

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.COOPERATIVA**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **191/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE CUOCO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001, 002, 003**

Esperto alla stima: **Ing Mauro Santoro**

Codice fiscale: **SNTMRA72E14A783Z**

Studio in: **Vico I San Vittorino 8 - 82100 Benevento**

Telefono: **082421034**

Email: **ma.san@tin.it**

Pec: **mauro.santoro@ingpec.eu**



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** C/da Santo Stefano - Vitulano (BN) - 82038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 3, particella 450, subalterno 5, comune Vitulano

**Corpo:** B

**Categoria:** Opifici [D1]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 3, particella 450, subalterno 6 e particella 619 (mappale complesso), comune Vitulano

**Corpo:** C

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] sezione censuaria Vitulano foglio 3, particella 618, qualità vigneto , classe 1, superficie catastale mq 472, reddito dominicale: € 4.88, reddito agrario: € 4.51,

**Corpo:** D

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000 [REDACTED] usufrutto 1000/1000, sezione censuaria Vitulano foglio 3, particella 26, qualità vigneto , classe 1, superficie catastale mq 550, reddito dominicale: € 5.68, reddito agrario: € 5.25,

**Corpo:** E

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000 [REDACTED] usufrutto 1000/1000, sezione censuaria Vitulano foglio 3, particella 258, qualità uliveto - vigneto , classe 2 - 1, superficie catastale complessiva mq 530, reddito dominicale: € 1.78, reddito agrario: € 1.75,

**Corpo:** F

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000 [REDACTED] usufrutto 1000/1000, sezione censuaria Vitulano foglio 3, particella 27, qualità vigneto , classe 2 , superficie catastale mq 570, reddito dominicale: € 4.71, reddito agrario: € 5.18,



**Corpo: G**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000 [REDACTED] usufrutto 1000/1000, sezione censuaria Vitulano foglio 3, particella 259, qualità uliveto - vigneto , classe 2 - 1, superficie catastale complessiva mq 650, reddito dominicale: € 2.51, reddito agrario: € 2.44,

**Corpo: H**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000 [REDACTED] usufrutto 1000/1000, sezione censuaria Vitulano foglio 3, particella 28, qualità Pascolo Arb, classe 1 , superficie catastale mq 410, reddito dominicale: € 0.17, reddito agrario: € 0.13,

**Corpo: I**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000 [REDACTED] usufrutto 1000/1000, sezione censuaria Vitulano foglio 3, particella 260, qualità uliveto - pascolo arb, classe 2 - 1, superficie catastale complessiva 370, reddito dominicale: € 0.72, reddito agrario: € 0.7,

**Lotto:** 002

**Corpo: A**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000 [REDACTED] usufrutto 1000/1000, sezione censuaria Vitulano foglio 1, particella 180, qualità vigneto , classe 1, superficie catastale mq 425, reddito dominicale: € 4.39, reddito agrario: € 4.06,

**Corpo: B**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vitulano foglio 1, particella 248, qualità uliveto-vigneto, classe 1-2, superficie catastale complessiva mq 425, reddito dominicale: € 1.86, reddito agrario: € 1.47,

**Corpo: C**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] proprietà 1000/1000 [REDACTED] Usufrutto, sezione censuaria Vitulano foglio 1, particella 211, qualità vigneto , classe 1, superficie catastale mq 660, reddito dominicale: € 6.82, reddito agrario: € 6.31,



**Corpo: D**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] proprietà 1000/1000 [REDACTED] Usufrutto, sezione censuaria Vitulano foglio 1, particella 220, qualità vigneto , classe 1, superficie catastale mq 2070, reddito dominicale: € 21.38, reddito agrario: € 19.78,

**Corpo: E**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] proprietà 1000/1000 [REDACTED] Usufrutto, sezione censuaria Vitulano foglio 1, particella 224, qualità vigneto , classe 1, superficie catastale mq 1680, reddito dominicale: € 17.35, reddito agrario: € 16.05,

**Corpo: F**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] proprietà 1000/1000 [REDACTED] Usufrutto, sezione censuaria Vitulano foglio 1, particella 228, qualità vigneto , classe 1, superficie catastale mq 940, reddito dominicale: € 9.71, reddito agrario: € 8.98,

**Corpo: G**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vitulano foglio 2, particella 270, qualità vigneto, classe 2 , superficie catastale mq 940

**Lotto:** 003

**Corpo: A**

**Categoria:** Deposito [D]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 3, particella 754, subalterno 1, comune Vitulano

