



**Tribunale di Benevento**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI IMMOBILI NEL COMUNE DI  
CASTELPAGANO (BN)**

Giudice dell'Esecuzione  
**Giudice Dott. Michele Monteleone**



**Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 13/2022 R.G.Es.: Società cattolica di assicurazione Spa/**

Custode: Dott. Alexiae Palumbo

Ctu: Ing. Maria Luisa Bello

## L'INCARICO

In data 08.02.2023, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott. Michele Monteleone, nominava la sottoscritta ingegnere Maria Luisa Bello, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento con numero A/2006 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.13/2022 R.G.Es., avente ad oggetto la esecuzione forzata per espropriazione nella forma del pignoramento di immobili ubicati nel comune di Castelpagano (BN). (**Allegato 1: Incarico**)

La sottoscritta, mediante deposito telematico nel fascicolo della procedura, accettava l'incarico (**Allegato 2: Accettazione incarico**)

## I QUESITI

L'ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U il seguente incarico:

- alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- all'esatta elencazione ed **individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stati di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce attuali

strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

- indichi se è presente o meno l'**attestato di certificazione (ACE/APE)**;
- all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore precedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;
- all'indicazione dello **stato di possesso degli immobili** precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- ad acquisire ogni **informazione concernente**:
  - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
  - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
  - eventuali cause in corso
  - la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando – previa specificazione del valore riportato dall'OMI – distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con

indicazione dell’immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tagli adeguamenti in maniera distinta per lo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

- nel caso si tratti di **quota indivisa** precisi se l’immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in casi di terreni, proponga in allegato alla perizia un’ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l’approvazione da parte del giudice, sentite le parte, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art.577 cod. proc. civ, dall’art.846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l’intero immobile (in difetto di offerta per l’acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell’importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l’udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell’intero.

## **LE OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della relazione estimativa si sono resi necessari diversi accessi presso:

- L’Agenzia del Territorio della provincia di Benevento per rilevare la situazione catastale mediante acquisizione degli estratti del catasto delle mappe censuarie e di altra documentazione utile.
- L’Ufficio Tecnico Comunale di Castelpagano per acquisire la documentazione urbanistico-edilizia, nonché i titoli abilitativi dei beni pignorati.
- La Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Benevento per acquisire la certificazione sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell’immobile oggetto di stima.
- Alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi

In data 08.03.2023 la sottoscritta, unitamente all’avvocato dott.ssa Palumbo Alexiae, custode giudiziario degli immobili pignorati, si recava sui luoghi di causa. Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico degli immobili al fine di poter rappresentare lo stato dei luoghi dei beni pignorati e procedere, poi, alla loro stima.

È stato necessario effettuare accesso agli atti presso il Comunale di Castelpagano per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni e dei titoli edilizi degli immobili pignorati.

### **(Allegato 3: Accesso agli atti)**

In data 27.06.2023 è stato necessario effettuare un nuovo accesso sui luoghi di causa per eseguire ulteriori accertamenti tecnici e verificare l’esistenza di eventuali difformità edilizie e urbanistiche degli immobili oggetto di stima, nonché verificare il rilievo precedentemente eseguito.

## **LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, la scrivente, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E., redige la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola secondo i seguenti punti:

- a. **Individuazione territoriale e descrizione dei beni oggetto del pignoramento**
- b. **Identificazione catastale**
- c. **Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**
- d. **Individuazione dei beni componenti i lotti**
- e. **Attestato di certificazione (ACE/APE)**
- f. **Stato di possesso degli immobili**
- g. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**
- h. **Valutazione complessiva dei beni**
- i. **Conclusioni**

I beni oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Castelpagano in provincia di Benevento e sono di seguito elencati:

- 1) Palazzo Ducale e relative corti di pertinenza;
- 2) Borgo rurale denominato “Antiche Terre del Baraccone”;
- 3) Struttura ricettiva a servizio dell’invaso collinare “Fontana del Baraccone”;
- 4) Terreno convenzionato da concessione mineraria per felpati e terre con grado di refrattarietà superiore a 1630° denominata “Piana della Battaglia”;
- 5) Terreni agricoli (Foglio 2 p.lla 21- p.lla 23 -p.lla 302 -p.lla 303 - p.lla 304 - p.lla 306 - p.lla 307- p.lla 4 - p.lla 6 - p.lla 7 - p.lla 10 - p.lla 29 - p.lla 30 - p.lla 33 - p.lla 131 -p.lla 170 - p.lla 97 - p.lla 262 - p.lla 289 - p.lla 290 - p.lla 314 - p.lla 316; Foglio 13 p.lla 84 - p.lla 85 - p.lla 255 - p.lla 256 - p.lla 275)

Di seguito si riporta una foto aerea estratta da Google Earth, nella quale sono riquadrati per macro-aree i fabbricati e i terreni oggetto della perizia.



