

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **125/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-05-2023 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 1 - EDIFICIO, 2 - TER-**  
**RENO, 3 - TERRENO**

**Esperto alla stima:** Ing Tiberio Russo  
**Codice fiscale:** RSSTBR67S10F636S  
**Studio in:** - 82016 MONTESARCHIO  
**Email:** tiberio.russo67@gmail.com  
**Pec:** tiberio.russo@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 1 - EDIFICIO

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Dirit-  
to di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 7, particella 637, subalterno 12, indir Contrada  
Starza, piano S1-T-1, comune San Salvatore Telesino, categoria A/7, classe 4, consistenza 9,5  
VANI, superficie 279, rendita € 981,27

foglio 7, particella 1117, piano T-1, comune San Salvatore Telesino, superficie 13.75

foglio 7, particella 637, subalterno 13, indir Contrada Starza, piano S1, comune San Salva-  
tore Telesino, categoria C/6, classe 2, consistenza 55, superficie 63, rendita € 71.01

**Corpo:** B

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Dirit-  
to di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 7, particella 637, subalterno 7, indir Contrada Star-  
za, piano 1, comune San Salvatore Telesino, categoria F/3

**Corpo:** C

**Categoria:** agricolo

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Dirit-  
to di: proprietà per 1000/1000, sezione censuaria San Salvatore Telesinofoglio 2, particella  
273, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 1470, reddito dominicale: € 7,97,  
reddito agrario: € 7,21,

**Bene:** - Faicchio (BN) - 82030

**Lotto:** 2 - TERRENO

**Corpo:** F

**Categoria:** agricolo

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Dirit-  
to di: proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Faicchiofoglio 18, particella 65, qualità SEM-  
INATIVO, classe 3, superficie catastale 3750 , reddito dominicale: € 10,65, reddito agrario: €  
13,56,

sezione censuaria Faicchiofoglio 18, particella 66, qualità PASCOLO ARB., classe U, superficie  
catastale 180, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,07,

sezione censuaria Faicchiofoglio 18, particella 291, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie  
catastale 1130, reddito dominicale: € 7,88, reddito agrario: € 5,84,

sezione censuaria Faicchiofoglio 18, particella 63, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie  
catastale 3140, reddito dominicale: € 8,92, reddito agrario: € 11,35,

sezione censuaria Faicchiofoglio 18, particella 62, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 440, reddito dominicale: € 1,25, reddito agrario: € 1,59,

**Corpo:** G

**Categoria:** agricolo

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Diritto di: proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Faicchiofoglio 20, particella 170, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 4020, reddito dominicale: € 12,46, reddito agrario: € 7,27,

foglio 20, particella 177, indir Via Sciardi, piano T, comune Faicchio, categoria F/2

**Bene:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 3 - TERRENO

**Corpo:** D

**Categoria:** residenziale

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Diritto di: proprietà per 500/1000, sezione censuaria San Salvatore Telesinofoglio 7, particella 1119, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 2401, reddito dominicale: € 8,06, reddito agrario: € 8,68,

**Corpo:** E

**Categoria:** residenziale

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Diritto di: proprietà per 500/1000, sezione censuaria San Salvatore Telesinofoglio 7, particella 1111, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 277, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 1,00,

sezione censuaria San Salvatore Telesinofoglio 7, particella 1109, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,09,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 1 - EDIFICIO

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2014 Registrato a Agenzia delle Entrate di Benevento il 15/07/2014 ai nn.1822 Tipologia contratto: prefissata in 30 anni, scadenza 28/03/2044

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

**Bene:** - Faicchio (BN) - 82030

**Lotto:** 2 - TERRENO

**Corpo:** F

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** G

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

**Bene:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 3 - TERRENO

**Corpo:** D

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2014 Registrato a Agenzia delle Entrate di Benevento il 15/07/2014 ai nn.1822 Tipologia contratto: prefissata in 30 anni, scadenza 28/03/2044

**Corpo:** E

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2014 Registrato a Agenzia delle Entrate di Benevento il 15/07/2014 ai nn.1822 Tipologia contratto: prefissata in 30 anni, scadenza 28/03/2044

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 1 - EDIFICIO

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** - Faicchio (BN) - 82030

**Lotto:** 2 - TERRENO

**Corpo:** F

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** G

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 3 - TERRENO

**Corpo:** D

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** E

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 1 - EDIFICIO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** - Faicchio (BN) - 82030

**Lotto:** 2 - TERRENO

**Corpo:** F

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** G

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 3 - TERRENO

**Corpo:** D

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** E

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 1 - EDIFICIO

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Faicchio (BN) - 82030

**Lotto:** 2 - TERRENO

**Corpo:** F

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** G

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 3 - TERRENO

**Corpo:** D

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** E

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

## 6. Misure Penali

**Beni:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 1 - EDIFICIO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Faicchio (BN) - 82030

**Lotto:** 2 - TERRENO

**Corpo:** F

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** G

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 3 - TERRENO

**Corpo:** D

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** E

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 1 - EDIFICIO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Bene:** - Faicchio (BN) - 82030

**Lotto:** 2 - TERRENO

**Corpo:** F

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** G

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Bene:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 3 - TERRENO

**Corpo:** D

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** E

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 1 - EDIFICIO

**Valore complessivo intero:** 402.249,33

**Bene:** - Faicchio (BN) - 82030

**Lotto:** 2 - TERRENO

**Valore complessivo intero:** 60.301,98

**Bene:** - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

**Lotto:** 3 - TERRENO

**Valore complessivo intero:** 39.125,45

Beni in **San Salvatore Telesino (BN)**  
Località/Frazione

**Lotto: 1 - EDIFICIO**

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 in villini [A7] sito in**

Note: Trattasi di unità immobiliare, che si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo con corte esclusiva, facente parte di un edificio condominiale costituito da più unità.

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: all'atto dell'accettazione dell'eredità a causa della morte del sig. \_\_\_\_\_, gli eredi hanno invocato ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 7, particella 637, subalterno 12, indir \_\_\_\_\_ - Contrada Starza, piano S1-T-1, comune San Salvatore Telesino, categoria A/7, classe 4, consistenza 9,5 VANI, superficie 279, rendita € 981,27

Derivante da: l'unità e derivata dalla variazione del 25/09/2006 Pratica n. BN0131111 in atti dal 25/09/2006 FUS - AMP IN SOPRAELEVAZIONE - DIV (n. 15723.1/2006)

Confini: l'unità si sviluppa su tre livelli, il piano seminterrato e il piano terra confinano esternamente con il bene comune identificato con la part. 1116, che include la perimetrazione dell'edificio con annesso accesso alla strada comunale sia pedonale che carraia, ad Ovest con il Sub 11 di proprietà di \_\_\_\_\_, a sud e ad Est vi è la corte esclusiva identificata con la part. 1117, a piano primo confina a Ovest con il Sub 7 stessa ditta

Note: E stato necessario eseguire la variazione catastale, in quanto il garage identificato con il sub 13 è stato censito a parte

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 7, particella 1117, piano T-1, comune San Salvatore Telesino, superficie 13.75

Derivante da: donazione atto del 08/04/2004 rep. n. 53252 della Sig.



