

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO SPA**
contro:

n° Gen. Rep. **41/2014**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – FABBRICATO ad uso ABITAZIONE in San Marco de Cavoti
Lotto002 - TERRENI e Stalla in c.da Imperatore a Benevento
Lotto 003 – TERRENO in c.da Imperatore a Benevento

Esperto alla stima: arch. ANGELAROSA VASATURO

c.f.: VSTNLR72S42A783S

Studio in: Via delle Puglie 96 - 82100 Benevento

email: arch.vasaturo@alice.it

pec: angelar.vasaturo@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Roma, n. 49 - - 82029**Lotto:** 001 - ABITAZIONE**Corpo:** ABITAZIONE**Categoria:**

nato a il

nata a ,

foglio 35, particella 1614, subalterno 9 -10-11, indirizzo via Roma, piano S1- T- 1

comune San Marco dei Cavoti

categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € euro 475,14

Bene: - C.da Imperatore - Benevento (BN) - 82029**Lotto:** 002 - TERRENI e Stalla**Corpo:** A _ TERRENO part.IIa- 640**Categoria:** agricolo

nato a il

sezione censuaria Benevento - foglio 1, particella 640, qualità Uliveto - Pascolo Arb,

classe 2 - U, superficie catastale 8.173 mq -- 1.395 mq

reddito dominicale: € 18,99 -- € 1,44, reddito agrario: € 23,22 -- € 1,08,

Corpo: B _ TERRENO part.IIa 639**Categoria:** agricolo

nato a il

nata a ,

sezione censuaria Benevento - foglio 1, particella 639, qualità Uliveto - Pascolo Arb

classe 2 - U, superficie catastale 2.164 mq -- 1.520 mq

reddito dominicale: € 5,03 -- € 1,57, reddito agrario: € 6,15 -- € 1,18,

Corpo: C _ FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641)**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

nato a il

nata a

foglio 1, particella 1146 (ex 641 c.t.), subalterno 1, comune Benevento

categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie 33 mq, rendita € 78,45

foglio 1, particella 1146 (ex 641 c.t.), subalterno 2, comune Benevento

categoria C/6, classe 1, consistenza 81 mq, superficie 85 mq, rendita € 175,70

sezione censuaria Benevento - foglio 1, particella 641

qualità Fabbricato rurale, superficie catastale 115 mq

sezione censuaria Benevento - foglio 1, particella 641



qualità Fabb. Urb. da accertare , superficie catastale 115 mq

sezione censuaria Benevento - foglio 1, particella 1146 (ex 641)

qualità ENTE URBANO, superficie catastale 115 mq

Corpo: D _ TERRENO part.IIa 465

Categoria: agricolo

nato a il

nata a

nato a

nato a

nato a

sezione censuaria Benevento - foglio 1, particella 465, qualità SEMINATIVO

classe 1, superficie catastale 873 mq

reddito dominicale: € 9,47, reddito agrario: € 4,51

Corpo: E _ TERRENO part.IIa 473

Categoria: agricolo

nato a il

nata a

nato a

sezione censuaria Benevento - foglio 1, particella 473, qualità seminativo arb,

classe 3 - superficie catastale 248 mq

reddito dominicale: € 1,41 - L. 2.728, reddito agrario: € 1,02 - L. 1.984,

Corpo: F _ TERRENO part.IIa 405

Categoria: agricolo

nato a il

nata a

nato a

nato a

nato a

nato a

sezione censuaria Benevento - foglio 1, particella 405, qualità seminativo arb

classe 3, superficie catastale 2.333 mq

reddito dominicale: € 13,25, reddito agrario: € 9,64,

Corpo: F _ TERRENO part.IIa 470

Categoria: agricolo

nato a il

sezione censuaria Benevento - foglio 1, particella 470, qualità seminativo

classe 4, superficie catastale 67 mq

reddito dominicale: € 0.19 / L.369, reddito agrario: € 0,21 - L 402,



Lotto: 003 - TERRENO

Corpo: TERRENO part.IIa 398

Categoria: agricolo

nato a _____ il _____

nata a _____

sezione censuaria Benevento - foglio 1, particella 398, qualità Uliveto - Bosco Ceduo

classe 2 - 2, superficie catastale 10.239 mq -- 10.038 mq

reddito dominicale: € 23,80 -- € 7,78, reddito agrario: € 20,08 -- € 2,59

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma, n. 49 - _____ - 82029

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Possesso:

Occupato dal sig. _____ in qualità di proprietario dell'immobile

Bene: - C.da Imperatore - Benevento (BN) - 82029

Lotto: 002 - TERRENI e Stalla

Corpo: A _ TERRENO part.IIa- 640

Possesso:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2007 con cadenza annuale

Registrato a Ufficio Registri Benevento il 05/06/2008 ai nn.3568

Tipologia contratto: 4 +4, scadenza 10/10/2022

Corpo: B _ TERRENO Part.IIe 639

Possesso:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2007 con cadenza annuale

Registrato a Ufficio Registri Benevento il 05/06/2008 ai nn.3568

Tipologia contratto: 4 +4, scadenza 10/10/2022

Corpo: C _ FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641)

Possesso: Libero

Corpo: D _ TERRENO part.IIa 465

Possesso: Libero

Corpo: E _ TERRENO part.IIa 473

Possesso: Libero

Corpo: F _ TERRENO Part.IIa 405

Possesso: Libero

Corpo: F _ TERRENO part.IIa 470

Possesso: Libero

Lotto: 003 - TERRENO



Corpo: B _ TERRENO part.IIa 398

Possesso:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2007 con
cadenza annuale

Registrato a Ufficio Registri Benevento il 05/06/2008 ai nn.3568

Tipologia contratto: 4 +4, scadenza 10/10/2022

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma, n. 49 - _____ - 82029

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - C.da Imperatore - Benevento (BN) - 82029

Lotto: 002 - TERRENI e Stalla

Corpo: A _ TERRENO part.IIa- 640

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B _ TERRENO part.IIe 639

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C _ FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D _ TERRENO part.IIa 465

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E _ TERRENO part.IIa 473

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: F _ TERRENO part.IIa 405

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: F _ TERRENO part.IIa 470

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - TERRENO

Corpo: TERRENO part.IIa 398

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma, n. 49 - _____ - 82029

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Creditori Iscritti: INTESA SAN PAOLO SPA, Banco di Napoli s.p.a.