**Corpo: B**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] sezione censuaria Vitulano foglio 3, particella 755, qualità uliveto-pascolo , classe 3-1, superficie catastale complessiva mq 7160, reddito dominicale: € 12.94, reddito agrario: € 14.79,

**Corpo: C**

**Categoria:** agricolo



**Dati Catastali:** [REDACTED] sezione censuaria Vitulano foglio 3, particella 756, superficie catastale mq 135

**Corpo:** D

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vitulano foglio 3, particella 205, qualità uliveto , classe 3, superficie catastale mq 6840

**Corpo:** E

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] sezione censuaria Vitulano foglio 3, particella 564, qualità uliveto , classe 2 , superficie catastale mq 4830

## 2. Stato di possesso

**Bene:** C/da Santo Stefano - Vitulano (BN) - 82038

**Lotto:** 001 - Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002 - Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 003 - Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** C/da Santo Stefano - Vitulano (BN) - 82038

**Lotto:** 001 – 002 -003

**Creditori Iscritti :** BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.COOPERATIVA - AGRICOM

## 5. Comproprietari



## 6. Misure Penali

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** C/da Santo Stefano - Vitulano (BN) - 82038

**Lotto:** 001 – 002 – 003

**Continuità delle trascrizioni:** ALTRO - Si segnala, per tutti i beni, la costituzione di fondo patrimoniale del 02/07/09 rep. n. 41781/10681, trascritto il 06/07/09 ai n.ri 9289/6608, a favore e contro [REDACTED] nonché la circostanza che l'immobile in C.T. foglio 3 p.lla 564 perveniva al [REDACTED] con atto di vendita del 03/08/2000, trascritto il 08/08/2000 ai n.ri 8314/47188 da podere [REDACTED] alla quale era pervenuto *“per usucapione ordinaria non accertata giudizialmente a seguito di possesso pubblico, pacifico ed ininterrotto e dalla stessa esercitato “ut domini” per oltre venti anni”*..

## 8. Prezzo

**Bene:** C/da Santo Stefano - Vitulano (BN) - 82038

**Lotto:** 001

**Lotto:** 002

**Lotto:** 003



Beni in **Vitulano (BN)**  
C/da Santo Stefano

**Lotto: 001**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Piena Proprietà [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 450, subalterno 5, comune Vitulano  
Confini: fabbricato 450/6-619, terreni p.lle 614 e 619 tutti al foglio 3 di Vitulano

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Distribuzione Interna  
Regolarizzabili mediante: Ripristino condizione assentita

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: B.**

**Opifici [D1] sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 3, particella 450, subalterno 6 e particella 619 (mappale complesso), comune Vitulano  
Confini: fabbricato 450/5, terreni p.lle 614, 619 e 618 tutti al foglio 3 di Vitulano  
Note: Trattasi di mappale complesso 450/6-619

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Distribuzione interna  
Regolarizzabili mediante: Ripristino condizione assentita

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**



**Identificativo corpo: C.**

**agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

Note: Terreno agricolo in parte coltivato a vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 618, qualità vigneto , classe 1, superficie catastale 472, reddito dominicale: € 4.88, reddito agrario: € 4.51  
Confini: fabbricato 450, terreni p.lle 26, 258 e 29 atutti al foglio 3 di Vitulano

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La particella di terreno risulta occupata da manufatti che vanno demoliti**

**Identificativo corpo: D.**

**agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

Note: Terreno agricolo alla c/da Santo Stefano di Vitulano

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 nuda proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Ocone Peppino usufrutto

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000 [REDACTED] usufrutto 1000/1000 , sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 26, qualità vigneto , classe 1, superficie catastale 550, reddito dominicale: € 5.68, reddito agrario: € 5.25  
Confini: terreni p.lle 258, 27, 618 tutte al foglio 3 di Vitulano

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

**Identificativo corpo: E.**

**agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

Note: Terreno agricolo in parte coltivato a vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 nuda proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] usufrutto

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000 Ocone Peppino usufrutto 1000/1000 sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 258, qualità uliveto - vigneto , classe 2 - 1,





superficie catastale 530, reddito dominicale: € 1.78, reddito agrario: € 1.75  
Confini: terreni p.lle 26, 259, 618 tutte al foglio 3 di Vitulano

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

**Identificativo corpo: F.**

**agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

Note: Terreno agricolo in parte coltivato a vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 nuda proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] usufrutto

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000 [REDACTED] usufrutto 1000/1000, sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 27, qualità vigneto , classe 2 , superficie catastale 570, reddito dominicale: € 4.71, reddito agrario: € 5.18  
Confini: terreni p.lle 26, 259, 28 tutte al foglio 3 di Vitulano