a. **Individuazione territoriale e descrizione dei beni oggetto del pignoramento**

Di seguito si riporta l'inquadramento territoriale di ogni Bene e relativa descrizione:

**1) PALAZZO DUCALE**

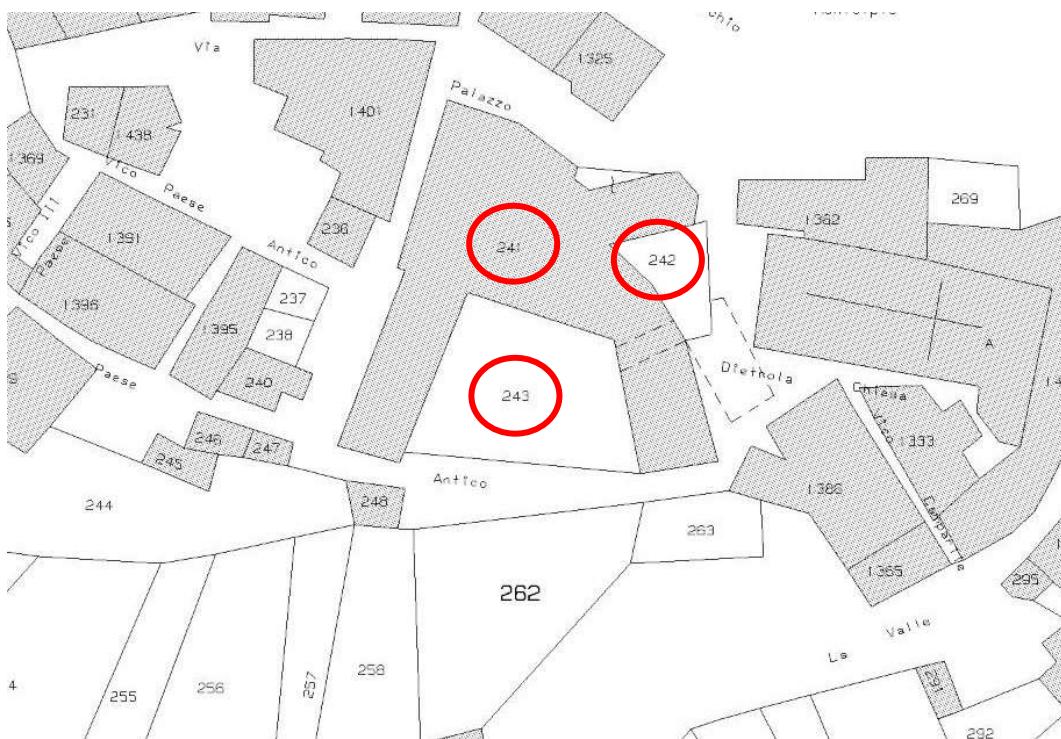
- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelpagano (BN) **Foglio 29**  
**particella 241 sub 1, particella 242, particella 243 e particella 886.**



*Foto aerea*



*Sovrapposizione tra la foto aerea georeferenziata e l'estratto di mappa Wegis*



### *Individuazione del Bene sull'estratto di mappa Wegis*

### **Provenienza del Bene:**

- Certificato di denunciata successione. Not. Ufficio Del Registro del 15/05/1992 rep.3641/3441 trascritta il 11/11/1992 ai nn. 9163/10403;
- Accettazione tacita di eredità Ufficio Registro Palmieri Gabriella Libera del 16/07/2004 rep. 14143 trascritta il 13/06/2008 ai nn. 5229/7187;
- Permuta. Not. Quadri Rolando del 19/07/2013 rep.239/184 trascritta il 05/08/2013 ai nn.6686/8707;
- Divisione. Not. Quadri Rolando del 19/07/2013 rep.239/184 trascritta il 05/08/2013 ai nn.6685/8706.

### **Descrizione del Bene:**

Il palazzo ducale di Castelpagano è stato costruito tra il periodo Normanno-Svevo e quello Angioino come opera difensiva. Rimaneggiato più volte nel corso dei secoli, il castello ha modificato la conformazione e la disposizione degli ambienti fino a raggiungere l'attuale aspetto di villa per residenza con belvedere.

Esso è situato nel nucleo più vecchio del centro abitato del Comune di Castelpagano nella piazza principale.



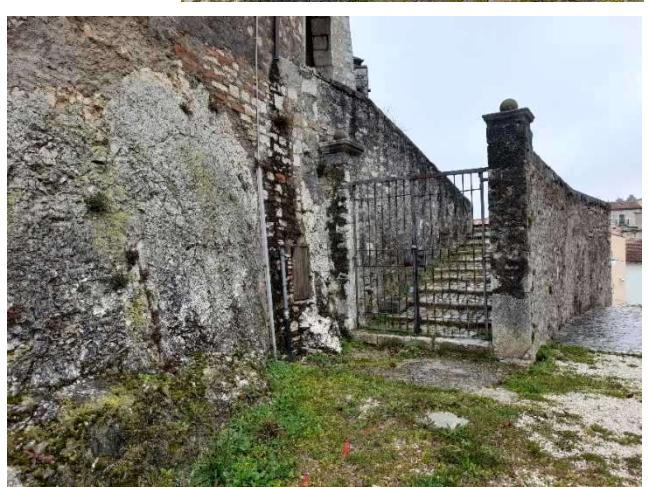
L'accesso pedonale e carraio ai beni avviene direttamente da via Insorti d'Ungheria, strada pubblica.

