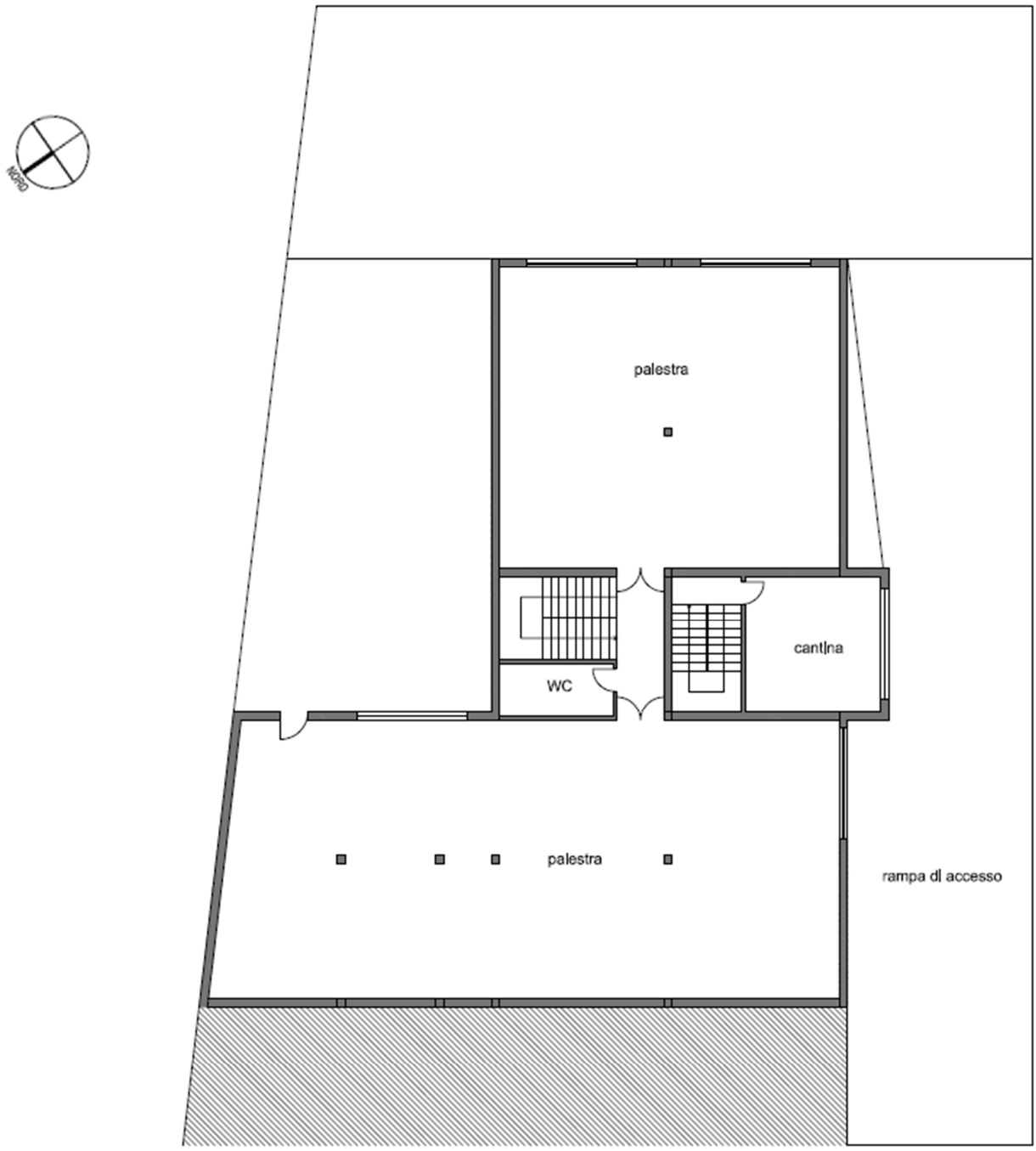
Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