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

**Identificativo corpo: G.**

**agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

Note: Terreno agricolo in parte coltivato a vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 nuda [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] usufrutto

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000 [REDACTED] usufrutto 1000/1000 sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 259, qualità uliveto - vigneto , classe 2 - 1, superficie catastale 650, reddito dominicale: € 2.51, reddito agrario: € 2.44  
Confini: terreni p.lle 27, 258, 30 tutte al foglio 3 di Vitulano

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

**Identificativo corpo: H.**

**agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

Note: Terreno agricolo in parte coltivato a vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano



**Quota e tipologia del diritto**  
1000/1000 nuda proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari:  
[REDACTED] usufrutto

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000 [REDACTED] usufrutto 1000/1000  
sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 28, qualità Pascolo Arb, classe 2 , superficie  
catastale 410, reddito dominicale: € 0.17, reddito agrario: € 0.13  
Confini: strada comunale, terreni p.lle 260, 24 tutte al foglio 3 di Vitulano

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

**Identificativo corpo: I.**

**agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

Note: Terreno agricolo in parte coltivato a vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano

**Quota e tipologia del diritto**  
1000/1000 nuda proprietà [REDACTED]

Eventuali comproprietari:  
[REDACTED] usufrutto

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] nuda proprietà 1000/1000 [REDACTED] usufrutto 1000/1000  
sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 260, qualità uliveto - pascolo arb, classe 2 - 1,  
superficie catastale 650, reddito dominicale: € 0.72, reddito agrario: € 0.7  
Confini: terreni p.lle 28, strada comunale e p.lle 31 tutte al foglio 3 di Vitulano

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

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

Compendio immobiliare alla C/da Santo Stefano di Vitulano (BN) costituito da fabbricati e terreni. In particolare da fabbricati distinti in catasto con le p.lle 450/5 e 450/6 destinati, in passato, ad attività agricole-commerciali e da terreni, in parte coltivati a vigneto, distinti in catasto con le p.lle 619, 618, 258, 259, 260, 26, 27, 28. I fabbricati si presentano difformi rispetto ai grafici assentiti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dai debitori

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.COOPERATIVA contro [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto/trascritto a Benevento in data 23/09/2016 ai nn. 9465/7735.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Agricom contro [REDACTED] iscritto/trascritto a



Benevento in data 18/01/2013 ai nn. 784/591.

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

Attestati di prestazione enrgetica per i fabbricati . La valutazione tiene conto anche dell'eventuale usufrutto gravante sugli immobili e di tutti gli oneri per le regolarizzazioni.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili C.F. foglio 3 p.lla 450/5 e 450/6-619 graffate, entrambe già p.lle 450/4-614 graffate ex 450/2-452-444, fg. 3 part.lla 618 (ex 449-452-614-450 tutte derivanti dalla p.lla 25) pervenivano alla sola sig.ra [REDACTED] quale bene personale, con atto di donazione del 07/11/02, trascritto il 22/11/02 ai n.ri 14495/11504, da podere di [REDACTED] (per l'usufrutto) ed [REDACTED] (per la nuda proprietà). Ai predetti signori erano così pervenuti: - in parte (al sig. [REDACTED] p.lla 25) con atto di vendita del 11/03/67, trascritto il 15/03/67 ai n.ri 2954/2722, da podere di [REDACTED] - ed in parte (p.lle 449-450-452 al sig. [REDACTED] per la nuda proprietà e [REDACTED] per l'usufrutto) con atto di donazione del 23/12/95, trascritto il 25/01/96 ai n.ri 807/690 con il quale [REDACTED] donava ad [REDACTED] i suddetti immobili riservandosi l'usufrutto.

Gli immobili C.T. foglio 3 p.lla 26, C.T. foglio 3 p.lla 27, C.T. foglio 3 p.lla 28, C.T. foglio 3 p.lla 258, C.T. ooglio 3 p.lla 259, C.T. foglio p.lla 260, C.T. foglio 2 p.lla 270 pervenivano al sig. [REDACTED] per la nuda proprietà, quali beni personali con atto di donazione del 23/12/95, trascritto il 25/01/96 ai n.ri 807/690 da podere di [REDACTED] che si riservava l'usufrutto su quanto donato ad eccezione dell'immobile al foglio 2 p.lla 270 per il quale donava la sola nuda proprietà in quanto l'usufrutto già apparteneva alla [REDACTED] Nicoletta.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### Corpo A

NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il locale veniva originariamente assentito come deposito prodotti agricoli con autorizzazione edilizia n° 6/90 del 29/05/1990 rilascia ad [REDACTED]

Successivamente lo stesso locale risultava essere contemplato in una pratica edilizia presentata al Comune di Vitulano con prot. n° 962 del 26/03/2002 dalla sig.ra [REDACTED] avente ad oggetto: "Lavori di ristrutturazione ed adeguamento statico ed igienico sanitario di locali esistenti adibiti ad attività commerciale". Agli atti veniva reperita la sola testata recante il timbro e il protocollo del comune.