Confini: la particella 1117 è un ente urbano di pertinenza all'unità abitativa identificata con la part. 637 sub 9, confina ad ovest con la part. 1116 comune a \_\_\_\_\_ per 1/2 e per 1/2, ad Est con la strada comunale, a Sud/Est con proprietà \_\_\_\_\_, a Sud/Ovest con proprietà comune a \_\_\_\_\_ per 1/2 e per 1/2

Note: sulla particella vi sono due serbatoi di GPL, il primo a servizio dell'unità abitativa, mentre il secondo è al servizio di altra unità.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 7, particella 637, subalterno 13, indir \_\_\_\_\_ - Contrada Starza, piano S1, comune San Salvatore Telesino, categoria C/6, classe 2, consistenza 55, superficie 63, rendita € 71.01

Derivante da: L'unità e derivata dalla divisione del sub 9 che ha determinato il sub 12 unità A/7 e il sub 13 garage A/6

Confini: l'unità si sviluppa su tre livelli, il piano seminterrato e il piano terra confinano esternamente con il bene comune identificato con la part. 1116, che include la perimetrazione dell'edificio con annesso accesso alla strada comunale sia pedonale che carraia, ad Ovest con il Sub 11 di proprietà di \_\_\_\_\_, a sud e ad Est vi è la corte esclusiva identificata con la part. 1117, a piano primo confina a Ovest con il Sub 7 stessa ditta

Note: E stato necessario eseguire la variazione catastale, in quanto il garage identificato con il sub 13 è stato censito a parte

*Note generali: Si evidenzia che al piano seminterrato, al piano terra e al piano primo, vi sono delle finestre e delle porte che devono essere murate, poiché l'immobile precedentemente erano parte di un'unica unità immobiliare, e vi era la connessione tra le varie unità abitative. Nell'area pertinenziale sono presenti due bomboloni di GPL, di cui uno appartiene all'unità confinante. Si segnala che l'area pertinenziale viene adibita a parcheggio, ed essa non è delimitata dalla particella comune di accesso agli immobili*

**Identificativo corpo: B.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in**

Note: Trattasi di unità immobiliare, sita al piano primo di un edificio condominiale in corso di costruzione

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: all'atto dell'accettazione dell'eredità a causa della morte del sig. \_\_\_\_\_, gli eredi hanno invocato ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 7, particella 637, subalterno 7, indir \_\_\_\_\_ Contrada Starza, piano 1, comune San Salvatore Telesino, categoria F/3

Derivante da: l'unità e derivata dalla variazione del 25/09/2006 Pratica n. BN0131111 in atti dal

25/09/2006 FUS - AMP IN SOPRAELEVAZIONE - DIV (n. 15723.1/2006)

Confini: l'unità è sita al piano primo, confina a Sud con il sub. 9, stessa ditta, l'accesso all'unità avviene da una scala esterna da cui si accede dalla particella 1116 bene comune, al piano sottostante vi è la particella 11 di proprietà

*Note generali: l'unità è in corso di costruzione.*

### Identificativo corpo: C.

#### agricolo sito in

Note: Il fondo di terreno part.273 è sito in località "la Selvozza". Coltivato ad uliveto.

#### Quota e tipologia del diritto

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Quota e tipologia del diritto

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: all'atto dell'accettazione dell'eredità a causa della morte del sig. , gli

eredi hanno invocato ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a il

Diritto di: proprietà per 1000/1000, sezione censuaria San Salvatore Telesino, foglio 2, particella 273, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 1470, reddito dominicale: € 7,97, reddito agrario: € 7,21

Confini: Il terreno confina: NORD con strada comunale; SUD con la part.276 (proprietà ) e con la part.346 (proprietà EREDI ); EST con la part.274 (proprietà ); OVEST con la part.272 (proprietà EREDI ).

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di espansine, situato nella periferia nord del comune di S. Salvatore Telesino, ai margini della zona agricola. Dista circa 500 m dal centro storico. Risulta leggermente elevato a livello altimetrico rispetto al centro. Zona isolata, scarsamente urbanizzata.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** comune di Teleso Terme che dista 3,2 Km, comune di Castelvenere che dista 4,0 Km, Caserta dista Km 21,9, Benevento dista 26,8 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il paese sorge alle falde di un rilievo conico, vicino alla Strada Statale Telesina. Nel territorio comunale sono site le sorgenti del rio Grassano, le acque del rio Grassano costituiscono una frequen.

**Attrazioni storiche:** Abbazia Benedettina di S. Salvatore Telesino, è un'attrazione per l'architettura

religiosa, essa è stata recente restaurata, ed appare in tutta la sua semplice eleganza, all' interno si trovano affre.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per Teleso Terme Km 3,2, Autobus da Benevento km 26,8, Treno Da Benevento per Teleso + autobus, Treno Caserta Teleso + Autobus

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### **Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in San Salvatore Telesino (BN),**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2014

Registrato a Agenzia delle Entrate di Benevento il 15/07/2014 ai nn.1822

Tipologia contratto: prefissata in 30 anni, scadenza 28/03/2044

Note: Il canone di locazione in riferimento al contratto di anni 30 con decorrenza dal 28/03/2014, all'atto della stipula risultava già integralmente pagato, a fronte delle spese sostenute per la ristrutturazione. E' bene evidenziare che il contratto di locazione de quo non risulta trascritto nei registri immobiliari.

#### **Identificativo corpo: B**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in San Salvatore Telesino (BN),**

**Libero**

Note: l'unità immobiliare è in corso di costruzione

#### **Identificativo corpo: C**

**agricolo sito in San Salvatore Telesino (BN),**

**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Ancona in data 03/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 17/11/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000,00; Importo capitale: € 45644,54.

#### **- Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS registrato a Benevento in data 25/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/06/2011 ai nn.

OMISSIS; SEZIONE D DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA: SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE NOTA SI INTENDE TRASCRIVERE LA DOMANDA GIUDIZIALE AVENTE AD OGGETTO L'ACCOGLIMENTO, TRA LE ALTRE, DELLE SEGUENTI CONCLUSIONI: NUMERO ATTO NOTAIO REP.RACC DATA 1 FONDO PATRIMONIALE 250 211 07-10-2010. SECONDO FONDO PATRIMONIALE

260 218 14-10-2010. TERZO PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA FERDINANDO 249 210 07-10-2010. SONO NULLI IN QUANTO SIMULATI, E/O, IN OGNI CASO REVOCABILI EX ART. 2901CC, IN QUANTO POSTI IN ESSERE IN CHIARO PREGIUDIZIO DELLE RAGIONI DI CREDITO DELL'ESONENTE BANCA E PER L'EFFETTO DICHIARARE LA LORO NULLITÀ E/O INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA.