Bene: - C.da Imperatore - Benevento (BN) - 82029

Lotto: 002 - TERRENI e Stalla

Corpo: A _ TERRENO part.IIa- 640

Creditori Iscritti: Banco di Napoli s.p.a., INTESA SAN PAOLO SPA, Banca di Credito Cooperativo di



San Marco dei Cavoti

Corpo: B _ TERRENO part.IIe 639

Creditori Iscritti: INTESA SAN PAOLO SPA, Banca di Credito Cooperativo di San Marco dei Cavoti

Corpo: C _ FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641)

Creditori Iscritti: Banco di Napoli s.p.a., INTESA SAN PAOLO SPA

Corpo: D _ TERRENO part.IIa 465

Creditori Iscritti: INTESA SAN PAOLO SPA

Corpo: E _ TERRENO part.IIa 473

Creditori Iscritti: Banco di Napoli s.p.a., INTESA SAN PAOLO SPA

Corpo: F _ TERRENO part.IIa 405

Creditori Iscritti: INTESA SAN PAOLO SPA

Corpo: F _ TERRENO part.IIa 470

Creditori Iscritti: INTESA SAN PAOLO SPA, Banco di Napoli

Lotto: 003 - TERRENO

Corpo: TERRENO part.IIa 398

Creditori Iscritti: INTESA SAN PAOLO SPA, Banco di Napoli, Banca di Credito Cooperativo di San Marco dei Cavoti

5 Comproprietari

Beni: Via Roma, n. 49 - - 82029

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Comproprietari:

Beni: - C.da Imperatore - Benevento (BN) - 82029

Lotto: 002 - TERRENI e Stalla

Corpo: A _ TERRENO part.IIa- 640

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B _ TERRENO part.IIa 639

Comproprietari:

Corpo: C _ FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641)

Comproprietari:

Corpo: D _ TERRENO 465

Comproprietari:

Corpo: E _ TERRENO part.IIa 473

Comproprietari:

Corpo: F _ TERRENO part.IIa 405

Comproprietari:

Corpo: F _ TERRENO part.IIa 470

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - TERRENO

Corpo: TERRENO part.IIa 398



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma, n. 49 - - 82029

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Misure Penali: NO

Beni: - C.da Imperatore - Benevento (BN) - 82029

Lotto: 002 - TERRENI e Stalla

Corpo: A _ TERRENO part.IIa- 640

Misure Penali: NO

Corpo: B _ TERRENO part.IIa 639

Misure Penali: NO

Corpo: C _ FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641)

Misure Penali: NO

Corpo: D _ TERRENO part.IIa 465

Misure Penali: NO

Corpo: E _ TERRENO Part.IIa 473

Misure Penali: NO

Corpo: F _ TERRENO Part.IIa 405

Misure Penali: NO

Corpo: F _ TERRENO part.IIa 470

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - TERRENO

Corpo: TERRENO part.IIa 398

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma, n. 49 - - 82029

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - C.da Imperatore - Benevento (BN) - 82029

Lotto: 002 - TERRENI e Stalla

Corpo: A _ TERRENO part.IIa- 640

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B _ TERRENO part.IIa 639

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C _ FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D _ TERRENO part.IIa 465



Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E _ TERRENO part.Ila 473

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F _ TERRENO part.Ila 405

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F _ TERRENO part.Ila 470

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - TERRENO

Corpo: TERRENO part.Ila 398

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma, n. 49 - - 82029

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Valore complessivo intero: € 116.283,20

Bene: - C.da Imperatore - Benevento (BN) - 82029

Lotto: 002 - TERRENI e Stalla

Valore complessivo intero: € 41.730,70

Lotto: 003 - TERRENO

Valore complessivo intero: € 28.434,98



Beni in San Marco Dei Cavoti (BN)

Località/Frazione

Via Roma, n. 49

Lotto: 001 - ABITAZIONE

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: ABITAZIONE.**

sito in Via Roma, n. 49

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

Cod. Fiscale: -

Ulteriori informazioni sul debitore: Il bene in oggetto è in comproprietà con la sig.ra c.f.

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:nato a il
nata a ,foglio 35, particella 1614, subalterno 9 -10-11, indirizzo via Roma, piano S1- T- 1,
comune San Marco dei Cavoti, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € euro 475,14Derivante da:

1. Variazione del 18/03/2005 protocollo n. BN00355934 in atti dal 18/03/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4290. 1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 500/1000 - 500/1000Confini:

Il fabbricato confina a Nord con via Umberto , ad OVEST con la part.Illa 1040, ad EST con la part.Illa 562

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

San Marco dei Cavoti è un comune campano in provincia di Benevento, con circa 3000 abitanti, che fa parte della Comunità Montana del Fortore. L'economia del paese è basata fundamentalmente sull'agricoltura e sull'allevamento. Importante impulso all'economia locale è dato anche dalla produzione, sia artigianale che di piccole industrie, del torrone, che nel corso degli anni ha portato all'istituzione della Festa del Torrone. Tale celebrazione ha consentito nell'ultimo ventennio ad un incremento dell'afflusso turistico che ha favorito in particolare lo sviluppo di attività alberghiere, agrituristiche e di ristorazione in genere.

Sulla strada che rappresenta un'arteria principale del paese, via Roma, è ubicato il fabbricato oggetto di stima.

Su detta strada sono posizionate alcune importanti attività commerciali/produktive del paese, quali la fabbrica e rivendita del torrone delle ditte Borrillo e Serio, oltre che bar, farmacia ecc.



Caratteristiche zona: centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole, Farmacia, Ufficio Postale

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pietrelcina, Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Aree boschive.

Attrazioni storiche: Chiesa Maria S.S. del Carmine, Palazzo Cocca, sede del Museo degli Orologi da Torre, vari edifici religiosi, civili e militari di epoche passate.

Principali collegamenti pubblici: Autobus extra urbano

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal sig. _____ in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Verbale di pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro

Derivante da: Verbale di pignoramento iscritto/trascritto a presso Corte d'Appello di Benevento in data 31/01/2014 ai nn. /413.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sequestro conservativo a favore di Banco di Napoli Banco di Napoli s.p.a. contro _____
iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 07/01/1999
ai nn. 96/69.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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:

_____ e _____ dal 27/08/1991 ad oggi (attuali proprietari)

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Iannella

in data 27/08/1991, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 11/09/1991, ai nn. 8371/7190.

7 PRATICHE EDILIZIE:

7 Conformità edilizia:



Note sulla conformità edilizia

Si precisa che lo scrivente stimatore in data 19.01.2022 a mezzo pec ha inviato al comune di San Marco dei Cavoti una istanza con quale richiede, tra l'altro,:

" anno di costruzione ed eventuali estremi della concessione edilizia; - dichiarazioni di agibilità; - informazioni circa eventuali vincoli che insistano sull'immobile; - informazioni circa ulteriori interventi edilizi ed eventuali irregolarità o difformità (abusi, richieste di sanatorie o condoni) ... (...)"

Il comune ha acquisito la pec con protocollo n. 491 del 20-01-2022.

Alla data del deposito della consulenza di stima il Comune non ha provveduto a fornire quanto richiesto.

7 Conformità urbanistica:**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione:

FABBRICATO ad uso **ABITAZIONE**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro storico del comune di San Marco alla via Roma.