Nella fase iniziale la sua forma era molto diversa da quella odierna. In epoca angioina, quando nella zona vi fu una profonda riorganizzazione dei feudi, il castello fu ristrutturato; il portale di ingresso a sesto acuto è la testimonianza di quel periodo.

Si può desumere, dall'andamento a scarpa dei muri perimetrali che vi sia stato un rafforzamento del sistema difensivo con la realizzazione di un percorso di accesso a spirale, di antemurali e di altri accorgimenti tra cui un torrino riconoscibile in una parte della struttura di sostegno della piccola terrazza anteriore.



Il nucleo di fondazione è costituito dalle strutture del piano seminterrato e da parte di quelle del piano terra. Tale parte incorpora lo sperone roccioso che emergeva alla sommità della collina e che è stato in parte resecato per ricavare il piano di posa dell'edificio.



Le aperture, ovvero le porte, i portoni e le finestre, sono dovute a modificazioni certamente di epoca moderna.

Gli infissi sono prevalentemente in legno verniciato bianco, tortora e marrone.



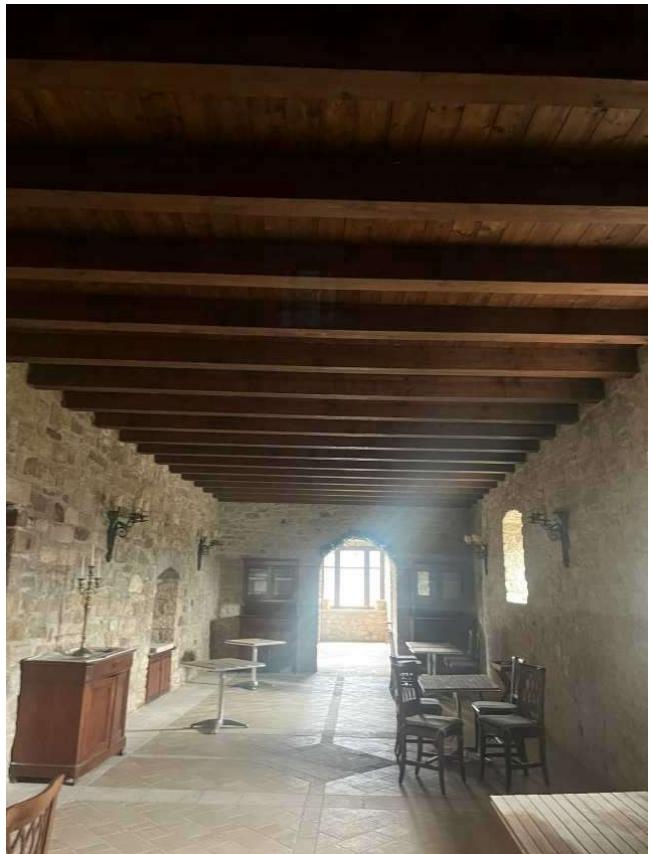
La porta di ingresso è in legno:



La struttura portante consiste in murature di pietra calcarea in sovrapposizione, adagiate sulle preesistenti formazioni rocciose collinari, mentre gli orizzontamenti sono realizzati da alcune volte in pietra e prevalentemente da solai in tavelloni con struttura in acciaio, di recente installazione. L’armatura del tetto, ricoperto da coppi, è stata modificata in epoca moderna mediante l’inserimento di travi in ferro e legno.

L’armatura del tetto è stata totalmente modificata negli anni sessanta con l’inserimento di travi in ferro e in legno ed arcarecci in legno di abete, privi di interconnessione e di ancoraggio ai cordoli.

Lungo la linea di gronda è stata inserita, negli anni trenta, la caratteristica finitura a romanella.



La sala del piano terra è stata coperta negli anni sessanta con travi in c.a. e solaio a piastra.

Le strutture orizzontali sono essenzialmente costituite da poche volte, a botte e a padiglione, in schegge di pietra e in tubi fittili e da travi in ferro con tavelloni posti in opera recentemente.



Le strutture murarie sono quasi interamente in pietra calcarea locale a spacco o appena sbizzarza di pezzatura irregolare e posta in opera a strati alti circa quaranta centimetri con malta di allettamento di calce, pietra macinata e pozzolana. Gli strati sono rinforzati con zeppe del medesimo materiale e con rari scapoli di laterizio.