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Registrato a Ravenna in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000,00; Importo capitale: € 15007,13.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Benevento in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 13/09/2012 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 16/07/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/08/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/05/2012 ai nn. OMISSIS; avente ad oggetto l'esclusione dei beni soggetto al pignoramento identificati nel comune di San Salvatore telesino fg. 7 part. 1116 BENE COMUNE.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/02/2012 ai nn. OMISSIS; con esclusione del bene identificato al Foglio 7 part. 1116.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/12/2011 ai nn. OMISSIS; con esclusione dei beni identificati al FOGLIO 7 part. 1116.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 31/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: l'ipoteca per quota di diritto è imputata a 1/2

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 194533,35.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Ancona in data 03/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 17/11/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000,00; Importo capitale: € 45644,54.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS registrato a Benevento in data 25/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; SEZIONE D DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA: SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE NOTA SI INTENDE TRASCRIVERE LA DOMANDA GIUDIZIALE AVENTE AD OGGETTO L'ACCOGLIMENTO, TRA LE ALTRE, DELLE SEGUENTI CONCLUSIONI: NUMERO ATTO NOTAIO REP.RACC DATA 1 FONDO PATRIMONIALE 250 211 07-10-2010. SECONDO FONDO PATRIMONIALE

260 218 14-10-2010. TERZO PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA FERDINANDO 249 210 07-10-2010. SONO NULLI IN QUANTO SIMULATI, E/O, IN OGNI CASO REVOCABILI EX ART. 2901CC, IN QUANTO POSTI IN ESSERE IN CHIARO PREGIUDIZIO DELLE RAGIONI DI CREDITO DELL'ESPONENTE BANCA E PER L'EFFETTO DICHIARARE LA LORO NULLITÀ E/O INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Registrato a Ravenna in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000,00; Importo capitale: € 15007,13.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Benevento in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 13/09/2012 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 16/07/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/08/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/05/2012 ai nn. OMISSIS; avente ad oggetto l'esclusione dei beni soggetto al pignoramento identificati nel comune di San Salvatore telesino fg. 7 part. 1116 BENE COMUNE.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/02/2012 ai nn. OMISSIS; con esclusione del bene identificato al Foglio 7 part. 1116.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/12/2011 ai nn. OMISSIS; con esclusione dei beni identificati al FOGLIO 7 part. 1116.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 31/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: l'ipoteca per quota di diritto è imputata a 1/2

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 194533,35.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Ancona in data 03/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 17/11/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000,00; Importo capitale: € 45644,54.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS registrato a Benevento in data 25/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; SEZIONE D DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA: SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE NOTA SI INTENDE TRASCRIVERE LA DOMANDA GIUDIZIALE AVENTE AD OGGETTO L'ACCOGLIMENTO, TRA LE ALTRE, DELLE SEGUENTI CONCLUSIONI: NUMERO ATTO NOTAIO REP.RACC DATA 1 FONDO PATRIMONIALE 250 211 07-10-2010. SECONDO FONDO PATRIMONIALE 260 218 14-10-2010. TERZO PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA 249 210 07-10-2010. SONO NULLI IN QUANTO SIMULATI, E/O, IN OGNI CASO REVOCABILI EX ART. 2901CC, IN QUANTO POSTI IN ESSERE IN CHIARO PREGIUDIZIO DELLE RAGIONI DI CREDITO DELL'ESPOLENTE BANCA E PER L'EFFETTO DICHIARARE LA LORO NULLITÀ E/O INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Registrato a Ravenna in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000,00; Importo capitale: € 15007,13.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Benevento in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 13/09/2012 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 16/07/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/08/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/05/2012 ai nn. OMISSIS; avente ad oggetto l'esclusione dei beni soggetto al pignoramento identificati nel comune di San Salvatore telesino fg. 7 part. 1116 BENE COMUNE.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/02/2012 ai nn. OMISSIS; con esclusione del bene identificato al Foglio 7 part. 1116.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/12/2011 ai nn. OMISSIS; con esclusione dei beni identificati al FOGLIO 7 part. 1116.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 31/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: l'ipoteca per quota di diritto è imputata a1/2

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 194533,35.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

sito in San Salvatore Telesino (BN),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

sito in San Salvatore Telesino (BN),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C**

agricolo sito in San Salvatore Telesino (BN),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **08/04/2004** . In forza di proprietario - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMIS-

SIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'atto si riferisce alla donazione della porzione di terreno identificata al foglio 7 part.1117, graffato all'immobile identificato al foglio 7 part.637 sub.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/01/1991 al 11/04/2014 . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'attuale immobile identificato nel Comune di S.Salvatore Telesino al fogli 7 part.637 sub.9 è stato determinato dalla variazione ed ampliamento del sub.6, quest'ultimo dalla variazione, fusione e ampliamento del sub.3 e 1

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/1991 al 08/04/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il fabbricato identificato a foglio 7 del Comune di S.Salvatore Telesino particella 637 sub.9, deriva dalla precedente variazione catastale del sub.6, che a sua volta deriva dall'unione del sub.1 e sub.3 (oggetto dell'atto in questione)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DELL'INVENTARIO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'EREDITA' DI CUI ALL'ACCETTAZIONE CHE SI TRASCRIVE DERIVA DALLA SUCCESSIONE DI  
 , NATO A IL E DECEDUTO IN SAN  
 L' , LASCIANDO A SE' SUPERSTITE LA  
 , NATA A IL GIORNO E LA FIGLIA  
 NATA A BENEVENTO IL GIORNO .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/04/2004** . In forza di proprietario - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'atto si riferisce alla donazione della porzione di terreno identificata al foglio 7 part.1117, graffato all'immobile identificato al foglio 7 part.637 sub.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/01/1991 al 11/04/2014 . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'attuale immobile identificato nel Comune di S.Salvatore Telesino al fogli 7 part.637 sub.9 è stato determinato dalla variazione ed ampliamento del sub.6, quest'ultimo dalla variazione, fusione e ampliamento del sub.3 e 1

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/1991 al 08/04/2004 . In forza di atto di compravendita -



a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il fabbricato identificato a foglio 7 del Comune di S.Salvatore Telesino particella 637 sub.9, deriva dalla precedente variazione catastale del sub.6, che a sua volta deriva dall'unione del sub.1 e sub.3 (oggetto dell'atto in questione)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DELL'INVENTARIO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'EREDITA' DI CUI ALL'ACCETTAZIONE CHE SI TRASCRIVE DERIVA DALLA SUCCESSIONE DI  
, NATO A IL E DECEDUTO IN SAN  
SALVATORE TELESINO (BN) L' ,LASCIANDO A SE' SUPERSTITE LA MOGILE  
, NATA A IL GIORNO 1 NOVEMBRE 1979 E LA FIGLIA  
NATA A BENEVENTO IL GIORNO

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/09/2001 . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/09/2001 al 11/04/2014 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DELL'INVENTARIO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'EREDITA' DI CUI ALL'ACCETTAZIONE CHE SI TRASCRIVE DERIVA DALLA SUCCESSIONE DI  
, NATO A IL E DECEDUTO IN SAN  
SALVATORE TELESINO (BN) L' ,LASCIANDO A SE' SUPERSTITE LA MOGILE  
, NATA A IL GIORNO E LA FIGLIA  
NATA A BENEVENTO IL GIORNO

#### Dati precedenti relativi ai corpi: C

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione in villini [A7]** sito in

Numero pratica: concessione edilizia pratica n. 85/77 del 09/11/1977 -

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di un edificio

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: la concessione edilizia del 1977 nell'archivio del comune non è stata trovata, vi sono gli estremi in quanto rilevati dall'atto di donazione del 2004

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione in villini [A7]** sito in

Numero pratica: permesso a costruire n. 35

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: per lavori di sopraelevazione sul versante Est di un fabbricato residenziale alla contrada Starza - prop.

Oggetto: lavori di sopraelevazione

Presentazione in data 25/03/2004 al n. di prot. 4536

Rilascio in data 16/07/2004 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricato in corso di costruzione [C]** sito in

Numero pratica: concessione edilizia pratica n. 85/77 del 09/11/1977 -

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di un edificio

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: la concessione edilizia del 1977 nell'archivio del comune non è stata trovata, vi sono gli estremi in quanto rilevati dall'atto di donazione del 2004

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Fabbricato in corso di costruzione [C]** sito in

Numero pratica: permesso a costruire n. 35

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: per lavori di sopraelevazione sul versante Est di un fabbricato residenziale alla contrada Starza - prop.