Trattasi di una casa indipendente che si sviluppa su due livelli sovrapposti, oltre piano seminterrato.

L'unità è posta ad angolo tra via Rovagnera e la principale via Roma ed è inserita nella cortina di fabbricati prospettanti sulla via principale. Dall'ingresso, ubicato su via Roma, si accede al disimpegno dove insistono due rampe di scale: una conduce al piano seminterrato, mentre l'altra rampa conduce al piano rialzato dove sono un vano adibito a studio ed un ampio soggiorno con camino, attraverso il quale si accede al vano cucina. Detti ambienti hanno affaccio su un terrazzino (che guarda la laterale via Rovagnera), delimitato da una veranda all'interno della quale è ricavato il vano lavanderia.

Nell'area soggiorno trova posto la scala che, mediante due rampe, conduce al piano superiore dove sono le due camere da letto poste ai lati della scala stessa. In cima all'ultima rampa è il vano bagno dell'altezza interna di mt 3,00. Per quanto attiene il piano seminterrato, se pur collegato all'interno della abitazione dalla predetta rampa, ha accesso indipendente e diretto dalla laterale via Rovagnera.

**1. Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Il bene in oggetto è in comproprietà con la sig.ra c.f.

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **234,00**, composta da piano seminterrato, piano rialzato e piano primo.

L'edificio è stato costruito nel periodo antecedente il 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Roma n 49;

ha un'altezza utile interna di circa m.:

piano seminterrato m 2,20 ;

piano rialzato: h media 2,60,

piano primo: h m 2,80.

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'unità oggetto di stima è in buono stato di manutenzione e conservazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: legno condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non reperito

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	metano
Stato impianto	buono
Potenza nominale	31,8 kw
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza del bene è effettuato in base alla superficie commerciale, applicando i coefficienti correttivi specificati nello schema riepilogativo:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Rialzato	sup lorda di pavimento	110,00	0,66	72,60
Piano Primo	sup lorda di pavimento	57,00	0,66	37,62
Piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	47,00	0,36	16,92
Terrazzo	sup lorda di pavimento	20,00	0,25	5,00
		234,00		132,14

Coefficienti correttivi:

- Piano rialzato e primo = 0,90 (tipologia) x 0,90 (manutenzione – buona) x 1 (con riscaldamento) x 0,90 (vetustà oltre 40 anni) x 0,90 (piano) = 0,66
- Piano seminterrato = 0,90 (tipologia) x 0,80 (senza riscaldamento) x 0,50 (piano) = 0,36
- Terrazzo = 25% della superficie

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2021



Zona: San Marco dei Cavoti - B1 - zona CENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 880

Valore di mercato max (€/mq): 920

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ai fini estimativi occorre senz'altro porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori positivi e negativi, connessi sia ai pregi che ai difetti del bene. Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato del bene facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuate nella stessa zona di ubicazione del bene stesso. In pratica, partendo dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, confrontando questo con altri di pari caratteristiche dei quali si conoscono i prezzi di mercato, si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati. Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Per cui, in sintesi, lo scrivente estimatore per una congrua valutazione del prezzo di mercato del bene oggetto di stima, ha considerato la zona di ubicazione dell'immobile all'interno del paese, ha tenuto conto del mercato immobiliare del comune, della dinamicità del mercato in zona, delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Marco dei Cavoti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Agenzie operanti in zone e nei comuni limitrofi;

parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore determinato per comparazione con tipologie d'immobile aventi caratteristiche similari e ubicate in zone limitrofe a quelle dell'unità oggetto di stima hanno dato luogo ad una oscillazione tra i due estremi: 500/600 €/mq

(Valore OMI €/mq 880/920);

Altre fonti di informazione: Notizie desunte dai professionisti operanti nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.283,20.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Rialzato	72,60	€ 880,00	€ 63.888,00
Piano Primo	37,62	€ 880,00	€ 33.105,60
Piano Seminterrato	16,92	€ 880,00	€ 14.889,60
Terrazzo	5,00	€ 880,00	€ 4.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.283,20
Valore corpo			€ 116.283,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.283,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.141,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Fabbricato disposto su due livelli , oltre piano seminterrato ed ampia terrazzo con ingresso e affaccio sulla principale via Roma	132,14	€ 116.283,20	€ 58.141,60

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

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare per la sua tipologia e distribuzione degli ambienti NON consente la divisibilità della stessa

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 116.283,20
---	---------------------



Beni in
Località **c.da Imperatore**
Benevento

Lotto: 002 - TERRENI e Stalla

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 _ TERRENO part.IIa- 640.

Terreno agricolo sito in frazione c.da Imperatore

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a il ,
sezione censuaria Benevento, foglio 1, particella 640, qualità Uliveto - Pascolo Arb, classe 2 - U,
superficie catastale 8.173 mq -- 1.395 mq,
reddito dominicale: € 18,99 -- € 1,44, reddito agrario: € 23,22 -- € 1,08

Confini:

il fondo confina a NORD con la part. 639 (stessa ditta);
SUD part. 1019 ;
EST part. 698

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In seguito a rilievo operato dallo scrivente stimatore effettuato con idonea strumentazione è emerso che la particella in analisi ha una superficie di mq 9.568, pertanto superiore a quella riportata sulla visura catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DEL TIPO PARTICELLARE

Descrizione delle opere da sanare: AGGIORNAMENTO Catastale delle superfici

TIPO MAPPALE / SPESE TECNICHE: €500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: Si precisa che lo scrivente estimatore ha provveduto a richiedere il 19.01.2021 presso l'Agenzia delle Entrate _ Territorio l'aggiornamento catastale per suddetta particella.

L'Agenzia non ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento richiesto in quanto le discordanze tra la forma delle particelle e la superficie effettivamente rilevata non consente l'approvazione del TIPO PARTICELLARE senza provocare delle variazioni a catena su tutta la mappa catastale.



Identificativo corpo: B _ TERRENO part.IIe 639.

Terreno agricolo sito in c.da Imperatore

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nato a il

nata a ,

sezione censuaria Benevento, foglio 1, particella 639, qualità Uliveto - Pascolo Arb, classe 2 - U, superficie catastale 2.164 mq -- 1.520 mq,

reddito dominicale: € 5,03 -- € 1,57, reddito agrario: € 6,15 -- € 1,18

Millesimi di proprietà di parti comuni: 500/1000

Confini:

il fondo confina a nord con la part. 474

sud part. 640 (stesso proprietario)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

In seguito a rilievo operato dallo scrivente stimatore effettuato con idonea strumentazione è emerso che la particella in analisi ha una superficie di mq 3.684, pertanto superiore a quella riportata sulla visura catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DEL TIPO PARTICELLARE

Descrizione delle opere da sanare: AGGIORNAMENTO Catastale delle superfici

TIPO MAPPALE / SPESE TECNICHE: €500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: Si precisa che lo scrivente estimatore ha provveduto a richiedere il 19.01.2021 presso l'Agenzia delle Entrate _ Territorio l'aggiornamento catastale per le suddette particella.