Inoltre per il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile è stata anche rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 06/2002 del 19/07/2002 al sig. [REDACTED] relativa al condono edilizio 724/94 per "la sanatoria dei lavori eseguiti in assenza della prescritta concessione edilizia, riguardanti la realizzazione di un ampliamento al fabbricato..".

Rispetto alla condizione assentita, risultano difformità che non possono essere sanate atteso che tutto il territorio del Comune di Vitualno è disciplinato dalle norma contenute nel Piano Territoriale Pesistico del Taburno. Occorrerà procedere al ripristino delle condizioni assentite negli elaborati di progetto.

##### Corpo B

NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'unità immobiliare veniva assentita con parere della commissione urbanistico-edilizia ed integrata L.R. 10/82 del comune di Vitulano n. 5 del



18/01/2000 come "Locale per la selezione e trasformazione di cereali e prodotti agricoli". Risultano difformità rispetto alle previsioni di progetto non sanabili tra cui l'abbattimento dei manufatti insistenti sulle p.lle 618 e 619 atteso che tutto il territorio del Comune di Vitulano è disciplinato dalle norme contenute nel Piano Territoriale Paesistico del Taburno. Occorrerà procedere al ripristino delle condizioni assentite negli elaborati di progetto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al netto della 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% )

**Prezzo base d'asta del lotto: euro 57.675,90**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn) in precedenza destinata a deposito/commercio di prodotti agricoli.

Superficie complessiva di circa mq **147,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	147,00	1,00	147,00
		<b>147,00</b>		<b>147,00</b>

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **B**

Unità immobiliare alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn) in precedenza destinato a "Locale per la selezione e trasformazione di cereali e prodotti agricoli"

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	200,00	1,00	200,00



200,00

200,00

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

Terreno agricolo alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)

Superficie catastale mq **472,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup catastale	472,00	1,00	472,00
		<b>472,00</b>		<b>472,00</b>

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

Terreno agricolo alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)

Superficie catastale mq **550,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup catastale	550,00	1,00	550,00
		<b>550,00</b>		<b>550,00</b>

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

Terreno agricolo alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)

Superficie catastale di circa mq **530,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup catastale	530,00	1,00	530,00
		<b>530,00</b>		<b>530,00</b>

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

Terreno agricolo alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)

Superficie catastale di circa mq **570,00**

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 191 / 2016

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup catastale	570,00	1,00	570,00
		<b>570,00</b>		<b>570,00</b>

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

Terreno agricolo alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)  
Superficie catastale di circa mq **650,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup catastale	650,00	1,00	650,00
		<b>650,00</b>		<b>650,00</b>

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

Terreno agricolo alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)  
Superficie catastale di circa mq **410,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup catastale	410,00	1,00	410,00
		<b>410,00</b>		<b>410,00</b>

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

Terrno agricolo alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)  
Superficie catastale di circa mq **650,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup catastale	650,00	1,00	650,00
		<b>650,00</b>		<b>650,00</b>



**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	147,00	€ 250,00	€ 36.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 36.750,00
Valore Corpo	€ 31.237,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 31.237,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.237,50

**B. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	200,00	€ 120,00	€ 24.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 24.000,00
Valore Corpo	€ 20.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.400,00

**C. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	472,00	€ 2,00	€ 944,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 944,00
Valore Corpo	€ 802,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 802,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 802,40

**D. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	550,00	€ 2,00	€ 1.100,00



**E. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	530,00	€ 2,00	€ 1.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.060,00
Valore Corpo			€ 901,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 901,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 901,00

**F. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	570,00	€ 2,00	€ 1.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.140,00
Valore Corpo			€ 969,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 969,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 969,00

**G. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	650,00	€ 2,00	€ 1.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.300,00
Valore Corpo			€ 1.105,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.105,00

**H. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------





	410,00	€ 2,00	€ 820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 820,00
Valore Corpo			€ 697,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 697,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 697,00

**I. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
	370,00	€ 2,00	€ 740,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 740,000
Valore Corpo			€ 629,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 629,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 629,00