Oggetto: lavori di sopraelevazione

Presentazione in data 25/03/2004 al n. di prot. 4536

Rilascio in data 16/07/2004 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione in villini [A7]**

Note generali sulla conformità: in merito ai lavori di sopraelevazione, pur avendo ultimati i lavori strutturali, l'unità abitativa realizzata è ancora priva di tutti gli impianti e finiture interne

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Note generali sulla conformità: in merito ai lavori di sopraelevazione, pur avendo ultimati i lavori strutturali, l'unità abitativa realizzata è ancora priva di tutti gli impianti e finiture interne

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Comunale n. 67 del 30/06/2022
Zona omogenea:	zona residenziale di espansione "C3"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.20 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	è possibile realizzare un residuo di 250 mc
Altro:	la realizzazione e l'ampliamento dell'edificio ha assorbito la potenzialità edificatoria delle particelle 1116-1117-1117 per un complessivo mq 37222
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	tranne la forma della scala interna prevista in modo circolare invece è stata realizzata a doppia rampe parallele

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Comunale n. 67 del 30/06/2022
Zona omogenea:	zona residenziale di espansione "C3"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.20 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Comunale n. 67 del 30/06/2022
Zona omogenea:	agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.20 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Tutta l'area interessata
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto A**

l'immobile con annessa area pertinenziale, identificata con la part. 1117 di circa mq 1375 si compone di un piano terra e un piano primo, al piano terra vi è l'ingresso soggiorno, cucina, bagno e deposito, al piano primo, a cui si accede tramite una scala presente nel soggiorno, ci sono due camere da letto, due bagni, un angolo studio, ripostiglio un ampio disimpegno, terrazzo e balcone che circonda l'intero piano, inoltre vi è un piano seminterrato dove c'è la cantina, un deposito e il garage

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.814,00**

E' posto al piano: S1, T, 1

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: part. 637 sub 12-13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buone condizioni, sia interne che esterne, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, è stato necessario eseguire la variazione catastale per dividere il sub 9 in sub 12 e sub 13, al fine di poter dividere l'abitazione dal garage.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>veneziana</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle in monocottura</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: zona giorno
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle in monocottura</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: zona notte primo piano
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e ferro</b> accessori: <b>in assenza di maniglie</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: piano terra e piano primo
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo con caldaia a gpl
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24
Epoca di realizzazione/adequamento	2022
Impianto a norma	SI
Note	il bombolone di gas e posto nell'area pertinenziale

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile ha una superficie lorda a piano T di 137,50 m<sup>2</sup> e di terrazzo d'ingresso 15 m<sup>2</sup>; primo piano superficie lorda di 140,00 m<sup>2</sup> e balconi e terrazzi di 57,00 m<sup>2</sup>, mentre al piano seminterrato vi è la cantina e ripostiglio di superficie lorda mq 55 e vi è il garage di mq 62

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie sub. 12 Piano Terra e Piano Primo	sup reale lorda	250,00	1,00	250,00
terrazzi e balconi piano T	sup reale lorda	15,00	0,35	5,25
terrazzi e balconi piano primo (fino a 25)	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
superficie terrazzi e balconi	sup lorda di pavimento	32,00	0,10	3,20
giardino (fino a 25)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
giardino pertinenziale	sup reale lorda	1.350,00	0,02	27,00
cantina e ripostiglio al Piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	55,00	0,20	11,00
garage Sub 13	sup lorda di pavimento	62,00	0,50	31,00
		<b>1.814,00</b>		<b>336,20</b>

**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: 1-2023

Zona: San Salvatore Telesino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **B**

l'immobile in corso di costruzione è parte di un edificio condominiale costituito da più unità, esternamente l'intero edificio condominiale risulta finito intonacato e tinteggiato, l'unità oggetto della valutazione risulta incompleta solo per la parte interna, presenta gli intonaci allo stato grezzo, in assenza di impianti, di pavimenti e dei rivestimenti. L'unità è sita al piano primo a cui si accede tramite una scala esterna con accesso dal Bene comune part. 1116. L'unità si compone di un ampio ingresso soppalcato con annesso quattro vani.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **310,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: part. 637 sub 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile esternamente si presenta in buone condizioni, mentre internamente esso è ancora in fase di completamento

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**



Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>veneziana</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle in monocottura</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: ingresso all'unità in costruzione
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e ferro</b> accessori: <b>in assenza di maniglie</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: piano terra e piano primo
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: scala esterna

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**Superficie lorda dell'unità in costruzione 310 m<sup>2</sup>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
unita in costruzione	sup reale lorda	310,00	1,00	310,00

		310,00		310,00
--	--	--------	--	--------

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il terreno è prospiciente alla strada comunale; è coltivato ad uliveto di normale produttività, l'impianto risale alla seconda metà del secolo scorso. Presenta a monte e a valle un ciglio a terreno naturale e un leggero declivio da nord verso sud. Al fondo si accede a mezzo strada pubblica non asfaltata, posizionata ad una quota più alta rispetto a quella del terreno, privo di accesso carrabile. Non sono definite le linee di confine.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.470,00**

il terreno risulta di forma RETTANGOLARE ed orografia LEGGERMENTE IN PENDENZA

Colture erbacee ULIVETO

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta ben tenuto

**Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**La superficie catastale del fondo, identificato dalla particella 273, è di 1470 m<sup>2</sup>.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
estensione della particella	sup reale lorda	1.470,00	1,00	1.470,00

		1.470,00		1.470,00
--	--	----------	--	----------

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è stato determinato facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo, ovvero al confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri immobili ad esso simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Questo metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili con tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione simili a quelli in esame. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato tra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA, oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e [www.casaonline.it](http://www.casaonline.it), [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it), valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SAN SALVATORE TELESINO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DI SAN SALVATORE TELESINO E COMUNI LIMITROFI ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700 €/mq;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 344.530,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie sub. 12 Piano Terra e Piano Primo	250,00	€ 1.200,00	€ 300.000,00
terrazzi e balconi piano T	5,25	€ 1.200,00	€ 6.300,00
terrazzi e balconi piano	6,25	€ 1.400,00	€ 8.750,00

primo (fino a 25)			
superficie terrazzi e balconi	3,20	€ 1.400,00	€ 4.480,00
giardino (fino a 25)	2,50	€ 1.200,00	€ 3.000,00
giardino pertinenziale	27,00	€ 1.200,00	€ 32.400,00
cantina e ripostiglio al Piano Seminterrato	11,00	€ 1.200,00	€ 13.200,00
garage Sub 13	31,00	€ 1.200,00	€ 37.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 405.330,00
vetustà detrazione del 15.00%			€ -60.799,50
Valore corpo			€ 344.530,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 344.530,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 344.530,50

**B. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unita in costruzione	310,00	€ 400,00	€ 124.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.000,00
Valore corpo			€ 124.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.000,00

**C. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.704,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
estensione della particella	1.470,00	€ 4,00	€ 5.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.880,00
terreno poco accessibile detrazione del 20.00%			€ -1.176,00
Valore corpo			€ 4.704,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.704,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.704,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in vil- lini [A7]	336,20	€ 344.530,50	€ 344.530,50
B	Fabbricato in corso di cos- truzione [C]	310,00	€ 124.000,00	€ 124.000,00
C	agricolo	1.470,00	€ 4.704,00	€ 4.704,00

**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. ( € 70.985,18

min.15% )	
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 402.249,33</b>
---	---------------------

Beni in **Faicchio (BN)**  
Località/Frazione

**Lotto: 2 - TERRENO**

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: F.**

**agricolo sito in**

Note: I terreni identificati dalle part. 291,63,62,65,66 sono siti nel comune di Faicchio (BN). Il fondo è separato da part. appartenenti ad altro proprietario. Il terreno è in stato di abbandono con vegetazione spontanea, privo di identificazione dei confini, con accesso della limitrofa strada sterrata che ne delimita il confine EST.