L'Agenzia non ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento richiesto in quanto le discordanze tra la forma delle particelle e la superficie effettivamente rilevata non consente l'approvazione del TIPO PARTICELLARE senza provocare delle variazioni a catena su tutta la mappa catastale.

Identificativo corpo: C _ FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641).

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in c.da Imperatore

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Part.IIa 639

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nato a il



nata a _____ ,
 foglio 1, particella 1146 (ex 641 c.t.), subalterno 1, comune Benevento, categoria C/6, classe 2,
 consistenza 31 mq, superficie 33 mq, rendita € 78,45

Derivante da:

Costituzione del 16/01/2019 protocollo n BN0003162 in atti dal 18/01/2019 COSTITUZIONE n 40.1/2019

Millesimi di proprietà di parti comuni:

500/1000 -- 500/1000

Confini:

il bene confina a nord con la part.639;

a NORD/EST part.IIa 639;

a SUD/EST part.IIa 640 ;

a SUD part.IIa 640

Note: Detta particella deriva dalla part.IIa 641 iscritta al catasto terreni

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

nato a _____ il

 nata a _____ ,
 sezione censuaria Benevento, foglio 1, particella 641,
 qualità Fabbricato rurale, superficie catastale 115 mq

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

nato a _____ il

 nata a _____ ,
 sezione censuaria Benevento, foglio 1, particella 641,
 qualità Fabb. Urb. da accertare , superficie catastale 115 mq

Derivante da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 02.11.2017 prot. n BN0123699 in atti BONIFICA IMMOBILI A DESTINAZIONE RURALE 8n. 16782.1/2017)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 500/1000

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

nato a _____ il

 nata a _____ ,
 sezione censuaria Benevento, foglio 1, particella 1146 (ex 641),
 qualità ENTE URBANO, superficie catastale 115 mq

Derivante da: Tipo mappale del 21.11.2018 prot. n. BN0095746 in atti dal 21.11.2018 presentato il 21.11.2018 (n. 95746.1/2018)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 500/1000

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Indirizzo errato per la part.IIa 1146 fg 1 (ex part.IIa 641)

Regolarizzabili mediante: Presentazione istanza da depositare presso Agenzia delle entrate _
 Catasto

Descrizione delle opere da sanare: correzione ubicazione

Correzione ubicazione: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: D _ TERRENO 465.

Terreno agricolo sito in c.da Imperatore

Quota e tipologia del diritto

7/18 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 7/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nato a il
nata a
nato a
nato a
nato a

sezione censuaria Benevento, foglio 1, particella 465, qualità SEMINATIVO, classe 1

superficie catastale 873 mq,

reddito dominicale: € 9,47, reddito agrario: € 4,51

Derivante da:

Testamento olografo del 27/12/2001 protocollo n. 245247 in atti dal 16/12/2002 Successione n. 212259.1/2002

Millesimi di proprietà di parti comuni:

proprietà per 7/18
proprietà per 7/18
proprietà per 1/18
proprietà per 1/18
proprietà per 1/18
proprietà per 1/18

Confini:

NORD / OVEST part.Ile 640 / 466

EST part.Ile 467

OVEST part.Ile 466 – 464

SUD/ EST part.Ila 473

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E _ TERRENO Part.Ila 473.

Terreno agricolo sito in c.da Imperatore

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:



- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nato a _____ il _____
nata a _____
nato a _____ ,
sezione censuaria Benevento, foglio 1, particella 473, qualità seminativo arb, classe 3,
superficie catastale 248 mq,
reddito dominicale: € 1,41 - L. 2.728, reddito agrario: € 1,02 - L. 1.984
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/11/1990 in atti dal 28/06/1993 (n. 1410.3/1990)
Millesimi di proprietà di parti comuni: _____ proprietà per 1/3
proprietà per 1/3 _____ proprietà per 1/3

Confini:

NORD/OVEST part. 465 (stessa ditta)
EST- SUD /EST part. 699
SUD/OVEST part. 405
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F _ TERRENO part.IIa 405.

Terreno agricolo sito in c.da Imperatore

Quota e tipologia del diritto

4/24 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 8/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nato a _____ il _____
nata a _____
nato a _____
nato a _____
nato a _____
nato a _____
nato a _____ ,
sezione censuaria Benevento, foglio 1, particella 405, qualità seminativo arb, classe 3,
superficie catastale 2.333 mq, reddito dominicale: € 13,25, reddito agrario: € 9,64
Derivante da: Testamento olografo del 27/12/2001 protocollo n. 245229 in atti dal 16/12/2002
Successione n. 212259.1/2002
Millesimi di proprietà di parti comuni:
proprietà per 4/24
proprietà per 4/24
proprietà per 8/24



proprietà per 2/24
 proprietà per 2/24
 proprietà per 2/24
 proprietà per 2/24

Confini:

NORD part.Ile 699 / 700
 NORD/ OVEST part.Ila 720
 SUD part.Ile 706/702
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F _ TERRENO part.Ila 470.

Terreno agricolo sito in frazione: C.da Imperatore

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nato a _____ il _____ ,
 sezione censuaria Benevento, foglio 1, particella 470, qualità seminativo , classe 4,
 superficie catastale 67 mq, reddito dominicale: € 0.19 / L.369, reddito agrario: € 0,21 - L 402
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22.11.1990 in atti dal 28.06.1993 (n. 1410.2/1990)

Confini:

NORD part. Ila 1019

OVEST part.Ila 1019

SUD part.Ila 1019

EST part.Ila 464

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area nella quale sono inseriti i beni oggetto di stima è un'area agricola ubicata a Nord del territorio comunale di Benevento, che confina con i comuni di Torrecuso, Fragneto Monforte e Pesco Sannita, distante circa km 12 dal centro urbano del capoluogo. L'area in analisi è collegata alla città attraverso la strada statale per Pietrelcina

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A _ TERRENO agricolo part.Ila- 640



Occupato da _____ , con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2007 con cadenza annuale

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ufficio Registri Benevento il 05/06/2008 ai nn.3568

Tipologia contratto: 4 +4, scadenza 10/10/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento

Identificativo corpo: B _ TERRENO agricolo part.IIa 639

Occupato da _____ , con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2007 con cadenza annuale

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ufficio Registri Benevento il 05/06/2008 ai nn.3568

Tipologia contratto: 4 +4, scadenza 10/10/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento

Identificativo corpo: C _ FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Benevento (BN),

Libero

Identificativo corpo: D _ TERRENO agricolo part.IIa 465

Libero

Identificativo corpo: E _ TERRENO agricolo part.IIa 473

Libero

Identificativo corpo: F _ TERRENO agricolo part.IIa 405

Libero

Identificativo corpo: F _ TERRENO agricolo part.IIa 470

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di Banco di Napoli Banco di Napoli s.p.a. contro _____ -

;

Derivante da: Ordinanza del Tribunale di Napoli in data 10.12.1998

registrato a Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 07/01/1999 ai nn. 96/69;

A margine di detta formalità è annotata in data 6 novembre 2013 nn. 11976/2198 la sentenza di condanna esecutiva parziale del 26 settembre 2013.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Marco dei Cavoti
Banca di Credito Cooperativo di San Marco dei Cavoti contro _____ ;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 21/10/1998 ai nn. 10499/949;

Importo ipoteca: L. 60.000.000; Importo capitale: L. 30.000.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro _____ .