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	C/1	147,00	€ 31.237,50	€ 31.237,50
B	D/1	200,00	€ 20.400,00	€ 20.400,00
C	agricolo	472,00	€ 802,40	€ 802,40
D	agricolo	550,00	€ 935,00	€ 935,00
E	agricolo	530,00	€ 901,00	€ 901,00
F	Agricolo	570,00	€ 969,00	€ 969,00
G	Agricolo	650,00	€ 1.105,00	€ 1.105,00
H	Agricolo	410,00	€ 697,00	€ 697,00
I	Agricolo	370,00	€ 629,00	€ 629,00



**Lotto: 002**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

Note: Terreno agricolo a vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 [redacted] Nuda proprietà – [redacted] Usufrutto

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nuda proprietà 1000/1000 [redacted] usufrutto 1000/1000 ,  
sezione censuaria Vitulano, foglio 1, particella 180, qualità vigneto , classe 1, superficie  
catastale 425, reddito dominicale: € 4.39, reddito agrario: € 4.06  
Confini: terreni p.lle 248, 81 e 181 tutti al foglio 1 di Vitulano

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

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

Note: Terreno agricolo a vigneto / uliveto alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)

**Quota e tipologia del diritto**

[redacted] proprietà ½ ciascuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Vitulano, foglio 1, particella 248, qualità uliveto-  
vigneto, classe 1-2, superficie catastale 425, reddito dominicale: € 1.86, reddito agrario: € 1.47  
Confini: terreni p.lle 180, 81 e 181 tutti al foglio 1 di Vitulano

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile acquistato da [redacted] in regime di  
comunione e, pertanto, da intestare anche alla moglie [redacted] per 500/1000

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: C.**

**agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

Note: Vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] Proprietà e [redacted] Usufrutto , sezione censuaria



Vitulano, foglio 1, particella 211, qualità vigneto , classe 1, superficie catastale 660, reddito dominicale: € 6.82, reddito agrario: € 6.31  
Confini: terreni p.lle 228, 229 210, 99 tutti al foglio 1 di Vitulano

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale atteso che il sig. [REDACTED] il 30/10/2002 è deceduto. Occorrerà, pertanto, procedere ad un aggiornamento catastale.**

**Identificativo corpo: D.**

**agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

Note: Terreno agricolo alla c/da Santo Stefano di Vitulano

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] Proprietà e [REDACTED] Usufrutto , sezione censuaria Vitulano, foglio 1, particella 220, qualità vigneto , classe 1, superficie catastale 2070, reddito dominicale: € 21.38, reddito agrario: € 19.78  
Confini: terreni p.lle 221,224,241 tutte al foglio 1 di Vitulano

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale atteso che il sig. [REDACTED] il 30/10/2002 è deceduto. Occorrerà, pertanto, procedere ad un aggiornamento catastale.**

**Identificativo corpo: E.**

**agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

Note: Terreno agricolo alla c/da Santo Stefano di Vitulano

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà e [REDACTED] Usufrutto, sezione censuaria Vitulano, foglio 1, particella 224, qualità vigneto , classe 1, superficie catastale 1680, reddito dominicale: € 17.35, reddito agrario: € 16.05  
Confini: terreni p.lle 217, 225, 216, 220 , 228 tutte al foglio 1 di Vitulano

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale atteso che il sig. [REDACTED] il 30/10/2002 è deceduto. Occorrerà, pertanto, procedere ad un aggiornamento catastale.**

**Identificativo corpo: F.**

**agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

Note: Vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà e [REDACTED] usufrutto, sezione censuaria Vitulano, foglio 1, particella 228, qualità vigneto , classe 2, superficie catastale 940, reddito dominicale: € 9.71, reddito agrario: € 8.98



Confini: terreni p.lle 211, 210, 229, 224 tutte al foglio 1 di Vitulano

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale atteso che il sig. [REDACTED] il 30/10/2002 è deceduto. Occorrerà, pertanto, procedere ad un aggiornamento catastale.

**Identificativo corpo: G.**

**agricolo sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

Note: Vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] da proprietà – [REDACTED] usufrutto

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà e [REDACTED] usufrutto, sezione censuaria Vitulano, foglio 2, particella 270, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 940, reddito dominicale: € 7,77, reddito agrario: € 8.50

Confini: terreni p.lle 269, 12, 192 tutte al foglio 2 di Vitulano

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

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

Vigneto alla C/da Santo Stefano di Vitulano

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.COOPERATIVA contro [REDACTED] [REDACTED] iscritto/trascritto a Benevento in data 23/09/2016 ai nn. 9465/7735.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Agricom contro [REDACTED] [REDACTED] iscritto/trascritto a Benevento in data 18/01/2013 ai nn. 784/591.