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: All'atto dell'accettazione dell'eredità a causa della morte del sig. \_\_\_\_\_, gli eredi hanno invocato ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Diritto di: proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Faicchio, foglio 18, particella 65, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 3750, reddito dominicale: € 10,65, reddito agrario: € 13,56

Confini: Il terreno confina: NORD con la part.64 (proprietà eredi \_\_\_\_\_); SUD con il vallone e con la part 66 (non identificabile); EST con strada sterrata; OVEST con il vallone.

Note: Il terreno è in stato di abbandono con vegetazione spontanea, priva di identificazione dei confini. L'accesso avviene tramite strada limitrofa che ne determina il confine EST, e a SUD vi è un corso d'acqua.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: nato a il  
Diritto di: proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Faicchio, foglio 18, particella 66, qualità PASCOLO ARB., classe U, superficie catastale 180, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,07

Confini: La particella 66 non è individuabile in quanto erosa dal corso d'acqua ivi presente.

Note: Il terreno non è individuabile.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: nato a il  
Diritto di: proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Faicchio, foglio 18, particella 291, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 1130, reddito dominicale: € 7,88, reddito agrario: € 5,84

Confini: Il terreno confina: NORD con la part.264 (proprietà e ) e da strada comunale; SUD ed EST con le part. 63 e 62 (stessa ditta); OVEST con la par. 619 (proprietà ).

Note: Il terreno è in stato di abbandono con vegetazione spontanea, priva di identificazione dei confini. L'accesso avviene tramite strada limitrofa che ne determina il confine nord.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: nato a il  
Diritto di: proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Faicchio, foglio 18, particella 63, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 3140, reddito dominicale: € 8,92, reddito agrario: € 11,35

Confini: Il terreno confina: NORD ed EST con la part.291 (stessa ditta) e da strada comunale; SUD con la part.239 (proprietà ); OVEST con la par.62 (stessa ditta) ed il vallone.

Note: Il terreno è in stato di abbandono con vegetazione spontanea, priva di identificazione dei confini. L'accesso avviene tramite strada limitrofa che ne determina il confine est.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: nato a il  
Diritto di: proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Faicchio, foglio 18, particella 62, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 440, reddito dominicale: € 1,25, reddito agrario: € 1,59

Confini: Il terreno confina: NORD con la part.619 (proprietà di ) e con part.63 (stessa ditta); EST con la part.63 (stessa ditta); OVEST e SUD con il vallone.

Note: Il terreno è in stato di abbandono con vegetazione spontanea, priva di identificazione dei confini ed è parte del fondo individuato dalle part. 63-291

*Note generali: Le particelle sono gravate dal diritto del concedente Comune di S.Salvatore Telesino (BN)*

**Identificativo corpo: G.**

**agricolo sito in**

Note: Il fondo di terreno identificato con la part.170, con annesso rudere identificato dalla part. 177, sito nel comune di FAICCHIO (BN), località Sciardi.

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: all'atto dell'accettazione dell'eredità a causa della morte del sig. \_\_\_\_\_, gli eredi hanno invocato ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 Diritto di: proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Faicchio, foglio 20, particella 170, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 4020, reddito dominicale: € 12,46, reddito agrario: € 7,27

Derivante da: Atto di DONAZIONE da parte di \_\_\_\_\_ al figlio \_\_\_\_\_ il 28-12-1991.

Confini: Il terreno confina: NORD con la part.166 (proprietà \_\_\_\_\_ ADELE) ed è delimitato da una scarpata; SUD con part.213 (proprietà EREDI \_\_\_\_\_); EST con la part.172 (proprietà EREDI \_\_\_\_\_) e part.176 (proprietà \_\_\_\_\_) e part.472 (proprietà IA \_\_\_\_\_); OVEST con la part.169 (proprietà EREDI \_\_\_\_\_).

Note: Al fondo si accede tramite un percorso che si sviluppa sul confine nord della part.169.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 Diritto di: proprietà per 1000/1000, foglio 20, particella 177, indirizzo Via Sciardi, piano T, comune Faicchio, categoria F/2

Derivante da: Atto di DONAZIONE da parte di \_\_\_\_\_ al figlio \_\_\_\_\_ il 28-12-1991.

Confini: Il fabbricato urbano, classificato come F/2 (fabbricato collabente) identificato con la part. 177 attualmente è un rudere. Confina con l'aria pertinenziale della part.178 (ente urbano) e con la part. 176 (proprietà di \_\_\_\_\_)

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona a destinazione agricola, situato nella periferia del comune di Faicchio, Dista circa 800 m dal centro storico. Risulta leggermente elevato a livello altimetrico rispetto al centro. Zona isolata, scarsamente urbanizzata.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** comune di Telesse Terme che dista 3,2 Km, comune di Castelvenere che dista 4,0 Km, Caserta dista Km 21,9, Benevento dista 26,8 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il Monte Monaco di Gioia (1.332 m s.l.m.) è una propaggine del massiccio del Matese, ha una vegetazione ricca di faggeti, castagneti e uliveti (questi ultimi fino a quote intorno ai 400 metri). A 500 .

**Attrazioni storiche:** Il centro storico medievale di Faicchio si sviluppa intorno al castello ducale. Il borgo è composto da strade e vicoli di larghezza variabile, da numerose abitazioni umili dell'epoca

e da palazzi nobi.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per Telese Terme Km 3,2, Autobus da Benevento km 26,8, Treno Da Benevento per Telese + autobus, Treno Caserta Telese + Autobus

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: F**  
**agricolo sito in Faicchio (BN),**  
**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: G**  
**agricolo sito in Faicchio (BN),**  
**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Ancona in data 03/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 17/11/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000,00; Importo capitale: € 45644,54.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS registrato a Benevento in data 25/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; SEZIONE D DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA: SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE NOTA SI INTENDE TRASCRIVERE LA DOMANDA GIUDIZIALE AVENTE AD OGGETTO L'ACCOGLIMENTO, TRA LE ALTRE, DELLE SEGUENTI CONCLUSIONI: NUMERO ATTO NOTAIO REP.RACC DATA 1 FONDO PATRIMONIALE 250 211 07-10-2010. SECONDO FONDO PATRIMONIALE 260 218 14-10-2010. TERZO PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA FERDINANDO 249 210 07-10-2010. SONO NULLI IN QUANTO SIMULATI, E/O, IN OGNI CASO REVOCABILI EX ART. 2901CC, IN QUANTO POSTI IN ESSERE IN CHIARO PREGIUDIZIO DELLE RAGIONI DI CREDITO DELL'ESPONENTE BANCA E PER L'EFFETTO DICHIARARE LA LORO NULLITÀ E/O INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Registrato a Ravenna in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000,00; Importo capitale: € 15007,13.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Benevento in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 13/09/2012 ai nn. OMISSIS.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 16/09/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/08/2019 ai nn. OMISSIS.