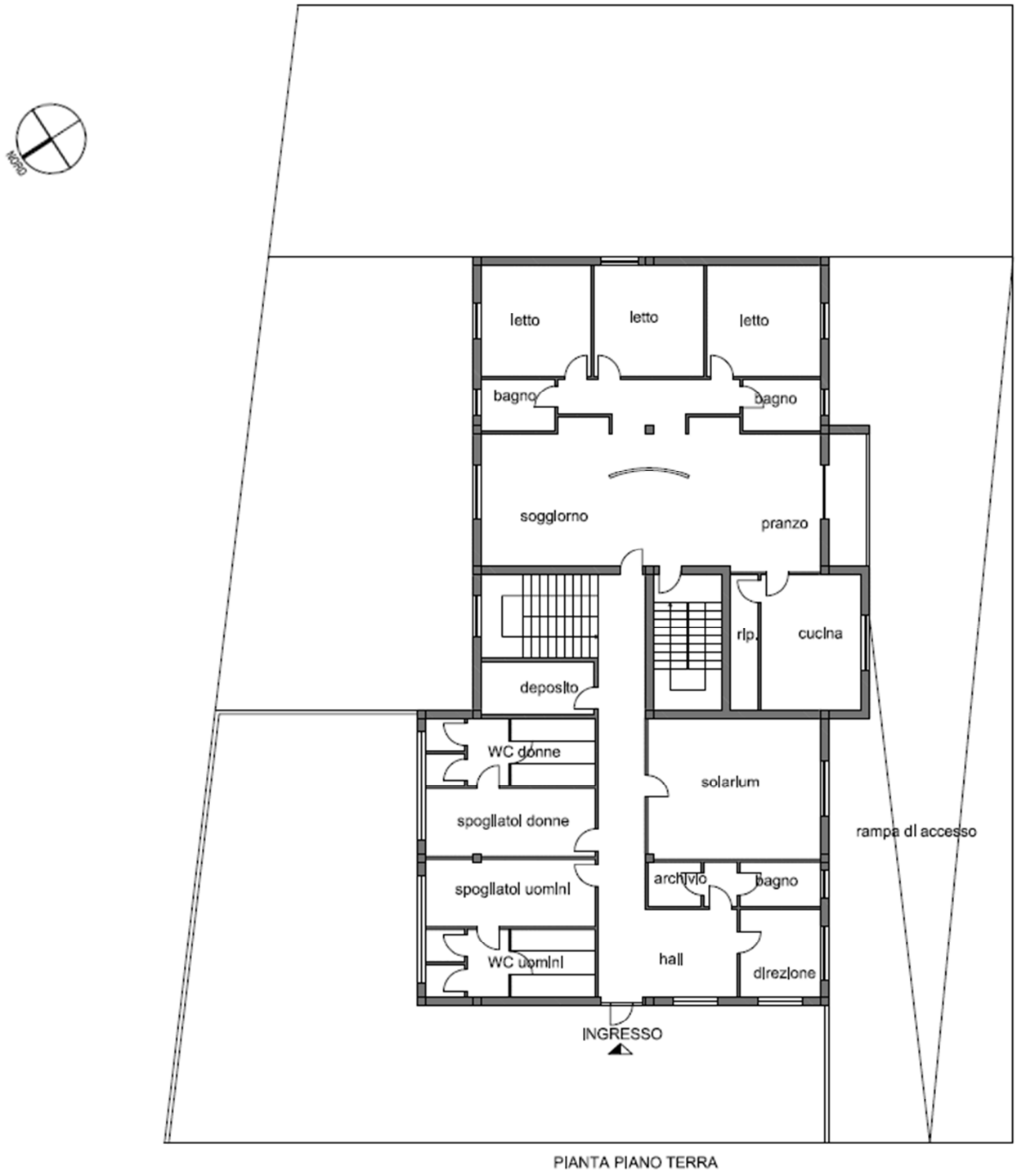
Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Schema planimetrico piano seminterrato



Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Schema planimetrico piano terra



PIANTA PIANO TERRA

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Descrizione: **Unità Immobiliare in costruzione [F3]** di cui al punto **B**

Area di terreno con sovrastante fabbricato in Via Milo Piro, censito al Catastato Terreni al foglio 9, particella 819, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 11 are e 94 centiare, reddito dominicale € 16,34, reddito agrario € 10,48. Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un terreno e da un immobile in parte completo (corpo A) ed in parte in corso di costruzione (corpo B). Il corpo B è costituito da un appartamento, al piano terra, in corso di costruzione.