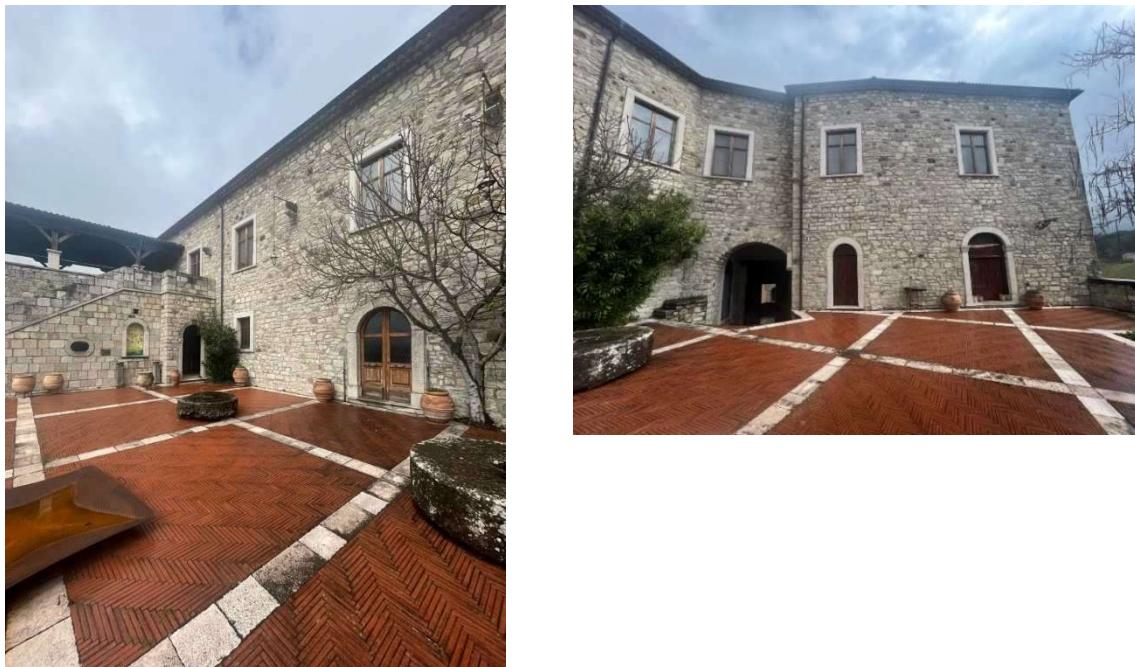
Gli spessori dei muri perimetrali variano da 1 metro ad 1 metro e 10 centimetri, mentre i muri di spina hanno uno spessore variabile da 65 a 75 centimetri.



Il Palazzo Ducale presenta una configurazione a ferro di cavallo e racchiude al suo interno una corte scoperta che affaccia su un belvedere.



La corte interna è pavimentata con un acciottolato ripartito da cordoni in laterizio e in pietra calcarea che ricalca quello settecentesco.



Le pareti esterne sono interamente prive di intonaco e trattate a rasapietra.



Il Palazzo Ducale si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al torrino e ai piani seminterrati, accessibili dall'esterno e utilizzati per deposito di attrezzi e di legna.



Dal punto di vista distributivo lo stabile presenta al piano rialzato una serie di sale e atrii, oltre ad alcuni ambienti di servizio e un deposito indipendente, cui si accede esclusivamente tramite la corte interna; al piano primo, raggiungibile mediante una rampa di scale, ci sono altre sale, alcune camere da letto con relativi servizi igienici, un terrazzino scoperto e un'ampia terrazza coperta, cui si accede anche mediante scala esterna situata nel cortile, che affaccia direttamente sul belvedere; al piano sottotetto, posizionato nel torrino, si giunge dal primo piano tramite scala, che attualmente non risulta presente/realizzata. Ai piani interrati, distinti rispettivamente tra servizi igienici, locali cucina/depositi e locali tecnici, si giunge tramite indipendenti rampe di scale per le cucine e i servizi igienici e accessi esterni per i locali tecnici e un deposito/garage su strada.

In particolare, al piano terra furono collocati il granaio, molto esteso in conseguenza dell'ampiezza della proprietà feudale che superava all'epoca i cinquecento ettari, le cantine, le scuderie, l'alloggio della servitù, altri depositi e una cucina rustica.

Al piano primo furono inseriti gli ambienti destinati alla famiglia padronale, essenzialmente stanze da letto, nell'ala destra, qualche piccolo cabinet, oggi scomparso, un salotto, oggi ridotto a cucina, e una sala di ricevimento coperta da una volta a padiglione in tubi fittili, all'estremità dell'ala sinistra.

Per passare dal piano terra al piano primo si utilizzava e si utilizza ancora una piccola rampa di scala attraverso cui si accede direttamente dalla corte agli ambienti padronali.

Gli interni sono ricoperti da intonaco fine colorato con Pitture del tipo a colla; le finiture che i probabili apparati decorativi settecenteschi sono andati completamente perduti.