#### - Trascrizione pregiudizievole:



ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/05/2012 ai nn. OMISSIS; avente ad oggetto l'esclusione dei beni soggetto al pignoramento identificati nel comune di San Salvatore telesino fg. 7 part. 1116 BENE COMUNE.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/02/2012 ai nn. OMISSIS; con esclusione del bene identificato al Foglio 7 part. 1116.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/12/2011 ai nn. OMISSIS; con esclusione dei beni identificati al FOGLIO 7 part. 1116.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 31/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: l'ipoteca per quota di diritto è imputata a1/2

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 194533,35.

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Ancona in data 03/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 17/11/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000,00; Importo capitale: € 45644,54.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS registrato a Benevento in data 25/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; SEZIONE D DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA: SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE NOTA SI INTENDE TRASCRIVERE LA DOMANDA GIUDIZIALE AVENTE AD OGGETTO L'ACCOGLIMENTO, TRA LE ALTRE, DELLE SEGUENTI CONCLUSIONI: NUMERO ATTO NOTAIO REP.RACC DATA 1 FONDO PATRIMONIALE 250 211 07-10-2010. SECONDO FONDO PATRIMONIALE 260 218 14-10-2010. TERZO PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA FERDINANDO 249 210 07-10-2010. SONO NULLI IN QUANTO SIMULATI, E/O, IN OGNI CASO REVOCABILI EX ART. 2901CC, IN QUANTO POSTI IN ESSERE IN CHIARO PREGIUDIZIO DELLE RAGIONI DI CREDITO DELL'ESPOLENTE BANCA E PER L'EFFETTO DICHIARARE LA LORO NULLITÀ E/O INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Registrato a Ravenna in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000,00; Importo capitale: € 15007,13.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Benevento in da-

ta 12/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 13/09/2012 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 16/09/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/08/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/05/2012 ai nn. OMISSIS; avente ad oggetto l'esclusione dei beni soggetto al pignoramento identificati nel comune di San Salvatore telesino fg. 7 part. 1116 BENE COMUNE.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/02/2012 ai nn. OMISSIS; con esclusione del bene identificato al Foglio 7 part. 1116.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/12/2011 ai nn. OMISSIS; con esclusione dei beni identificati al FOGLIO 7 part. 1116.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 31/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: l'ipoteca per quota di diritto è imputata a 1/2

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 194533,35.

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: F**

**agricolo sito in Faicchio (BN),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: G**

**agricolo sito in Faicchio (BN),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/1991 al 11/04/2014 . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DELL'INVENTARIO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'EREDITA' DI CUI ALL'ACCETTAZIONE CHE SI TRASCRIVE DERIVA DALLA SUCCESSIONE DI

, NATO A IL E DECEDUTO IN SAN  
SALVATORE TELESINO (BN) L' ,LASCIANDO A SE' SUPERSTITE LA MOGILE  
NATA A IL GIORNO E LA FIGLIA  
NATA A BENEVENTO IL GIORNO .

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/04/2014** . In forza di proprietario - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DELL'INVENTARIO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'EREDITA' DI CUI ALL'ACCETTAZIONE CHE SI TRASCRIVE DERIVA DALLA SUCCESSIONE DI

, NATO A IL E DECEDUTO IN SAN  
SALVATORE TELESINO (BN) L' ,LASCIANDO A SE' SUPERSTITE LA MOGILE  
, NATA A IL GIORNO E LA FIGLIA  
NATA A BENEVENTO IL GIORNO .

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: F

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: G

**7.2 Conformità urbanistica:**

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Comunale n. 58 del 06-07-2016 ed adeguato alle osservazioni accolte con delibera di Giunta Comunale n. 32 del 15-02-2018
Zona omogenea:	agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,05 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50

**Note sulla conformità:**

Dati precedenti relativi ai corpi: F

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Comunale n. 58 del 06/07/2016 ed adeguato alle osservazioni accolte con delibera di Giunta Comunale n. 32 del 15/02/2018
Zona omogenea:	agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urban-	NO

istico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03mc/mq
Rapporto di copertura:	0,05 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: G**

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

Il terreno, di natura seminativo, è incolto con andamento quasi pianeggiante, tranne la parte che confina con il vallone posta a sud. Esso è composto da due fondi (composti da più particelle) separati da altre proprietà. I confini delle particelle non sono delineati né individuabili.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.640,00**

il terreno risulta di forma TRIANGOLARE ed orografia PENDENZA

Colture erbacee VARIE ESSENZE FORESTALI

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta in stato di abbandono

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Fondo costituito da: -part. 62 di estensione 440 m<sup>2</sup> -part. 63 di estensione 3140 m<sup>2</sup> -part. 65 di estensione 3750 m<sup>2</sup> -part. 66 di estensione 180 m<sup>2</sup> -part. 291 di estensione 1130 m<sup>2</sup> per una superficie totale di 8640 m<sup>2</sup>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie terreni	sup lorda di pavimento	8.640,00	1,00	8.640,00
		<b>8.640,00</b>		<b>8.640,00</b>

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

Al fondo si accede a mezzo di uno stradone in terra battuta, avente inizio dalla via comunale, per un tratto, mentre un altro tratto il percorso si sviluppa sulla limitrofa particella che costeggia il terreno. Il terreno è coltivato ad uliveto di normale produttività. L'impianto risale alla seconda metà dello scorso secolo. A valle, come a monte, vi è un ciglio a terreno naturale con pareti di arbusti. Essa ha un declivio da nord a sud con terrazzamento naturale nelle prossimità del confine sud.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.424,00**

il terreno risulta di forma RETTANGOLARE ed orografia LEGERMENTE IN PENDENZA

Colture arboree ULIVETO

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti:**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie catastale è estesa per 4020 m<sup>2</sup> + superficie del fabbricato collabente identificato con la part. 177 esteso per 23 m<sup>2</sup>.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
estensione della particella	sup reale lorda	2.401,00	1,00	2.401,00
fabbricato collabente	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		<b>2.424,00</b>		<b>2.424,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è stato determinato facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo, ovvero al confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri immobili ad esso simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Questo metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili con tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione simili a quelli in esame. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato tra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA, oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e [www.casaonline.it](http://www.casaonline.it), [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it), valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di FAICCHIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: FAICCHIO E COMUNI LIMITROFI ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 4,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

**F. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.928,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie terreni	8.640,00	€ 4,00	€ 34.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.560,00
presenza di strada comunale aumento del 30.00%			€ 10.368,00
Valore corpo			€ 44.928,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.928,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.928,00

**G. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.015,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
estensione della partecella	2.401,00	€ 15,00	€ 36.015,00
fabbricato collabente	23,00	€ 50,00	€ 1.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.165,00
strada non agevole detrazione del 30.00%			€ -11.149,50
Valore corpo			€ 26.015,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.015,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.015,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F	agricolo	8.640,00	€ 44.928,00	€ 44.928,00
G	agricolo	2.424,00	€ 26.015,50	€ 26.015,50

**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% )	€ 10.641,53
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 60.301,98</b>
---	--------------------

**Beni in San Salvatore Telesino (BN)**  
Località/Frazione

**Lotto: 3 - TERRENO**



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: D.**

**residenziale sito in**

Note: Il fondo di terreno pertinenziale al fabbricato part.1119 è stato interessato, nella zona sud, da una strada comunale, determinando la creazione di una porzione residua di terreno. Allo stato attuale, la part.1119 non è stata frazionata.