Quota e tipologia del diritto
1/ [redacted] **- Proprietà**
[redacted]
1/2 di [redacted] **- Proprietà**
[redacted]

Superficie complessiva di 213,39 mq
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 2005
L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,80.
L'intero fabbricato è composto da n. 2 livelli di cui 1 fuori terra e 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: incompleto
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato consiste in un corpo di fabbrica composto da un piano seminterrato ed un piano terra. La struttura portante dell'edificio, costituita da pilastri e travi, è in conglomerato cementizio armato con tamponature in laterizi forati di spessore 30 cm. La copertura, prevista a falde in laterocemento con sovrastante manto di tegole, non è stata realizzata. Si sviluppa su due livelli con collegamento verticale mediante due rampe di scale interne. Il corpo B dell'immobile, oggetto della perizia, è totalmente in costruzione. Il progetto presente negli archivi comunali prevede la realizzazione di un appartamento composto da cucina, ripostiglio, sala pranzo e soggiorno, due bagni e tre camere da letto al piano terra e di una cantina al piano seminterrato.

L'impianto di riscaldamento è inesistente.

L'impianto elettrico, è inesistente.

Il C.T.U. terrà conto, nella valutazione del bene, delle spese per il completamento della struttura e degli impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il rilievo metrico e fotografico degli immobili è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 25/11/2024, mediante puntatore laser (modello VEGA 2LS), metro snodato tradizionale, rollina metrica e planimetria catastale come base di appoggio delle misure. Detto rilievo ha permesso di redigere il computo delle superfici:

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Ambienti	Superficie netta (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
vano scala abitazione	12,00	1	12,00
cantina seminterrato	23,52	0,25	5,88
cucina	17,28	1	17,28
ripostiglio	4,80	1	4,80
soggiorno	59,69	1	59,69
balcone	7,50	0,3	2,25
Letto 1	16,00	1	16,00
Letto 2	16,00	1	16,00
Letto 3	16,40	1	16,40
Bagno 1	5,13	1	5,13
Bagno 2	5,32	1	5,32
disimpegno	8,45	1	8,45
	Tot. mq 192,09		**Tot. mq 169,20**

L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale netta e superficie non residenziale netta, assomma a 192,09 mq. Si intende come superficie netta, la superficie dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni. Utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione, allegato C del DPR 138/98, per la superficie non residenziale (superficie di ambienti destinati a servizi ed accessori), si ottiene la superficie netta complessiva omogeneizzata che ammonta a 169,20 mq, superficie che, in linea con i criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viene presa in considerazione soprattutto per il computo di un probabile canone di affitto, dato utile per la successiva stima del valore di mercato. La superficie lorda totale, invece, (inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), è di 213,39 mq di cui 179,37 mq residenziale e 34,02 non residenziale (balconi e cantina). Utilizzando per la superficie non residenziale un coefficiente di omogeneizzazione del 26%, si ottiene la superficie lorda omogeneizzata, pari a 179,37 + (34,02 x 0.26) = 188,21 mq, che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato. L'altezza utile interna media è di circa 2.8 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
non residenziale	sup reale lorda	34,02	0,26	8,85
residenziale	sup reale lorda	179,37	1,00	179,37
		213,39		**188,22**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1°Semestre - 2024

Zona: Bucciano, Centrale, codice di zona B2

Tipo di destinazione: Residenziale

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di effettuare una corretta stima dei beni è stato adottato un criterio di stima "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" assume che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, caratteristiche quali la destinazione urbanistica, i vincoli, l'ubicazione, la distanza dal centro urbano, ecc.

Sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

A. Stima sintetica comparativa parametrica: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione online dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare);
B. Stima finanziaria: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima per capitalizzazione dei redditi di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;
C. Stima sintetica dell'intero corpo: sono stati considerati i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte delle agenzie immobiliari che operano in zona ed il valore attribuito dal C.T.U. dopo il sopralluogo;

La superficie commerciale considerata è quella lorda omogeneizzata riguardante i corpi A e B, ovvero (690,25 + 188,21) = 878,46 mq.

Punto A - Stima sintetica comparativa parametrica: La metodologia utilizzata ha previsto l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2024 - 1° semestre - ultimo disponibile. La banca dati riporta i seguenti valori unitari: destinazione commerciale min 600,00 €/mq, max 950,00 €/mq; destinazione terziario min 700,00 €/mq, max 1000,00 €/mq; destinazione residenziale min 650,00 €/mq, max 850,00 €/mq.