Le pavimentazioni dei piani terra e interrati in pietra naturale o ceramica, mentre al livello superiore il piano di calpestio è rivestito in parquet di legno massello; tutti i locali di



servizio, cucine, bagni, ecc., sono dotati di rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Di notevole pregio è il terrazzo al piano primo, con la trasformazione da castello in una villa con belvedere, poiché mantiene l'apparenza dello chateau, ma ne muta sostanzialmente la funzione e l'organizzazione interna.



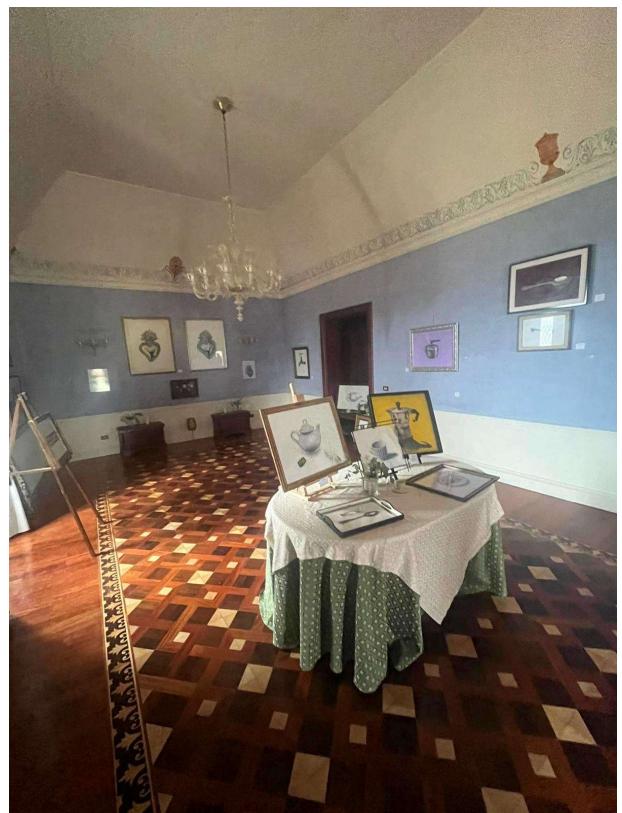
**Condizioni di conservazione:** lo stato manutentivo è buono, ma va considerato il lungo periodo di inattività a cui le aziende sono state sottoposte nel recente passato a causa delle chiusure dettate dalle esigenze sanitarie per scongiurare il diffondersi dei contagi da Covid.

In particolare, il bene presenta uno stato manutentivo del piano primo deteriorato dalle infiltrazioni di acque meteoriche che hanno portato al danneggiamento di intonaci, finiture e serramenti.



Dunque, la residenza presenta una differenza piuttosto netta tra i locali posti a piano rialzato e quelli ubicati a piano primo: gli ambienti del piano terra, adibiti a sala congressi/ristorazione, nonostante il lungo periodo di inattività, si trovano in buono stato di manutenzione, dal punto di vista strutturale, impiantistico ed estetico, anche per quanto riguarda i servizi igienici e le cucine. Non è possibile, invece, dire lo stesso per le camere e le sale che si trovano a piano primo, in cui il degrado è molto evidente, con particolare riferimento agli intonaci e alle pavimentazioni in legno, che presentano rigonfiamenti, gibbosità, ammaloramenti e distacchi in svariate zone del castello. Per i locali a primo piano sono, pertanto, necessari interventi di ripristino piuttosto consistenti.

I saloni posti al piano primo si presentano in un buono stato di conservazione.



Non è stato possibile ispezionare il sottotetto, data l'assenza della rampa di scale, ma esternamente l'ambiente si presenta a rustico, totalmente privo di finiture.

Gli spazi esterni risultano attrezzati e ben rifiniti.

Caratteristiche zona: zona centrale con buona presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Benevento) a circa 40 km; Aeroporto Internazionale di Napoli a circa 130 km; ingresso autostrada A16 Raccordo Autostradale Benevento a circa 6 km.

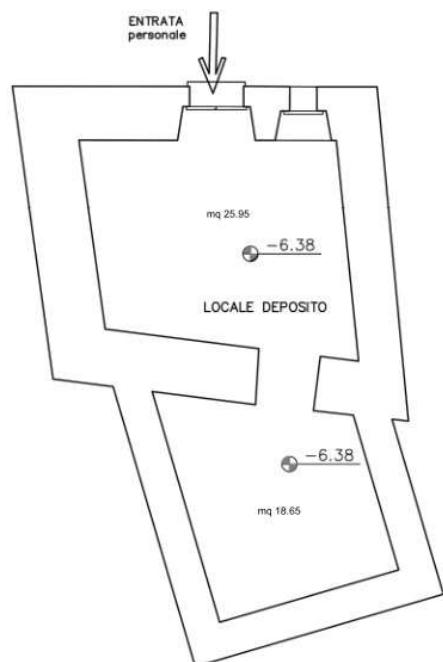
Di seguito si riportano le planimetrie catastali dell'immobile:

- Piano seminterrato

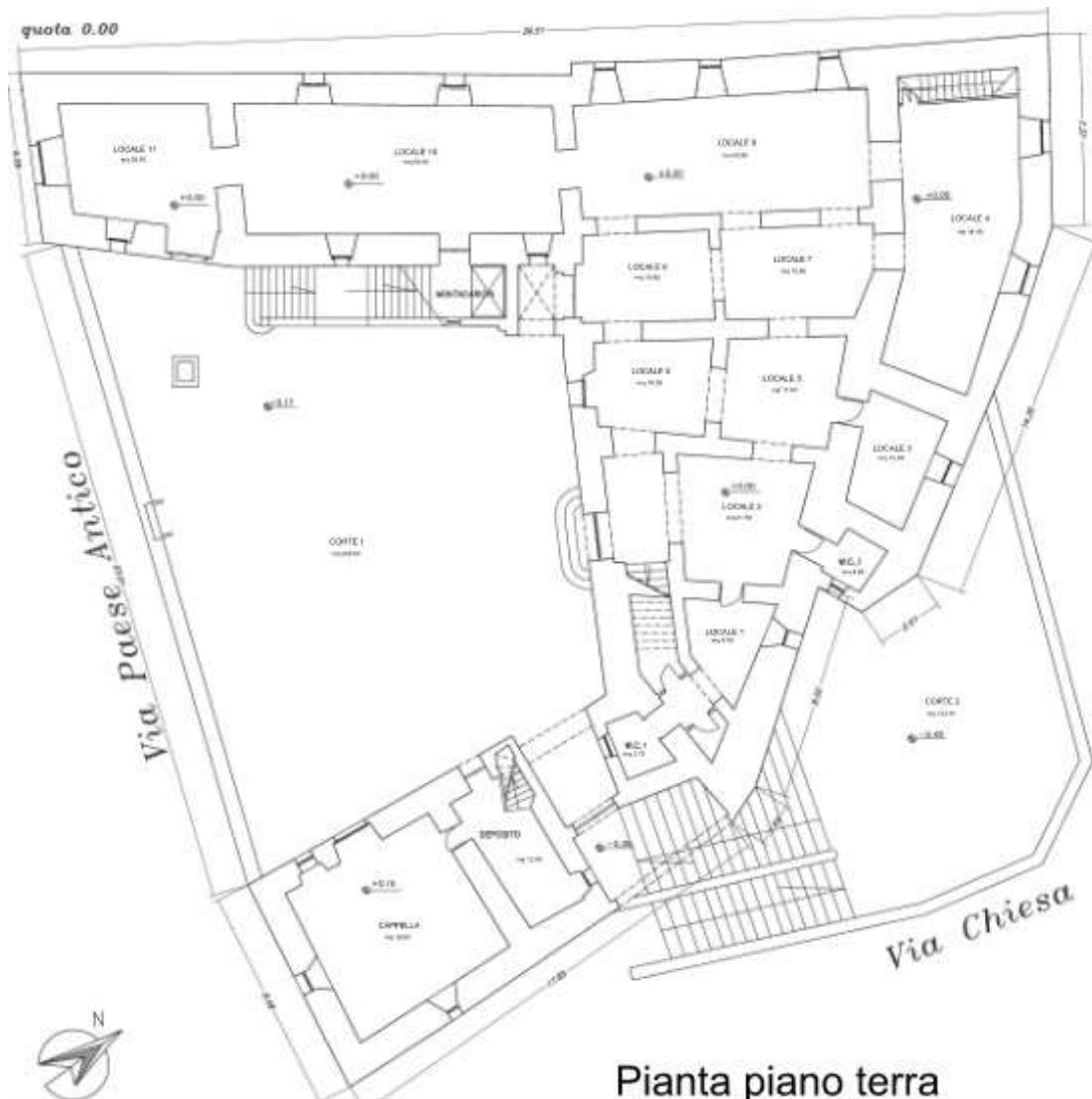


Superficie netta piano seminterrato:

<b>Piano seminterrato</b>	
Locale deposito	44.60 mq
Deposito 1	53.00 mq
Deposito 2	25.60 mq
Deposito 3	18.70 mq
Locale cucina	50.80 mq
Disimpegno	6.55 mq
Wc	2.70 mq
Servizi igienici	15.85 mq
Locale caldaia	17.15 mq
Tot = 234.95 mq	



