
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.**

contro: _____ -

N° Gen. Rep. **290/1995**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 7-10-2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1

Esperto alla stima: Ing. Francesco Bozzi
Codice fiscale: BZZFNC67P17A783U
Studio in: Benevento – Via San Gaspare del Bufalo 3
Telefono: 0824325229
Pec: francesco.bozzi@ingpec.eu



Beni in Amorosi (Benevento)
Strada Provinciale Amorosi - San Salvatore Telesino

Lotto: 1

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

Giova solo evidenziare che a seguito degli accertamenti eseguiti dallo scrivente e successiva disposizione del Giudice dell'esecuzione del 16 febbraio 2018 venivano esclusi dall'incarico di stima gli immobili identificati in catasto al foglio 4 p.lla 11, 407,188/1 del Comune di Amorosi

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo del lotto 1.

Appezamenti di terreno agricolo ubicati in Amorosi

A) Quota e tipologia del diritto relativamente ai beni di seguito identificati

1/2 del diritto proprietà di

Cod. Fiscale: - - Residenza: Via - Bn) - Stato

Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale -

1/2 del diritto proprietà di

Cod. Fiscale: - G. - Residenza: Via - Bn) - Sta-

to Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale

1) Identificazione catastale

Catasto terreni, Comune di Amorosi, foglio 4 particella 186, porzione AA qualità seminativo, classe 1, superficie are 22, reddito dominicale euro 25,00 – reddito agrario euro 13,63- porzione AB qualità seminativo arborato, classe 2, superficie are 2 ca 40, reddito dominicale euro 2,36 – reddito agrario euro 1,49 -Intestazione:

- nato ad Cod. Fiscale:

proprietà per 1/2 ;

- nata a Cod. Fiscale:

proprietà per 1/2;

2) Identificazione catastale

Catasto terreni, Comune di Amorosi, foglio 4 particella 409, qualità seminativo, classe 2, superficie are 19, ca 50, reddito dominicale euro 18,63 – reddito agrario euro 10,57-

Intestazione:

- nato ad il l. Fiscale:

proprietà per 1/2 ;

- nata a Cod. Fiscale: (

proprietà per 1/2;

3) Identificazione catastale

Catasto terreni, Comune di Amorosi, foglio 4 particella 410, qualità seminativo, classe 2, superficie ca 24, reddito dominicale euro 0,23 – reddito agrario euro 0,13-

Intestazione:

- nato ad Cod. Fiscale:

proprietà per 1/2 ;

- nata a Cod. Fiscale: (



proprietà per 1/2;

4) Identificazione catastale

Catasto terreni, Comune di Amorosi, foglio 4 particella 412, qualità seminativo, classe 3, superficie are 7, ca 50, reddito dominicale euro 4,07 – reddito agrario euro 3,29-

Intestazione:

- Franco - CF nato ad il Cod. Fiscale:
 proprietà per 1/2 ;
 - nata a Cod. Fiscale:
 proprietà per 1/2;

5) Identificazione catastale

Catasto terreni, Comune di Amorosi, foglio 4 particella 540, qualità seminativo, classe 2, superficie are 20, reddito dominicale euro 19,11 – reddito agrario euro 10,85-

Intestazione:

- nato ad Cod. Fiscale:
 proprietà per 1/2 ;
 - nata a Cod. Fiscale:
 proprietà per 1/2;

6) Identificazione catastale

Catasto terreni, Comune di Amorosi, foglio 4 particella 541, qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 56, reddito dominicale euro 11,04 – reddito agrario euro 6,27-

Intestazione:

- Franco - CF nato ad il Cod. Fiscale:
 proprietà per 1/2 ;
 - nata a Cod. Fiscale:
 proprietà per 1/2;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica , agricola ;
 Area urbanistica: agricola.
 Importanti centri limitrofi: Il terreno è situato in una zona periferica rispetto al centro di Amorosi
 La zona è provvista di rete elettrica, rete idrica e rete telefonica.
 Manca la rete di gas metano e la rete fognaria comunale;

3. STATO DI POSSESSO:

Tutti i beni sono in possesso dei debitori eseguiti e sotto custodia giudiziaria ad opera dell'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli S.p.a.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DEI BENI IDENTIFICATI

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

Non si sono rilevati vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

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

4.2.1 Iscrizioni:



-1) Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 287/3680 del 19 aprile 1990 per la somma di lire 200.000.000,00 (duecento milioni) a favore della Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio s.p.a. con sede in Foglianise per la proprietà in ragione di un 1/2 dei beni censiti al catasto terreni del Comune di Amorosi al foglio 4 particelle n.ri 186,409,410, 412.

2) iscrizione giudiziale ai nn. 12/186 del 9 gennaio 1983 per lire 150.000.000,00 (centocinquanta milioni) a favore del sig. nato a " " 3 feb- per la piena proprietà dei beni censiti al catasto terreni del Comune di Amorosi al foglio 4 particelle n.ri 186, 409, 410, 412, 540 ,541.