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

L'accesso gli immobili al foglio 1 con le p.lle 221, 224, 228, 211, al foglio 2 p.la 270 e al foglio 1 p.lle 180 e 248 avviene attraverso le p.lle non pignorate e, pertanto, da ritenere intercluse

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La p.la 180 al foglio 1 e la p.la 270 al foglio 2 pervenivano al sig. [REDACTED] per la nuda proprietà, quali beni personali con atto di donazione del 23/12/95, trascritto il 25/01/96 ai n.ri 807/690 da potere di [REDACTED] che si riservava l'usufrutto su quanto donato ad eccezione dell'immobile al foglio 2 p.la 270 per il quale donava la sola nuda proprietà in quanto l'usufrutto già apparteneva alla sig.ra [REDACTED]

L'immobile C.T. foglio 1 p.la 248 perveniva ad [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 31/07/03, trascritto il 20/08/03 ai n.ri 10800/7685, da potere di [REDACTED] per l'usufrutto), [REDACTED] (per la nuda proprietà). Ai predetti signori erano così pervenuti: - in parte con atto di donazione del 16/12/95, trascritto il 12/01/96 ai n.ri 419/366, a



favore e contro [redacted]; - ed in parte con atto di divisione del 16/12/95, trascritto il 12/01/96 ai n.ri 421/368, a favore e contro [redacted]

Gli immobili C.T. foglio 1 p.la 211, C.T. foglio 1 p.la 220, C.T. foglio 1 p.la 224, C.T. foglio 1 p.la 228 pervenivano alla sola sig.ra [redacted], quale bene personale, con atto di donazione del 01/04/88, trascritto il 22/04/88 ai n.ri 4072/3601, da potere di [redacted] il quale si riservava l'usufrutto per sé e dopo di sé a favore della moglie [redacted] decedeva il 03/10/02, [redacted] decedeva il 31/05/2016.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al netto della 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% )

**Prezzo base d'asta del lotto: euro 12.138,00**

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

vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano (BN)  
Superficie complessiva di circa mq **425,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	425,00	1,00	425,00
		<b>425,00</b>		<b>425,00</b>

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

Vigneto alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)  
Superficie complessiva di circa mq **425,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	425,00	1,00	425,00



425,00	425,00
--------	--------

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

Terreno alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)  
Superficie complessiva di circa mq **660,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	660,00	1,00	660,00
		<b>660,00</b>		<b>660,00</b>

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

Terreno alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)  
Superficie complessiva di circa mq **2.070,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	2.070,00	1,00	2.070,00
		<b>2.070,00</b>		<b>2.070,00</b>

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

Terreno alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)  
Superficie complessiva di circa mq **1.680,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	1.680,00	1,00	1.680,00



1.680,00

1.680,00

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

Terreno alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)

Superficie complessiva di circa mq **940,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	940,00	1,00	940,00
		<b>940,00</b>		<b>940,00</b>

940,00

940,00

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

Terreno alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn)

Superficie complessiva di circa mq **940,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	940,00	1,00	940,00
		<b>940,00</b>		<b>940,00</b>

940,00

940,00



**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------

	425,00	€ 2,00	€ 850,00
--	--------	--------	----------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 850,00

Valore Corpo € 722,50

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 722,50

Valore complessivo diritto e quota € 722,50

**B. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------

	425,00	€ 2,00	€ 850,00
--	--------	--------	----------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 850,00

Valore Corpo € 722,50

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 722,50

Valore complessivo diritto e quota € 722,50

**C. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------

	660,00	€ 2,00	€ 1.320,00
--	--------	--------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 1.320,00

Valore Corpo € 1.122,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 1.122,00

Valore complessivo diritto e quota € 1.122,00

**D. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------





2.070,00                      € 2,00                      € 4.140,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.140,00
Valore Corpo	€ 3.519,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.519,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.519,00

**E. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	1.680,00	€ 2,00	€ 3.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.360,00
Valore Corpo	€ 2.856,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.856,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.856,00

**F. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	940,00	€ 2,00	€ 1.880,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.880,00
Valore Corpo	€ 1.598,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.598,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.598,00

**G. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

940,00 X 2,00 = 1.880,00 x 0,15 = euro 1598,00



## Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	agricolo	425,00	€ 722,50	€ 722,50
B	agricolo	425,00	€ 722,50	€ 722,50
C	agricolo	660,00	€ 1.122,00	€ 1.122,00
D	agricolo	2.070,00	€ 3.519,00	€ 3.519,00
E	agricolo	1.680,00	€ 2.856,00	€ 2.856,00
F	Agricolo	940,00	€ 1.598,00	€ 1.598,00
G	agricolo	940,00	€ 1.598,00	€ 1.598,00