Punto B - Stima finanziaria: Stima "per capitalizzazione dei redditi" effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Con la presente metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese. Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo conto anche dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori: destinazione commerciale/terziario min 700,00 €/mese, max 1000,00 €/mese; destinazione residenziale min 400,00 €/mese, max 500,00 €/mese. Assimilando il canone netto ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragio-

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

nevole adottare un saggio annuo di capitalizzazione dell'ordine del 2%. Assumendo, inoltre, che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 20% annuo, si ottiene il reddito netto annuo.

Punto C - Stima sintetica dell'intero corpo: Con la presente metodologia è stato possibile svincolarsi dal parere unico del C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio e tenere in considerazione molteplici fattori quali:

- Scarsità richiesta di acquisto e fitto di immobili nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico dell'immobile oggetto di E.I.;
- Scarsa tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al lotto in oggetto;
- Scarsità di servizi nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto;
- Tendenza ad un generale ribasso dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo corrente.

Il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo 950,00 €/mq per la destinazione commerciale/terziaria e da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo 700,00 €/mq per la destinazione residenziale. Valore unitario medio: destinazione commerciale/terziaria 825,00 €/mq; destinazione residenziale 650,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Bucciano;

Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare;

Banca dati dell'Agenzia del Territorio-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2024 - 1° semestre;

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Pertinenziale	81,68	€ 800,00	€ 65.344,00
Principale	608,57	€ 800,00	€ 486.856,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 552.200,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 408.000,00
Stima sintetica dell'intero corpo	€ 569.456,25
Valore corpo	€ 509.885,42
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 509.885,42

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

B. Unità Immobiliare in costruzione [F3]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
non residenziale	8,85	€ 750,00	€ 6.637,50
residenziale	179,37	€ 750,00	€ 134.527,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 141.165,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 216.000,00
Stima sintetica dell'intero corpo	€ 122.336,50
Valore corpo	€ 159.833,83
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 159.833,83

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda Equivalente*	*Valore complessivo intero*
A	Fabbricati e locali per esercizi sportivi [C4]	690,25	€ 509.885,42
B	Unità Immobiliare in costruzione [F3]	188,22	€ 159.833,83

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): € 100.457,89

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.394,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 329,00

Riduzione del valore del corpo B dovuta allo stato del bene, spese per il completamento della struttura e degli impianti (30%): € 49.837,90

Giudizio di comoda divisibilità: non è consigliabile nessun tipo di frazionamento della proprietà. Non vi sono parti che potrebbero essere vantaggiosamente separate in favore della procedura.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 510.700,46**

Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

Allegati

1. Certificati catastali per immobile
2. Planimetria catastale degli immobili
3. OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2024 - 1° semestre
4. Pratiche edilizie ed autorizzazioni lotto 1 - Comune di Bucciano
5. Pratiche edilizie ed autorizzazioni lotto 2 - Comune di Bucciano
6. Rilievo fotografico
7. Norme urbanistiche Comune di Bucciano

Data generazione:
30-01-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Melania Cermola



Firmato Da: MELANIA CERMOLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4c37da8fa39968db13ca4b2d4e7185

COMUNE DI BUCCIANO
(PROVINCIA DI BENEVENTO)
Via Paoli n. 1 - 82010 Bucciano (BN)
Tel. 0823 / 712742 - Fax 0823 / 714312
www.comune.bucciano.bn.it PEC: protocollo.bucciano@asmepec.it

Lì, 5 settembre 2025

CERIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la domanda presentata in data 27/08/2025 Prot.n. 4817 dall'Avv. Silvia PANELLA, delegata alla vendita;
VISTO il Piano Regolatore Generale del Comune;
VISTO il Piano Territoriale Paesistico - Ambito II - Massiccio del Taburno;
VISTO l'art. 18, terzo comma, della legge 28/2/1985, n. 47;
VISTO il Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con delibera di G.C. n. 48 del 01/07/2021 in conformità con i disposti dell'art. 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n. 5;

CERTIFICA

1. che l'area ubicata in questo Comune alla Via Milopiro riportata in catasto al foglio 9 mappale 819, nel vigente P.R.G. ha destinazione urbanistica:
Zona omogenea "C" residenziale
con le seguenti prescrizioni:
a) Zone C
In tali zone il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo (Piano di Lottizzazione Convenzionata), alla cui approvazione resta subordinata l'attività edificatoria. Nella formazione dello strumento urbanistico, si applicano i seguenti indici:
*Sm = 5.000 mq. per le lottizzazioni e 400 mq. per i lotti di intervento edilizio;
*It = 0,8 mc/mq.
*If = 1,00 mc/mq.
*IC = 0,50 mc/mq.
*De = m.10
*Dc = m. 5
*H = m. 7,50
Area per standards pubblici nel limite di 12 mq per ogni abitante.