Dati precedenti relativi ai corpi: A _ TERRENO Part.IIa- 640



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Marco dei Cavoti
Banca di Credito Cooperativo di San Marco dei Cavoti
contro

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 21/10/1998 ai nn.
10499/949; Importo ipoteca: L. 60.000.000; Importo capitale: L. 30.000.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro

Dati precedenti relativi ai corpi: B _ TERRENO Part.IIe 639

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di Banco di Napoli Banco di Napoli s.p.a. contro

Derivante da: Ordinanza del Tribunale di Napoli in data 10.12.1998
registrato a Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 07/01/1999 ai nn. 96/69;
A margine di detta formalità è annotata in data 6 novembre 2013 nn. 11976/2198 la sentenza di
condanna esecutiva parziale del 26 settembre 2013.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro

Dati precedenti relativi ai corpi: C _ FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641)

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro
+4.

Dati precedenti relativi ai corpi: D _ TERRENO 465

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di Banco di Napoli Banco di Napoli s.p.a. contro

Derivante da: Ordinanza del Tribunale di Napoli in data 10.12.1998
registrato a Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 07/01/1999 ai nn. 96/69;
A margine di detta formalità è annotata in data 6 novembre 2013 nn. 11976/2198 la sentenza di
condanna esecutiva parziale del 26 settembre 2013.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro

Dati precedenti relativi ai corpi: E _ TERRENO part.IIa 473

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro
+4.

Dati precedenti relativi ai corpi: F _ TERRENO part.IIa 405

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro



- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di Banco di Napoli contro
registrato a Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento in data 07/01/1999 ai nn. 96/69.

Dati precedenti relativi ai corpi: F _ TERRENO part.IIa 470

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A _ TERRENO agricolo Part.IIa- 640
sito in Benevento (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ----

Note Indice di prestazione energetica: Attestazione NON dovuta in quanto trattasi di terreni

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B _ TERRENO agricolo part.IIa 639
sito in Benevento (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:-----

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ----

Note Indice di prestazione energetica: Attestazione NON dovuta in quanto trattasi di terreni

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C _ FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641)
sito in Benevento (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: -----

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: Attestazione NON dovuta in quanto trattasi di edificio in
categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D _ TERRENO 465
agricolo sito in Benevento (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica:-----
Note Indice di prestazione energetica: Attestazione NON dovuta in quanto trattasi di terreni
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E _ TERRENO agricolo part.Ila 473
sito in Benevento (BN),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: -----
Note Indice di prestazione energetica: Attestazione NON dovuta in quanto trattasi di terreno
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: F _ TERRENO agricolo part.Ila 405
sito in Benevento (BN),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: -----
Note Indice di prestazione energetica: Attestazione NON dovuta in quanto trattasi di terreno
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: F _ TERRENO agricolo part.Ila 470
sito in Benevento (BN),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: -----
Note Indice di prestazione energetica: Attestazione NON dovuta in quanto trattasi di terreno
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

nato a _____ il _____

nata a _____

(regime comunione dei beni) **proprietari ante ventennio al 23/02/1994 .**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 08/08/1990, ai nn. ;



trascritto a Benevento, in data 23/08/1990, ai nn. 7897/6777.

Note: Con convenzione matrimoniale del 23.02.1994 i coniugi / passano dal regime della comunione legale a regime di comunione ordinaria; con atto di divisione del 05.04.1994 i coniugi / hanno diviso alcuni dei loro beni comuni con piena esclusiva proprietà a dei terreni identificati con le part.Ile 398 e 470.

Titolare/Proprietario:

nato a il (per convenzione matrimoniale passaggio dal regime di comunione dei beni a quello di separazione ei beni) **proprietario ante ventennio ad oggi** .

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 05/04/1994, trascritto a Benevento, in data 22/04/1994, ai nn. 4009/3460.

Dati precedenti relativi ai corpi: A _ TERRENO Part.IIa- 640

Titolare/Proprietario:

nato a il
nata a
(comunione legale dei beni) **proprietari ante ventennio**.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 17/12/1990, trascritto a Benevento, in data 17/01/1991, ai nn. 708/645.

Note: La provenienza è relativa ai beni di cui alle part.Ile 639 -641_fg. 1

Titolare/Proprietario:

nato a il
nata a (regime separazione dei beni) dal 23/02/1994
ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di passaggio in regime separazione dei beni - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 23/02/1994, ai nn. 233955.

Dati precedenti relativi ai corpi: B _ TERRENO Part.IIe 639

Titolare/Proprietario:

nato a il
nata a
(regime comunione dei beni) **proprietari ante ventennio al 23/02/1994** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 17/12/1990, trascritto a Benevento, in data 17/01/1991, ai nn. 708/645.

Note: La provenienza è relativa ai beni di cui alle part.Ile 639 -641_fg. 1

Titolare/Proprietario:

nato a il
nata a (regime separazione dei beni) dal 23/02/1994
attuali proprietari .

In forza di passaggio in regime separazione dei beni - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 23/02/1994, ai nn. 233955.

Dati precedenti relativi ai corpi: C _ FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641)

Titolare/Proprietario:

nato a il
nata a
(regime comunione dei beni) **proprietari ante ventennio**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 08/08/1990; trascritto a Benevento, in data 23/08/1990, ai nn. 7897/6777.

Note: Con convenzione matrimoniale del 23.02.1994 i coniugi / passano dal re-



gime della comunione legale a regime di comunione ordinaria; con atto di divisione del 05.04.1994 i coniugi / hanno diviso alcuni dei loro beni comuni con piena esclusiva proprietà a dei terreni identificati con le part.lla 398 e 470.

Titolare/Proprietario:

nato a il

nata a

(regime separazione dei beni) dal 23/02/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di passaggio in regime separazione dei beni - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 23/02/1994, ai nn. 233955.

Dati precedenti relativi ai corpi: D _ TERRENO 465**Titolare/Proprietario:**

nato a il

nata a

(regime comunione dei beni) **proprietari ante ventennio al 23/02/1994** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 17/12/1990 trascritto a Benevento, in data 17/01/1991, ai nn. 708/645.