**Lotto: 003**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Deposito [D] sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano****Quota e tipologia del diritto**

piena proprietà ½ ciascuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** foglio 3, particella 754, subalterno 1, comune Vitulano

Confini: terreno p.lla 755 su più lati e p.lla 606

**Identificativo corpo: B.****sito in frazione: Santo Stefano, C/da Santo Stefano****Quota e tipologia del diritto**

piena proprietà ½ ciascuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** , sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 755, qualità uliveto-pascolo , classe 3-1, superficie catastale complessiva mq 7160, reddito dominicale: € 12.94, reddito agrario: € 14.79  
 Confini: terreno p.lla 205, p.lla 754 e p.lla 606



**Identificativo corpo: C.**

sito in frazione: **Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

**Quota e tipologia del diritto**

\_\_\_\_\_ piena proprietà ½ ciascuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: \_\_\_\_\_, sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 756, superficie catastale 134

Confini: terreno p.lla 205, p.lla 755 su più lati

**Identificativo corpo: D.**

sito in frazione: **Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

**Quota e tipologia del diritto**

\_\_\_\_\_ piena proprietà ½ ciascuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: \_\_\_\_\_, sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 205, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 6840

Confini: terreno p.lla 207, p.lla 755 e p.lla 564

**Identificativo corpo: E.**

sito in frazione: **Santo Stefano, C/da Santo Stefano**

**Quota e tipologia del diritto**

\_\_\_\_\_ in virtù di atto di vendita del 03/08/2000, trascritto il 08/08/2000 ai n.ri 8314/47188 da potere di \_\_\_\_\_ alla quale era pervenuto "per usucapione ordinaria non accertata giudizialmente a seguito di possesso pubblico, pacifico ed ininterrotto e dalla stessa esercitato "ut domini" per oltre venti anni".

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: \_\_\_\_\_, sezione censuaria Vitulano, foglio 3, particella 564, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 4830

Confini: terreno p.lla 205, p.lla 755 e p.lla 563

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

Terreni con entrostante deposito con corte esclusiva alla c/da Santo Stefano di Vitulano (Bn). Più precisamente, a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti, il deposito risulta identificato con la p.lla 754/1 e la corte con il mappale 754/2 mentre i terreni con le p.lle 755, 756, 205, 564. Si rappresenta che la p.lla 605, sebbene contemplata dal pignoramento non è stata inclusa nella stima in quanto risulta essere parte della strada che occorre percorrere sia per il raggiungimento sia del fondo oggetto di accertamento che di altri fondi, così come, tra l'altro riportato anche nel certificato di destinazione urbanistica. Occorre, inoltre, evidenziare che, così come emerge dalla mappa catastale, l'accesso avviene esclusivamente da una strada vicinale denominata "Fontana Spina" che, sebbene riportata sulla mappa catastale, di fatto, non risulta realizzata se non per un



piccolissimo tratto. Per il raggiungimento del fondo, pertanto, è necessario percorrere stradine private insistenti su fondi non pignorati che, per quanto riferito dal sig. [REDACTED] in alcuni periodi, i proprietari provvedono anche a chiudere con lucchetti e catene al fine di non far maturare diritti a coloro che le percorrono evidenziando l'apposizione di taluni cartelli di divieto per proprietà privata all'imbocco della stessa.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Si segnala che originariamente tutti gli immobili che compongono il lotto erano gravati da livello in favore del Comune di Vitulano il cui affrancamento non risulta essere stato contemplato nella certificazione notarile. Si ritiene, in ogni caso, che il valore attribuito al lotto possa ritenersi compreso anche degli eventuali oneri per l'affrancamento degli immobili e dell'eventuale usufrutto nonché degli oneri per la regolarizzazione / abbattimento delle opere eseguite nella corte senza titoli autorizzativi

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili C.F. foglio 3 p.lla 754 (su terreno ex 204), C.T. foglio 3 p.lla 205. C.T. foglio 3 p.lla 755 – 756 (ex 517), 604, C.T. foglio 3 p.lla 605 pervenivano ad [REDACTED] in comunione legale, per ½ ciascuno in virtù di atto di compravendita del 28/11/97 trascritto il 12/12/97 ai n. 11377/9927 da potere [REDACTED] (per ½ usufrutto) e [REDACTED] (per ½ usufrutto) ed [REDACTED] (per la nuda proprietà). Ai predetti signori erano così pervenuti:

- in parte (204-205) con atto di vendita del 23/06/68, trascritto il 03/07/68 ai n.ri 6549/5807, da potere [REDACTED] con il quale acquistavano la piena proprietà i sig.ri [REDACTED]
- in parte (204-517) con atto di donazione del 23/12/95, trascritto il 25/01/96 ai n.ri 806/689, a favore e contro [REDACTED] con il quale [REDACTED] donava ad [REDACTED] la sua quota di ½ riservandosi l'usufrutto;
- ed in parte ancora (204-517) con atto di donazione del 23/12/95, trascritto il 25/01/96 ai n.ri 808/691, a favore e contro [REDACTED] con il quale [REDACTED] donava ad [REDACTED] la piena proprietà di ½ indiviso e la nuda proprietà di ½ indiviso riservandosi l'usufrutto sulla quota di ½ indiviso.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

#### 7.1 Conformità edilizia:

##### Deposito [D]

Fabbricato di vecchia data con annessa corte esclusiva a delimitazione della quale sono state realizzate opere/manufatti di epoca più recente senza titoli autorizzativi che andranno abbattuti attesa la non sanabilità degli stessi. Degli oneri per l'abbattimento si è tenuto conto nella stima operata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### 7.2 Conformità urbanistica:



**Deposito [D]**

Fabbricato di vecchia data con annessa corte esclusiva a delimitazione della quale sono state realizzate opere/manufatti di epoca più recente senza titoli autorizzativi che andranno abbattuti attesa la non sanabilità degli stessi. Degli oneri per l'abbattimento si è tenuto conto nella stima operata.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al netto della 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% )

**Prezzo base d'asta del lotto: euro 43.500,00**

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **A**

Locali deposito di vecchia data di circa mq 50 con annessa corte esclusiva di circa mq 340 alla C/da Santo Stefano di Vitulano (BN) di difficile accesso ed in zona molto scoscesa.  
Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
		<b>84,00</b>		<b>84,00</b>

Descrizione: di cui al punto **B**

Terreno agricolo di complessivi mq 7160 catastali alla C/da Santo Stefano di Vitulano (BN) difficile accesso ed in zona molto scoscesa.  
Superficie complessiva di circa mq **7.160,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	7.160,00	1,00	7.160,00



7.160,00

7.160,00

## Descrizione: di cui al punto C

Terreno agricolo di complessivi mq 135 catastali alla C/da Santo Stefano di Vitulano (BN) difficile accesso ed in zona molto scoscesa

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	135,00	1,00	135,00
		<b>135,00</b>		<b>135,00</b>

## Descrizione: di cui al punto D

Terreno agricolo di mq 6840 alla C/da Santo Stefano di Vitulano (BN) difficile accesso ed in zona molto scoscesa.

Superficie complessiva di circa mq **6.840,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	6.840,00	1,00	6.840,00
		<b>6.840,00</b>		<b>6.840,00</b>

## Descrizione: di cui al punto E

Terreno agricolo di mq 4830 alla C/da Santo Stefano di Vitulano (BN) difficile accesso ed in zona molto scoscesa.

Superficie complessiva di circa mq **4.830,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	4.830,00	1,00	4.830,00



4.830,00

4.830,00

**A. Deposito [D]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	84,00	€ 200,00	€ 16.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.800,00
Valore Corpo			€ 19.320,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.320,00

**B.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	7.160,00	€ 1,50	€ 10.740,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.740,00
Valore Corpo			€ 9.129,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.129,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.129,00

**C.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	135,00	€ 1,50	€ 202,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 202,50
Valore Corpo			€ 172,13
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 172,13
Valore complessivo diritto e quota			€ 172,13

**D.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	6.840,00	€ 1,50	€ 10.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.260,00
Valore Corpo			€ 8.721,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.721,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.721,00

**E.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	4.830,00	€ 1,50	€ 7.245,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.245,00
Valore Corpo			€ 6.158,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.158,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.158,25

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Deposito [D]	84,00	€ 19.320,00	€ 19.320,00
B		7.160,00	€ 9.129,00	€ 9.129,00
C		135,00	€ 172,13	€ 172,13
D		6.840,00	€ 8.721,00	€ 8.721,00
E		4.830,00	€ 6.158,25	€ 6.158,25

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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:

**€ 0,00**



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00

**Allegati**

Doc. Catastale Lotto 1  
Doc. Catastale Lotto 2  
Doc. Catastale Lotto 3  
Titoli autorizzativi fabbricati Lotto 1  
APE fabbricati Lotto 1

Data generazione:  
07-05-2018

L'Esperto alla stima  
**Ing Mauro Santoro**