- Piano terra



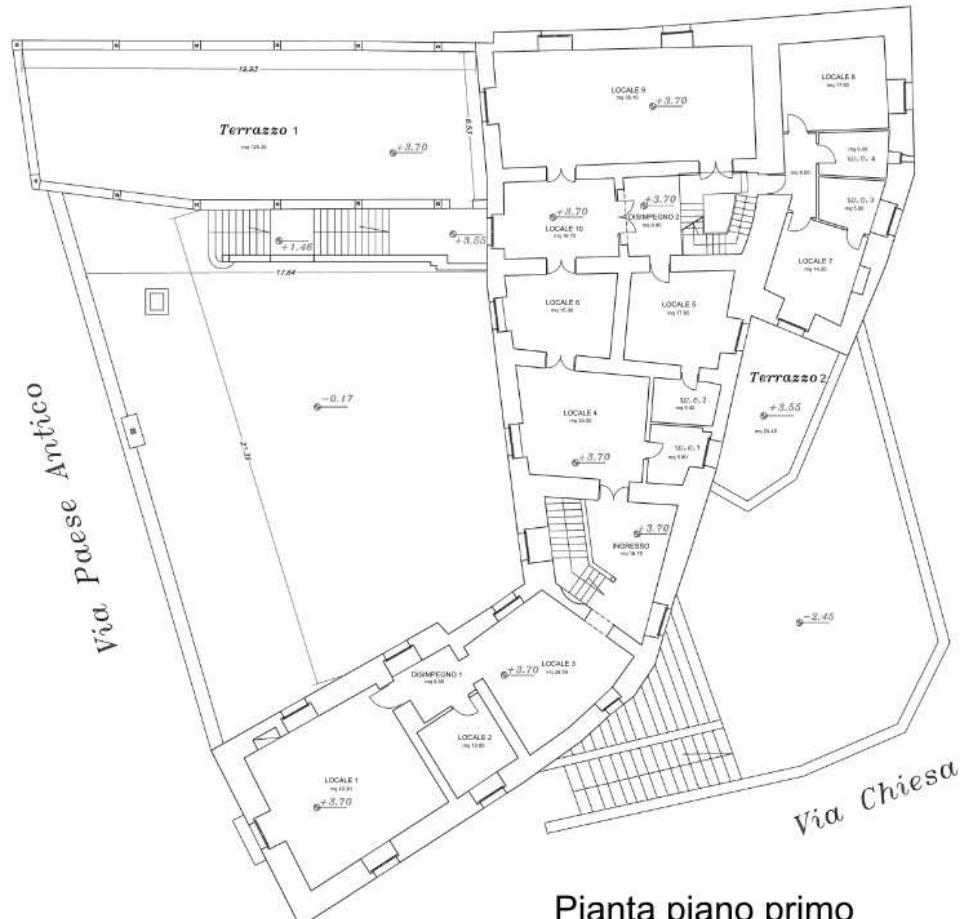
Pianta piano terra

#### Superficie netta piano terra:

Piano terra – Superficie coperta	
Cappella	39.80 mq
Deposito	12.90 mq
Wc 1	3.70 mq
Locale 1	8.90 mq
Locale 2	21.50 mq
Wc 2	4.80 mq
Locale 3	12.25 mq
Locale 4	44.40 mq
Locale 5	17.60 mq
Locale 6	14.95 mq
Locale 7	19.60 mq
Locale 8	16.80 mq
Locale 9	49.90 mq
Locale 10	59.90 mq
Locale 11	25.40 mq
	Tot = 352.40 mq

Piano terra- Superficie scoperta	
Corte 1	293.00 mq
Corte 2	123.70 mq
	Tot = 416.70 mq

### - Piano primo



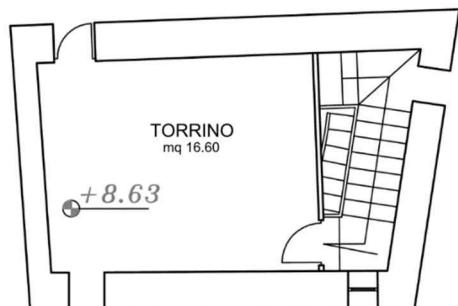
## Pianta piano primo

Superficie netta piano primo:

<b>Piano primo – Superficie coperta</b>	
Locale 1	43.30 mq
Disimpegno 1	6.60 mq
Locale 2	10.85 mq
Locale 3	28.50 mq
Ingresso	16.75 mq
Locale 4	25.00 mq
Wc 1	5.80 mq
Wc 2	5.40 mq
Locale 5	17.65 mq
Locale 6	15.90 mq
Locale 7	14.00 mq
Locale 8	17.80 mq
Locale 9	56.10 mq
Locale 10	16.75 mq
Wc 3	5.60 mq
Wc 4	6.00 mq
Disimpegno 2	8.40 mq
Disimpegno 3	6.00 mq
Tot = 306.40 mq	

<b>Piano primo- Superficie scoperta</b>	
Terrazzo 1	125.40 mq
Terrazzo 2	25.40 mq
	Tot = 150.80 mq

- Torrino



Superficie netta torrino:

<b>Torrino</b>	16.60 mq
----------------	----------

(Allegato 4: Grafici Palazzo Ducale)

Per il calcolo della **Superficie Commerciale** le murature (interne/esterne/comuni) vengono considerate applicando una maggiorazione della Superficie Utile Netta pari al 70%.