Note: La provenienza è relativa ai beni di cui alle part.lla 639 -641_fg. 1

Titolare/Proprietario:

nato a il

nata a

(regime separazione dei beni) dal 23/02/1994 ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di passaggio in regime separazione dei beni - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 23/02/1994, ai nn. 233955.

Dati precedenti relativi ai corpi: E _ TERRENO Part.lla 473**Titolare/Proprietario:**

nato a il

nata a

Quota di comproprietà 1/6 **proprietari ante ven-**

tennio al 23/02/1994 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 08/08/1990 ; trascritto a Benevento, in data 23/08/1990, ai nn. 7897/6777.

Titolare/Proprietario:

nato a il

nata a

In regime separazione dei beni_ Quota di comproprietà 4/24 dal 23/02/1994 ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di passaggio da beni comuni a piena ed esclusiva proprietà a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 23/02/1994, ai nn. 233955.

Dati precedenti relativi ai corpi: F _ TERRENO Part.lla 405**Titolare/Proprietario:**

nato a il

nata a

proprietari ante ventennio al 23/02/1994 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 08/08/1990, trascritto a Benevento, in data 23/08/1990, ai nn. 7897/6777.

Titolare/Proprietario:

nato a il

nata a

dal 23/02/1994 al 05/04/1994 .

In forza di passaggio in regime separazione dei beni - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data



23/02/1994, ai nn. 233955.

Titolare/Proprietario:

nato a _____ il _____ dal 05/04/1994 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 05/04/1994; trascritto a _____, in data 22/04/1994, ai nn. 4009/3460.

Dati precedenti relativi ai corpi: F _ TERRENO part.Ila 470

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A _ TERRENO agricolo part.Ila- 640

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B _ TERRENO part.Ila 639

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C _ FABBRICATO part.Ila 1146 (ex 641)

Dati precedenti relativi ai corpi: E _ TERRENO agricolo part.Ila 473

Dati precedenti relativi ai corpi: F _ TERRENO agricolo part.Ila 405

Dati precedenti relativi ai corpi: F _ TERRENO agricolo part.Ila 470

7.2 Conformità urbanistica:

Agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto Presidente G.P. n 54 del 06.12.2012
Zona omogenea:	E1
Norme tecniche di attuazione:	I suoli extraurbani ambiti della tutela mirati, zone t.o. del tipo E , a disciplina ispirata alla tutela e alla valorizzazione produttiva. Z.n.e del tipo E1, territorio extraurbano oggetto delle tutele e valorizzazione mirata di primo grado. Capo 26° del PUC_ Artt. 120 -121-122



Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A _ B _ TERRENO part.IIa- 640 e 639

C _ FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641) - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto Presidente G.P. n° 54 del 06.12.2012
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	I suoli extraurbani ambiti della tutela mirati, zone t.o. del tipo E , a disciplina ispirata alla tutela e alla valorizzazione produttiva. Z.n.e del tipo E2, territorio extraurbano oggetto delle tutele e valorizzazione mirata di secondo grado. Capo 26° del PUC_ Artt. 120 -121-123

Note sulla conformità:nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi:

D _ TERRENO part.IIa 465

E _ TERRENO part.IIa 473

F _ TERRENO part.IIa 405

F _ TERRENO part.IIa 470

Descrizione:

Terreno **agricolo** di cui al punto **A _ part.IIa- 640**

L'area in questione, come detto in precedenza, è situata nella zona Nord- Ovest del Comune di Benevento, a confine con il Comune di Fragneto Monforte. La particella 640 ha una conformazione abbastanza regolare; l'accesso è garantito da stradina privata a fondo naturale, carrabile ai mezzi agricoli, che si dirama da una strada privata (part.IIa 405) a cui si accede da C.da Imperatore. Il terreno, che si sviluppa in lieve declivio in direzione Est-Ovest e può considerarsi tutt'uno con la confinante particella 639, è coltivato ad uliveto, con radi alberi da frutto nella parte orientale del fondo.

La potenzialità produttiva data dalla presenza della piantagione esistente consente di applicare un valore di stima del terreno superiore a quelli ad esso limitrofi.



1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **6.734,00 (superficie rilevata)**

il terreno risulta di forma regolare

Colture arboree Seminativo- uliveto- pascolo- bosco

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocre

Impianti:NESSUNO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è effettuato sulla base della superficie rilevata, applicando i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolarità intrinseche del bene in analisi, come di seguito esplicitato:

- Accesso buono = 1,00
- Ubicazione normale = 0,95
- Fertilità buona = 1,00
- Giacitura mediocre = 0,90
- Forma normale = 0,975

Per cui:2

$$(1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,975 \times 1,00) = 0,83$$

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo di cui part.Illa 640	sup reale netta	6.734,00	0,83	5.589,22
		6.734,00		5.589,22

Descrizione:

TERRENO agricolo di cui al punto B _ part.Illa 639

Come detto in precedenza, l'area in questione è situata nella zona Nord- Ovest del Comune di Benevento, a confine con il Comune di Fragneto Monforte. La particella 639 ha una conformazione abbastanza regolare; l'accesso è garantito da stradina privata a fondo naturale, carrabile ai mezzi agricoli, che si dirama da una strada privata (part.Illa 405) a cui si accede da C.da Imperatore. Il terreno, che ha un andamento via via più in declivio in direzione Sud-Nord e può considerarsi tutt'uno con la confinante particella 640, è coltivato ad uliveto, con radi alberi da frutto ed arbusti spontanei ed aromatici.

La potenzialità produttiva data dalla presenza della piantagione esistente consente di applicare un valore di stima del terreno superiore a quelli ad esse limitrofi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Superficie complessiva di circa mq **2.592,00 (superficie rilevata)**

il terreno risulta di forma regolare

Colture arboree Seminativo- uliveto- pascolo- bosco

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocre

Impianti:NESSUNO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è effettuato sulla base della superficie rilevata, applicando i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolarità intrinseche del bene in analisi, come di seguito esplicitato:

- Accesso buono = 1,00
- Ubicazione normale = 0,95
- Fertilità buona = 1,00
- Giacitura mediocre = 0,90
- Forma normale = 0,975
- Ampiezza medio = 1,00

Per cui:

$$(1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,975 \times 1,00) = 0,83$$

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo di cui part.lla 639	sup reale netta	2.592,00	0,83	2.151,36
		2.592,00		2.151,36

Descrizione:

Stalla [C6] di cui al punto C_ FABBRICATO part.lla 1146 (ex 641)

Intercluso tra le particelle 639 e 640, è ubicato il fabbricato identificato catastalmente al n. 1146, caratterizzato da un basamento in cemento e perimetralmente delimitato da due muri di contenimento e da una recinzione di rete metallica con paletti in ferro e copertura in lamiera. Questo deposito/ stalla non è al momento accessibile, in quanto è semi coperto da rovi ed arbusti spontanei.