### **Quota e tipologia del diritto**

**250/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### **Quota e tipologia del diritto**

**250/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: all'atto dell'accettazione dell'eredità a causa della morte del sig. \_\_\_\_\_, gli eredi hanno invocato ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Diritto di: proprietà per 500/1000, sezione censuaria San Salvatore Telesino, foglio 7, particella 1119, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 2401, reddito dominicale: € 8,06, reddito agrario: € 8,68

Confini: Il terreno confina: NORD con la part.1118, proprietà di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ e con la part.1117 (EREDE \_\_\_\_\_); SUD con strada comunale e con la part.1111 (stesso intestatario); EST con la part.1322, proprietà di \_\_\_\_\_; OVEST con la part.1148, proprietà eredi \_\_\_\_\_.

Note: Il suddetto terreno è stato interessato dalla realizzazione di una strada carrabile asfaltata, determinando una particella residua di piccola dimensione, non identificabile sui luoghi. Allo stato non risulta frazionata come pure la superficie occupata dalla strada. Entrambe le zone di terreno, hanno un'estensione di circa 2401 m<sup>2</sup>, mentre la superficie reale è di circa 1950 m<sup>2</sup>.

**Identificativo corpo: E.**

**residenziale sito in**

Note: Il terreno individuato dalle part.1111-1109, attualmente abbandonate, prospiciente ad una strada comunale, ricadono in una zona d'espansione del comune.

### **Quota e tipologia del diritto**

**250/1000 di OMISSIS - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**250/1000 di OMISSIS - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Le particelle 1111-1109 sono gravate da enfiteusi, concesse dal comune di S.Salvatore Telesino (concedente). All'atto dell'accettazione dell'eredità a causa della morte del sig.

, gli eredi hanno invocato ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: nato a il  
Diritto di: proprietà per 500/1000 , sezione censuaria San Salvatore Telesino, foglio 7, particella 1111, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 277, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 1,00

Confini: Il terreno confina: NORD con la part.1119 (stesso intestatario); SUD con la part.1109 (stesso intestatario); EST con la part.1322, proprietà di ; OVEST con una strada comunale.

Note: La particella è gravata dal diritto di Enfiteusi a favore del comune di S.Salvatore Telesino (BN)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: nato a il  
Diritto di: proprietà per 500/1000 , sezione censuaria San Salvatore Telesino, foglio 7, particella 1109, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,09

Confini: Il terreno confina: NORD con la part.1111 (stesso intestatario); SUD-OVEST con strada comunale; SUD-EST con la part.1165, proprietà di ;

Note: La particella è gravata dal diritto di Enfiteusi a favore del comune di S.Salvatore Telesino (BN)

*Note generali: Le particelle sono gravate dal diritto del concedente Comune di S.Salvatore Telesino (BN)*

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona residenziale di espansine, situato nella periferia nord del comune di S. Salvatore Telesino, ai margini della zona agricola. Dista circa 500 m dal centro storico. Risulta leggermente elevato a livello altimetrico rispetto al centro. Zona isolata, scarsamente urbanizzata.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** comune di Teleso Terme che dista 3,2 Km, comune di Castelvenere che dista 4,0 Km, Caserta dista Km 21,9, Benevento dista 26,8 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il paese sorge alle falde di un rilievo conico, vicino alla Strada Statale Telesina. Nel territorio comunale sono site le sorgenti del rio Grassano, le acque del rio Grassano costituiscono una frequen.

**Attrazioni storiche:** Abbazia Benedettina di S .Salvatore Telesino, è un attrazione per l'architettura religiosa, essa è stata recente restaurata, ed appare in tutta la sua semplice eleganza, all' interno

si trovano affre.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per Telese Terme Km 3,2, Autobus da Benevento km 26,8, Treno Da Benevento per Telese + autobus, Treno Caserta Telese + Autobus

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### **Identificativo corpo: D**

**residenziale sito in San Salvatore Telesino (BN),**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2014

Registrato a Agenzia delle Entrate di Benevento il 15/07/2014 ai nn.1822

Tipologia contratto: prefissata in 30 anni, scadenza 28/03/2044

Note: Il canone di locazione in riferimento al contratto di anni 30 con decorrenza dal 28/03/2014, all'atto della stipula risultava già integralmente pagato, a fronte delle spese sostenute per la ristrutturazione. E' bene evidenziare che il contratto di locazione de quo non risulta trascritto nei registri immobiliari.

#### **Identificativo corpo: E**

**residenziale sito in San Salvatore Telesino (BN),**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2014

Registrato a Agenzia delle Entrate di Benevento il 15/07/2014 ai nn.1822

Tipologia contratto: prefissata in 30 anni, scadenza 28/03/2044

Note: Il canone di locazione in riferimento al contratto di anni 30 con decorrenza dal 28/03/2014, all'atto della stipula risultava già integralmente pagato, a fronte delle spese sostenute per la ristrutturazione. E' bene evidenziare che il contratto di locazione de quo non risulta trascritto nei registri immobiliari.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Ancona in data 03/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 17/11/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000,00; Importo capitale: € 45644,54.

#### **- Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS registrato a Benevento in data 25/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/06/2011 ai nn.

OMISSIS; SEZIONE D DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA: SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE NOTA SI INTENDE TRASCRIVERE LA DOMANDA GIUDIZIALE AVENTE AD OGGETTO L'ACCOGLIMENTO, TRA LE ALTRE, DELLE SEGUENTI CONCLUSIONI: NUMERO ATTO NOTAIO REP.RACC DATA 1 FONDO PATRIMONIALE 250 211 07-10-2010. SECONDO FONDO PATRIMONIALE

260 218 14-10-2010. TERZO PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA FERDINANDO 249 210 07-10-2010. SONO NULLI IN QUANTO SIMULATI, E/O, IN OGNI CASO REVOCABILI EX ART. 2901CC, IN QUANTO POSTI IN ESSERE IN CHIARO PREGIUDIZIO DELLE RAGIONI DI CREDITO DELL'ESPOSENTE BANCA E PER L'EFFETTO DICHIARARE LA LORO NULLITÀ E/O INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA.

#### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO;

Registrato a Ravenna in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000,00; Importo capitale: € 15007,13.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Benevento in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 13/09/2012 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 16/09/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/08/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/05/2012 ai nn. OMISSIS; avente ad oggetto l'esclusione dei beni soggetto al pignoramento identificati nel comune di San Salvatore telesino fg. 7 part. 1116 BENE COMUNE.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/02/2012 ai nn. OMISSIS; con esclusione del bene identificato al Foglio 7 part. 1116.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/12/2011 ai nn. OMISSIS; con esclusione dei beni identificati al FOGLIO 7 part. 1116.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 31/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: l'ipoteca per quota di diritto è imputata a1/2

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 194533,35.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Ancona in data 03/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 17/11/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000,00; Importo capitale: € 45644,54.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS registrato a Benevento in data 25/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; SEZIONE D DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA: SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE NOTA SI INTENDE TRASCRIVERE LA DOMANDA GIUDIZIALE AVENTE AD OGGETTO L'ACCOGLIMENTO, TRA LE ALTRE, DELLE SEGUENTI CONCLUSIONI: NUMERO ATTO NOTAIO REP.RACC DATA 1 FONDO PATRIMONIALE 250 211 07-10-2010. SECONDO FONDO PATRIMONIALE 260 218 14-10-2010. TERZO PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA FERDI-