3) Ipoteca giudiziale iscritta al n. 710 del 13 novembre 1993 per lire 125.000.000,00 (centoventicinque milioni) a favore della banca Monte Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, contro e ciascuno per la quota di comproprietà pari ad un 1/2 dell'intero dei beni censiti al catasto terreni del Comune di Amorosi al foglio 4 particelle n.ri 186, 409, 410, 412, 540 , 541.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento notificato dal Tribunale di Benevento trascritto in data 01/12/2005 Registro generale n 10978 – Registro particolare n 9091, in rinnovazione della trascrizione del pignoramento del 23 dicembre 1995 ai nn. 9629/11924 a favore di Banca Monte Paschi di Siena spa sede Siena, codice fiscale 00116670522 contro ciascuno per le rispettive quote di proprietà pari ad un 1/2 dell'intero dei beni censiti al catasto terreni del Comune di Amorosi al foglio 4 particelle n.ri 186, 409, 410, 412, 540 , 541

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998 redatta dal notaio Enrico Siracusano in data 2/02/2018

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Dalla certificazione notarile a firma della dott.ssa Elda Romano, notaio in Frignano iscritta al Collegio Notarile del distretto di Santa Maria Capua Vetere si legge testualmente il seguente quadro sinottico della provenienza dal ventennio per i beni esegutati di cui al precedente punto A) :

<< Formalità nn. 9370 R.P. del 6 ottobre 1973 >>

Con atto di compravendita per Notar D'Alessio del 20 settembre 1973, i sigg.ri acquistarono la quota di comproprietà pari ad 1/2 ciascuno dei mappali 409, 410, 188 (e non 188/1) 412 ,407, 186, 540 ex 186, 541 ex 186 da a

6 DESTINAZIONE URBANISTICA:

Tutte le particelle esegutate oggetto della presente relazione, secondo quanto disciplinato dallo strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale) vigente nel Comune di Amorosi (Bn), ricadono tutte in zona classificata "E1" (agricole normali – con le prescrizioni indicate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, parte integrante e sostanziale della presente relazione di cui,



di seguito, se ne riporta uno stralcio:

Zona E1 ;

Nelle zone agricole normali sono consentite tutte le costruzioni elencate all'art 12. 1 delle presenti norme. Il Piano si attua mediante IED applicando i seguenti indici:

1. Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art. 12.1/A

Sm = 2.000 mq ; If = 0.10 mc/mq per gli accessori rurali (cantina, stalla, ecc.); 0,03 mc/mq per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito., ecc.) Distanze a norma dei precedenti art. 4.2 e 4.3. La distanza dei confini d ridotta m 5.00 per le sole residenze.

Hm = libera per impianti; m 8,00 per le abitazioni.

Parcheggi: nella misura prevista dall'art. 14.1 e relativa tabella. Sono consentite solo case unifamiliari e bifamiliari.

2. Per le costruzioni di cui all'art. 12.1/B:

Sm = 3.000 mq; per le aree destinate all'uso di macchine agricole 2.000 mq;

- Omissis-

7. Descrizione: TERRENO AGRICOLO

Trattasi di due appezzamenti di terreno pianeggianti, di buona fertilità, coltivati a foraggi con un ottima accessibilità, di estensione catastale complessiva pari a mq 8320,00.

Il primo appezzamento è costituito dalla sola particella n. 409 con accesso dalla strada Provinciale Amorosi – San Salvatore Telesino mentre il secondo appezzamento di terreno è costituito dalle restanti particelle (n.186,410,412,540,541) tutte confinanti tra loro con accesso dalla strada comunale Perazze.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto concerne invece la superficie del terreno, essa è stata desunta dalle visure catastali allegate alla presente relazione.

A) TERRENI

Fg.	Part.	Sup.
4	186	2440,00
4	409	1950,00
4	410	24,00
4	412	750,00
4	540	2000,00
4	541	1156,00

Totale superficie terreno: 8.320,00 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Lo scopo della stima, e cioè la "ragione pratica" per la quale è stata richiesta la valutazione complessiva dei beni eseguiti è quello di determinare il loro attuale valore di mercato ovvero il più probabile prezzo che per essi potrà realizzarsi in una libera contrattazione di compravendita in condizioni ordinarie.

La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata adoperando per tutti i beni immobili da valutare, un procedimento di stima del tipo sintetico, definito procedimento di stima per comparazione diretta.



Con tale metodologia i beni pignorati sono stati stimati per confronto con altre aree aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento il valore di mercato a metro quadro di superficie di terreno, che usualmente viene utilizzato nella compravendita degli immobili.

Ciò premesso, per i beni immobili in esame si sono determinati i seguenti valori di mercato:

8.1 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di Amorosi , Catasto di Benevento; Parametri medi di zona (€10,00/mq.)

8.2 Valutazione corpi:

<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni	8.320,00	€ 10,00	€ 83.200,00

Valore complessivo intero € **83.200,00**

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassume , nella seguente tabella, l'identificazione catastale del lotto ed relativo valore di stima, con la relativa quote di proprietà disponibile alla vendita.

Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione del valore di mercato degli immobili eseguiti, seppur calcolata con procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo per ciascun immobile nel suo stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, si rassegna la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.E. per la fiducia concessami.

Lotto	Descrizione	Identificazione Catastale	Quota di proprietà disponibile alla vendita	Valore di mercato Lotto (€)
Unico	Appezamento di terreno	Catasto terreni Comune di Amorosi - foglio 4 particelle n.ri: 186,409,410,412,540, 541	1000/1000	83.200,00

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Bozzi

Allegati

- Allegato 1) Visure catastali
- Allegato 2) Mappa catastale
- Allegato 3) Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 4) Rilievo fotografico