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

Impianti:



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

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è relativa alla superficie rilevata applicando i coefficienti di adeguamento e correzione che tengono conto delle particolari condizioni e destinazione del bene, come di seguito esplicitato:

- Manutenzione da ristrutturare/adequare: 0,50

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato	sup reale netta	115,00	0,50	57,50
		115,00		57,50



Descrizione:

TERRENO agricolo di cui al punto D _ part.IIa 465

Insieme alla particella 473 ha una conformazione abbastanza regolare; costituisce una lingua di terreno che separa la particella 640 dalla strada privata (part.IIa 405), che collega C.da Imperatore ai fondi in oggetto della presente procedura e che garantisce l'accesso ai terreni, caratterizzati dalla presenza di alcuni alberi da frutto ed arbusti spontanei.

**1. Quota e tipologia del diritto****7/18 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 7/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **873,00**

il terreno risulta di forma regolare

Colture arboree Seminativo- uliveto- pascolo- bosco

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocre

Impianti: NESSUNO**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è effettuato sulla base della superficie rilevata, applicando i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolarità intrinseche del bene in analisi, come di seguito esplicitato:

- Accesso sufficiente = 0,95
- Ubicazione normale = 0,95
- Fertilità buona = 0,94
- Giacitura mediocre = 0,90
- Forma normale = 0,975
- Ampiezza medio = 1,00

Per cui:

$$(0,95 \times 0,95 \times 0,94 \times 0,90 \times 0,975 \times 1,00) = 0,74$$



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno di cui alla part. 465	sup reale netta	873,00	0,74	646,02
		873,00		646,02

Descrizione:

TERRENO agricolo di cui al punto E _ part.Ila 473

Insieme alla particella 465 ha una conformazione abbastanza regolare; costituisce una lingua di terreno che separa la particella 640 dalla strada privata (part.Ila 405), che collega C.da Imperatore ai fondi in oggetto della presente procedura e che garantisce l'accesso ai terreni, caratterizzati dalla presenza di alcuni alberi da frutto ed arbusti spontanei.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/3 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **248,00**

il terreno risulta di forma regolare

Colture arboree Seminativo- uliveto- pascolo- bosco

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocre

Impianti: NESSUNO**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è effettuato sulla base della superficie rilevata, applicando i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolarità intrinseche del bene in analisi, come di seguito esplicitato:

- Accesso sufficiente = 0,95
- Ubicazione normale = 0,95
- Fertilità buona = 0,94
- Giacitura mediocre = 0,90
- Forma normale = 0,975
- Ampiezza medio = 1,00

Per cui:

$$(0,95 \times 0,95 \times 0,94 \times 0,90 \times 0,975 \times 1,00) = 0,74$$



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno di cui alla part. 473	sup reale netta	248,00	0,74	183,52
		248,00		183,52

Descrizione:

TERRENO agricolo di cui al punto F _ part.IIa 405

La presente particella costituisce la strada asfaltata di collegamento tra la strada comunale di C.da Imperatore e l'area caratterizzata dalla presenza della Masseria Casiniello che vi insiste.

**1. Quota e tipologia del diritto**

4/24 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 4/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 8/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 2/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 2/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 - Quota: 2/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.333,00**
il terreno risulta di forma regolare

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti :NESSUNO**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è effettuato sulla base della superficie rilevata, applicando i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolarità intrinseche del bene in analisi, come di seguito esplicitato:

- Accesso buono = 1,00
- Ubicazione normale = 0,95

Per cui:

$$(1,00 \times 0,95) = 0,95$$



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno (strada di accesso ai fondi) di cui alla part. 405	sup reale netta	2.333,00	0,95	2.216,35
		2.333,00		2.216,35

Descrizione:

TERRENO agricolo di cui al punto F _ Part.IIa 470

L'area in questione è situata nella zona Nord- Ovest del Comune di Benevento, a confine con il Comune di Fragneto Monforte. La particella **470** ha una conformazione abbastanza regolare; l'accesso è garantito attraverso la particella 464, da una strada privata (Part.IIa 405) a cui si accede da C.da Imperatore; il piccolo terreno ha un andamento pressoché pianeggiante a confine con un vecchio casale di modeste dimensioni.



1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

il terreno risulta di forma regolare

Colture arboree Seminativo

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocre

Impianti: NESSUNO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è effettuato sulla base della superficie rilevata, applicando i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolarità intrinseche del bene in analisi, come di seguito esplicitato:

- Accesso buono = 1,00
- Ubicazione buona = 1,00

Per cui:

$$(1,00 \times 1,00) = 1,00$$



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale netta	67,00	1,00	67,00
		67,00		67,00

Accessori

F. _ Terreno part.IIa 470

1. Fontana in pietra valore a corpo € 1.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ai fini estimativi occorre senz'altro porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori positivi e negativi, connessi sia ai pregi che ai difetti del bene. Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato del bene facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuate nella stessa zona di ubicazione del bene stesso. In pratica, partendo dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, confrontando questo con altri di pari caratteristiche dei quali si conoscono i prezzi di mercato, si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati. Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Per cui, in sintesi, lo scrivente estimatore per una congrua valutazione del prezzo di mercato del bene oggetto di stima, ha considerato la zona di ubicazione dell'immobile all'interno del paese, ha tenuto conto del mercato immobiliare del comune, della dinamicità del mercato in zona, delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nel comune capoluogo;

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

Valore determinato per comparazione con tipologie aventi caratteristiche simili e ubicate in zone limitrofe hanno dato luogo ad una oscillazione tra i due estremi: 1,00€/mq- 3,50 €/mq ;

Altre fonti di informazione: Notizie desunte dai professionisti operanti nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

A _ TERRENO Part.IIa- 640. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.949,48.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo di cui part.IIa 640	5.589,22	€ 3,50	€ 19.562,27



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 19.562,27
Valore corpo	€ 19.562,27
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 19.562,27
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.562,27

B _ TERRENO Part.IIe 639. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.529,76.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo di cui part.IIa 639	2.151,36	€ 3,50	€ 7.529,76

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.529,76
Valore corpo	€ 7.529,76
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.529,76
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.764,88

C _ FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641). Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato	57,50	€ 100,00	€ 5.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.750,00
Valore corpo	€ 5.750,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.875,00

D _ TERRENO 465. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.938,06.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno di cui alla part. 465	646,02	€ 3,00	€ 1.938,06

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.938,06
Valore corpo	€ 1.938,06
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.938,06
Valore complessivo diritto e quota	€ 753,69

E _ TERRENO Part.IIa 473. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 550,56.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno di cui alla part. 473	183,52	€ 3,00	€ 550,56

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 550,56
Valore corpo	€ 550,56
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 550,56
Valore complessivo diritto e quota	€ 183,52



F _ TERRENO Part.IIa 405. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.649,05.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno (strada di accesso ai fondi) di cui alla part. 405	2.216,35	€ 3,00	€ 6.649,05
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.649,05
Valore corpo			€ 6.649,05
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.649,05
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.108,18