2. che la stessa area nel PUC adottato con delibera di G.C. n. 48 del 01/07/2021 ha destinazione urbanistica:
B1 - INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI
le cui Norme Tecniche di Attuazione sono reperibili sul sito istituzionale del Comune raggiungibile al seguente link:
https://servizi.comune.bucciano.bn.it/kweb/sito/bucciano/pagine/282035-puc-piano-urbanistico-comunale

L'area ricade:

- in zona **R.U.A.** del vigente Piano Territoriale Paesistico - Ambito II - Massiccio del Taburno approvato con D.M. del 30/9/1996 pubblicato sulla G.U. n. 251 del 25/10/96 per cui rimane assoggettata alle norme di attuazione dello stesso Piano.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si rilascia il presente su carta resa legale a richiesta di parte, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

[redacted]

Oggetto: Procedura Esecutiva R.G. n. 107/2024 – Immobili siti nel Comune di Bucciano (BN). Chiarimenti per redazione avviso di vendita (Lotto 2).

In riscontro alle richieste formulate a mezzo pec in data 18/07/2026 e al fine di consentire una corretta e dettagliata redazione del prossimo avviso di vendita da parte del delegato relativamente al **Lotto 2**, si precisa quanto segue:

- **Conformità tra Perizia di Stima e Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)**

Si conferma la **totale corrispondenza e sovrapponibilità** tra le risultanze della perizia di stima e quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bucciano per l'area identificata al Foglio 9, Mappale 819. In particolare, è confermata sia la destinazione del P.R.G. vigente (Zona omogenea "C" residenziale) e del P.U.C. adottato che, *all'epoca della perizia, era in fase di approvazione* (B1 – Insediamenti urbani prevalentemente consolidati), sia la ricaduta dell'area in zona R.U.A. del *Piano Territoriale Paesistico – Ambito II - Massiccio del Taburno*.

- **Chiarimento sulla valutazione relative ai vincoli paesaggistici**

Nella stima e nella descrizione del Lotto 2 sono stati presi in debita considerazione sia il *Piano Territoriale Paesistico del Massiccio del Taburno* (D.M. 30/09/1996) sia la presenza del fabbricato non accatastato affetto da difformità edilizie (maggiore volumetria realizzata).

Il valore complessivo stabilito per il lotto ed i relativi oneri posti a carico dell'eventuale aggiudicatario tengono conto dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, ivi compresi i costi presunti e l'iter necessario per la regolarizzazione edilizio-paesaggistica.

Nello specifo per la s**anabilità delle difformità sotto il profilo paesaggistico**, in relazione alla presenza delle difformità edilizie riscontrate sul fabbricato (maggiore volumetria), la regolarizzazione dell'immobile appare astrattamente perseguibile ai sensi dell'**art. 36-bis del D.P.R. 380/2001** (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità*), introdotto con le recenti semplificazioni normative.

Si precisa formalmente che, trattandosi di area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del citato PTP, l'effettivo conseguimento della sanatoria resta condizionato al parere favorevole della **Soprintendenza competente**, alla quale spetta la decisione in merito alla valutazione di compatibilità paesaggistica.

Si suggerisce quindi di esplicitare chiaramente nell'avviso di vendita che *"l'immobile presenta difformità edilizie/volumetriche sanabili ex art. 36-bis D.P.R. 380/2001, rimanendo l'esito della sanatoria paesaggistica subordinato alla discrezionalità delle determinazioni della Soprintendenza competente"*, affinché i potenziali acquirenti siano pienamente edotti dei vincoli e degli oneri a loro carico.

Arch. Melania Cermola
Via Manzoni, 26 | 82037 Telese Terme (BN)
P.I.01434560627 mobile:**+39 3383554119**