NANDO 249 210 07-10-2010. SONO NULLI IN QUANTO SIMULATI, E/O, IN OGNI CASO REVOCABILI EX ART. 2901CC, IN QUANTO POSTI IN ESSERE IN CHIARO PREGIUDIZIO DELLE RAGIONI DI CREDITO DELL'ESPONENTE BANCA E PER L'EFFETTO DICHIARARE LA LORO NULLITÀ E/O INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Registrato a Ravenna in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000,00; Importo capitale: € 15007,13.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Benevento in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 13/09/2012 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 16/09/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/08/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/05/2012 ai nn. OMISSIS; avente ad oggetto l'esclusione dei beni soggetto al pignoramento identificati nel comune di San Salvatore telesino fg. 7 part. 1116 BENE COMUNE.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/02/2012 ai nn. OMISSIS; con esclusione del bene identificato al Foglio 7 part. 1116.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/12/2011 ai nn. OMISSIS; con esclusione dei beni identificati al FOGLIO 7 part. 1116.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 31/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: l'ipoteca per quota di diritto è imputata a1/2

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 194533,35.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** D

**residenziale sito in San Salvatore Telesino (BN),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-**

to della perizia: Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** E

**residenziale sito in San Salvatore Telesino (BN),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **08/04/2004** . In forza di proprietario - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'atto si riferisce alla donazione della porzione di terreno identificata al foglio 7 part.1117, graffato all'immobile identificato al foglio 7 part.637 sub.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DELL'INVENTARIO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'EREDITA' DI CUI ALL'ACCETTAZIONE CHE SI TRASCRIVE DERIVA DALLA SUCCESSIONE DI

, NATO A IL E DECEDUTO IN SAN  
(BN) L' ,LASCIANDO A SE' SUPERSTITE LA MOGILE  
, NATA A IL GIORNO E LA FIGLIA  
NATA A IL GIORNO .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **05/02/2004** . In forza di atto di

compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'atto si riferisce alla donazione della porzione di terreno identificata al foglio 7 part.1117, graffato all'immobile identificato al foglio 7 part.637 sub.9

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/02/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DELL'INVENTARIO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'EREDITA' DI CUI ALL'ACCETTAZIONE CHE SI TRASCRIVE DERIVA DALLA SUCCESSIONE DI

, NATO A IL E DECEDUTO IN SAN  
(BN) L' ,LASCIANDO A SE' SUPERSTITE LA MOGILE  
NATA A IL GIORNO E LA FIGLIA  
NATA A IL GIORNO .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

residenziale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

residenziale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E

### 7.2 Conformità urbanistica:

residenziale

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Comunale n. 67 del 30/06/2022

Zona omogenea:	zona residenziale di espansione "C3"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.20 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Tutta l'area interessata
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

**residenziale**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Comunale n. 67 del 30/06/2022
Zona omogenea:	zona residenziale di espansione "C3"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.20 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Tutta l'area interessata
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Note generali sulla conformità: Si è calcolato il valore del fondo delle part. 1111 e 1109 determinando il solo diritto di cessione dell'enfiteuta

Dati precedenti relativi ai corpi: E



Descrizione: **residenziale** di cui al punto **D**

La particella di terreno risulta pianeggiante, adibito a spazio pertinenziale della porzione di fabbricato identificato dalla part.637. In questo vi sono delle piante da frutta. Il terreno è gravato dalla servitù dei servizi e sottoservizi del fabbricato ivi presente; vi è un pozzo sorgivo con relativo impianto di sollevamento e di un serbatoio di accumulo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**250/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### 2. Quota e tipologia del diritto

**250/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.401,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZIOIDALE IRREGOLARE ed orografia PIANEGGIANTE

Sistemi irrigui presenti POZZO

Colture erbacee PIANTE DA FRUTTA

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno pertinenziale al fabbricato, risulta ben tenuto e curato

**Impianti:**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie catastale è estesa per 2401 m<sup>2</sup>, mentre la superficie è di circa 1950m<sup>2</sup>: detraendo la superficie stradale e quella residua, non ben identificata. Nel calcolo del valore, verrà considerata la particella catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
estensione della particella	sup reale lorda	2.401,00	1,00	2.401,00
		<b>2.401,00</b>		<b>2.401,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Descrizione: **residenziale** di cui al punto E

Le particelle di terreno risultano in pendenza, inaccessibili e, allo stato attuale, incolte con ivi piante di varie essenze forestali.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**250/1000 di OMISSIS- Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### 2. Quota e tipologia del diritto

**250/1000 di OMISSIS- Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **367,00**

il terreno risulta di forma TRIANGOLARE ed orografia PENDENZA

Colture erbacee VARIE ESSENZE FORESTALI

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta in stato di abbandono

#### Impianti:

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Fondo costituito da due particelle (1111-1109) a forma triangolare, in forte pendenza, confinante ad ovest con strada comunale. Mal tenuta, presenta boscaglia selvatica, non individuabile ad occhio nudo. Si considera soltanto la cessione del diritto reale dell'enfiteuta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
diritto dell'enfiteuta	sup reale lorda	367,00	1,00	367,00
		<b>367,00</b>		<b>367,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è stato determinato facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo, ovvero al confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri immobili ad esso simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Questo metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili con tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione simili a quelli in esame. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato tra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA, oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e [www.casaonline.it](http://www.casaonline.it), [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it), valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SAN SALVATORE TELESINO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DI SAN SALVATORE TELESINO E COMUNI LIMITROFI ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700 €/mq;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona.

**8.3 Valutazione corpi:****D. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.624,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
estensione della particella	2.401,00	€ 30,00	€ 72.030,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo terreno in comproprietà detrazione del 20.00%			€ 72.030,00
Valore corpo			€ -14.406,00
Valore Accessori			€ 57.624,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.624,00
			€ 28.812,00

**E. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.138,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
diritto dell'enfiteuta	367,00	€ 20,00	€ 7.340,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.340,00
terreno cointestato detrazione del 30.00%	€ -2.202,00
Valore corpo	€ 2.569,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.569,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.284,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	residenziale	2.401,00	€ 57.624,00	€ 28.812,00
E	residenziale	367,00	€ 2.569,00	€ 1.284,50

**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% )	€ 9.028,95
Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 12.038,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 39.125,45</b>
---	--------------------

**Allegati**

Concessione edilizia, Destinazione urbanistica, Elaborati planimetrici di tutti i fabbricati e relativo elenco subalterni, Ispezione ipotecaria, Planimetria particella 637 sub.9 del comune di S.Salvatore Telesino (BN) (successivamente variata in sub 12 e sub 13), Stralcio foglio 2-7 del comune di S.Salvatore Telesino (BN), Stralcio foglio 18-20 comune di Faicchio (BN), Visura storica comune di Faicchio (BN) foglio 18 part. 62-63-65-66-291, Visura storica comune di Faicchio (BN) foglio 20 part.170-177, Visure storiche comune di S.Salvatore Telesino (BN) foglio 2 part. 273;Visure storiche comune di S.Salvatore Telesino (BN) foglio 7 part. 637 sub. 1-7-9, Visure storiche comune di S.Salvatore Telesino (BN) foglio 7 part. 1109-1111-1116-1117-1119, docfa di variazione catastale per aggiornamento particella 637 sub 12 e 13, ricevuta di variazione catastale , Visure aggiornata delle particella variate part. 637 sub 12 e sub 13, rilievo fotografico di tutti i beni oggetto della procedura sia essi terreni che fabbricati.

Data generazione:  
28-11-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing Tiberio Russo**