F _ TERRENO Part.IIa 470. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 201,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	67,00	€ 3,00	€ 201,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 201,00
Valore corpo			€ 201,00
Valore Accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.201,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.201,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A_TERRENO Part.IIa- 640	agricolo	5.589,22	€ 19.562,27	€ 19.562,27
B_TERRENO Part.IIe 639	agricolo	2.151,36	€ 7.529,76	€ 3.764,88
C_FABBRICATO part.IIa 1146 (ex 641)	Stalla [C6]	57,50	€5.750,00	€ 2.875,00
D _TERRENO 465	agricolo	646,02	€ 1.938,06	€ 753,69
E_TERRENO Part.IIa 473	agricolo	183,52	€ 550,56	€ 183,52
F_TERRENO Part.IIa 405	agricolo	2.216,352	€ 6.649,05	€1.108,18
F_TERRENO Part.IIa 470	agricolo	67,00	€ 1.201,00	€1. 201,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.450,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

I beni non sono divisibili per loro ubicazione , accesso e proprietà'

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 41.730,70**

Lotto: 003 - 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 _ TERRENO part.IIa 398.

agricolo sito in c.da Imperatore

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nato a _____ il _____
nata a _____ ,

sezione censuaria Benevento, foglio 1, particella 398, qualità Uliveto - Bosco Ceduo, classe 2 - 2, superficie catastale 10.239 mq -- 10.038 mq, reddito dominicale: € 23,80 -- € 7,78, reddito agrario: € 20,08 -- € 2,59

Derivante da:

Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. BN 0055269 in atti dal 07/03/2007
Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3.10.2006 (n. 3621.1/2007)

Confini:

NORD part. IIa 1019;

NORD-EST part.IIe 399- 401- 726

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIFFERENTE SUPERFICIE

Regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: Correzioni delle superfici

Tipo mappale/Spese tecniche: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note:

Dalle risultanze del rilievo effettuato con l'ausilio dell'idonea strumentazione si è riscontrato che la particella 398 ha una consistenza di mq 20.181 e NON mq 20277 così come riportato nella visura catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area nella quale è inserito il bene oggetto di stima è un area agricola ubicata a nord del territorio comunale di Benevento, che confina con i comuni di Torrecuso, Fragneto Monforte e Pesco Sannita, distante circa km 10 dal centro urbano del capoluogo. L'area in analisi è collegata alla città attraverso la strada "complanare Fragneto – Benevento", oppure vecchia strada per Pesco Sannita

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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



Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Benevento.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2007 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ufficio del Registro di Benevento il 05/06/2008 ai nn.3568

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 10/11/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Verbale di pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro
iscritto/trascritto a presso Corte d'Appello di Benevento in data 31/01/2014 ai nn. /413.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sequestro conservativo a favore di Banco di Napoli contro
iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data _____ ai nn. 96/69.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Marco dei Cavoti
contro _____ ;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 21/10/1998
ai nn. 10499/949; Importo ipoteca: L. 60.000.000; Importo capitale: L. 30.000.000.

Dati precedenti relativi ai corpi: B _ TERRENO Part.IIa 398

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non dovuta in quanto trattasi di terreno

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

_____ nato a _____
_____ nata a _____

_____ il _____
(regime comunione dei beni) **proprietari ante**



ventennio al 05/04/1994

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 08/08/1990 ;
trascritto a Benevento, in data 23/08/1990, ai nn. 7897/6777.

Titolare/Proprietario:

nato a _____ il _____ dal 05/04/1994 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di passaggio da beni comuni a piena ed esclusiva proprietà
a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 05/04/1994;
trascritto a Benevento, in data 22/04/1994, ai nn. 4009/3460.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto Presidente G.P. n° 54 del 06.12.2012
Zona omogenea:	E1
Norme tecniche di attuazione:	I suoli extraurbani ambiti della tutela mirati, zone t.o. del tipo E , a disciplina ispirata alla tutela e alla valorizzazione produttiva. Z.n.e del tipo E1, territorio extraurbano oggetto delle tutele e valorizzazione mirata di primo grado. Capo 26° del PUC_ Artt. 120 -121-122

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione
TERRENO agricolo _ part.IIa 398

L'area in questione è situata nella zona Nord- Ovest del Comune di Benevento, a confine con il Comune di Fragneto Monforte. La particella 398 ha una conformazione abbastanza irregolare; l'accesso al fondo è garantito da stradina privata a fondo naturale carrabile, che si dirama da una strada privata asfaltata (Part.IIa 405) a cui si accede da C.da Imperatore. Il terreno ha un andamento via via più in declivio in direzione Sud-Nord; esso è caratterizzato nella parte Sud-Ovest da un'area boschiva leggermente impervia e da un'area lievemente digradante, parzialmente occupata da olivi ed arbusti spontanei.

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

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20.181,00** (di cui mq 7.772 ad uliveto e mq 12.409 a bosco)**Impianti: NESSUNO****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è effettuato sulla base della superficie rilevata, applicando i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolarità intrinseche del bene in analisi, come di seguito esplicitato:

1. (per la superficie relativa alla parte coltivata ad ulivi)

- Accesso sufficiente = 0,95
 - Ubicazione normale = 0,95
 - Fertilità buona = 1
 - Giacitura mediocre = 0,90
 - Forma normale = 0,975
 - Ampiezza medio = 1,00
- $(0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,975 \times 1,00) = 0,79$

2. per la superficie dell'area a bosco atteso che il valore del terreno è quantificabile in €/mq 0,60; considero un coefficiente assimilabile a 1 si ha:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo di cui part.IIa 398 uliveto	sup reale netta	7.772,00	0,79	6.139,88
Terreno agricolo _ BOSCO	sup reale netta	12.409,00	1,00	12.409,00
		20.181,00		18.548,88



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

Ai fini estimativi occorre senz'altro, porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi.

In pratica, partendo dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, ottenuto con la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione, che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati. Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nel comune capoluogo;

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

Valore determinato per comparazione con tipologie aventi caratteristiche similari e ubicate in zone limitrofe hanno dato luogo ad un valore pari- 3,50 €/mq per uliveti e 0,60 €/mq per aree boschive ;

Altre fonti di informazione: Notizie desunte dai professionisti operanti nella zona.

8.3 Valutazione corpi:**B _ TERRENO Part.IIa 398. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.934,98.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo di cui part.IIa 398 uliveto	6.139,88	€ 3,50	€ 21.489,58
Terreno agricolo _ BOSCO	12.409,00	€ 0,60	€ 7.445,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.934,98
Valore corpo			€28.934,98
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.934,98
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.934,98



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B_TERRENO part.IIa 398	agricolo	18.548,88	€ 28.934,98	€ 28.934,98

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 28.434,98

Data generazione:
21-02-2022