Per cui, a partire dalla Superficie utile netta, aggiungendo il 70%, si calcola la **Superficie utile linda**. In funzione, poi, dei parametri correttivi della Superficie utile linda si ottiene la **Superficie Commerciale  $S_c$** , valore finale da utilizzare nel calcolo del valore dell'immobile.

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2.40
Sottotetti non abitabili	35%	altezza media minima inferiore a mt 2.40 fino ad un minimo di mt 1.50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2.40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2.40

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1.50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2.40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1.50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastri solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%

Superficie linda piano seminterrato = 399.41 mq

Superficie linda piano terra = 599.10 mq

Superficie linda piano primo = 520.90 mq

Superficie linda piano torrino = 28.22 mq

<b>Piano seminterrato</b>	<b>Superficie raggagliata</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Locale deposito	20% della superficie lorda	15.16 mq
Deposito 1	100% della superficie lorda	90.10 mq
Deposito 2	100% della superficie lorda	43.52 mq
Deposito 3	100% della superficie lorda	31.79 mq
Locale cucina	100% della superficie lorda	86.36 mq
Disimpegno	100% della superficie lorda	11.13 mq
Wc	100% della superficie lorda	4.59 mq
Servizi igienici	100% della superficie lorda	26.94 mq
Locale caldaia	15% della superficie lorda	4.37 mq

<b>Piano terra</b>	<b>Superficie raggagliata</b>	<b>Superficie commerciale</b>
	100% della superficie lorda	599.10 mq

<b>Piano terra</b>	<b>Superficie raggagliata</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Corte 1-Corte 2	10% della superficie	41.67 mq

<b>Piano primo</b>	<b>Superficie raggagliata</b>	<b>Superficie commerciale</b>
	100% della superficie lorda	520.90 mq

<b>Piano primo</b>	<b>Superficie raggagliata</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Terrazzo1-Terrazzo2	35% della superficie lorda	52.78 mq

<b>Piano torrino</b>	<b>Superficie raggagliata</b>	<b>Superficie commerciale</b>
	15% della superficie lorda	4.23 mq

Totale superficie commerciale = 1532.64 mq

**2) BORGO RURALE denominato “ANTICHE TERRE DEL BARACCONE”**

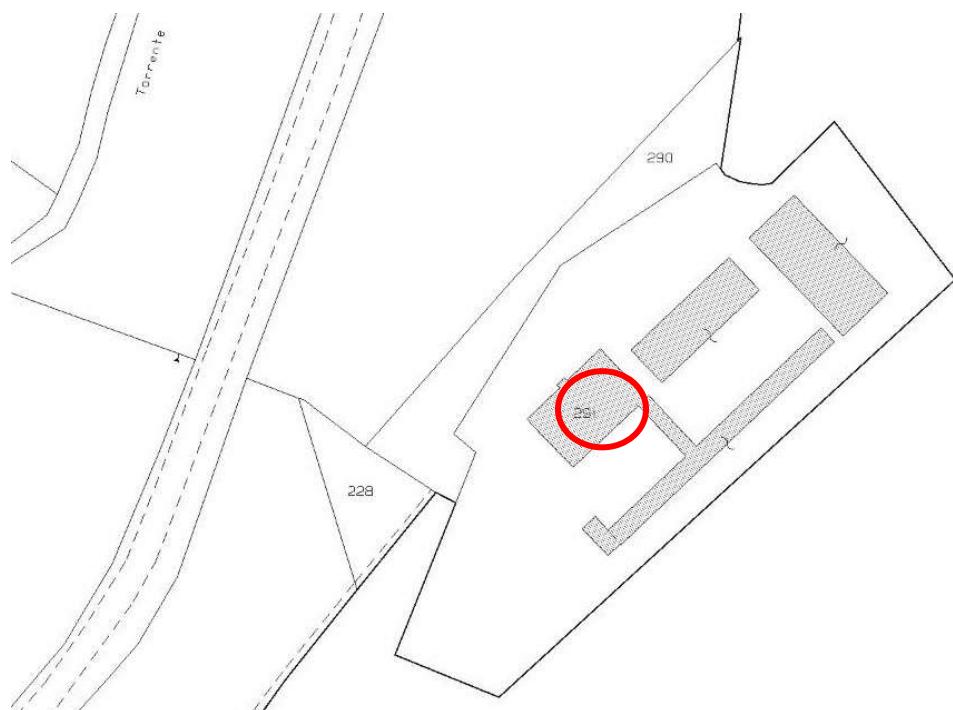
- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelpagano (BN) **Foglio 2 particella 291 sub 4, sub 6 e sub 10.**



*Foto aerea*



Sovrapposizione tra la foto aerea georeferenziata e l'estratto di mappa Wegis



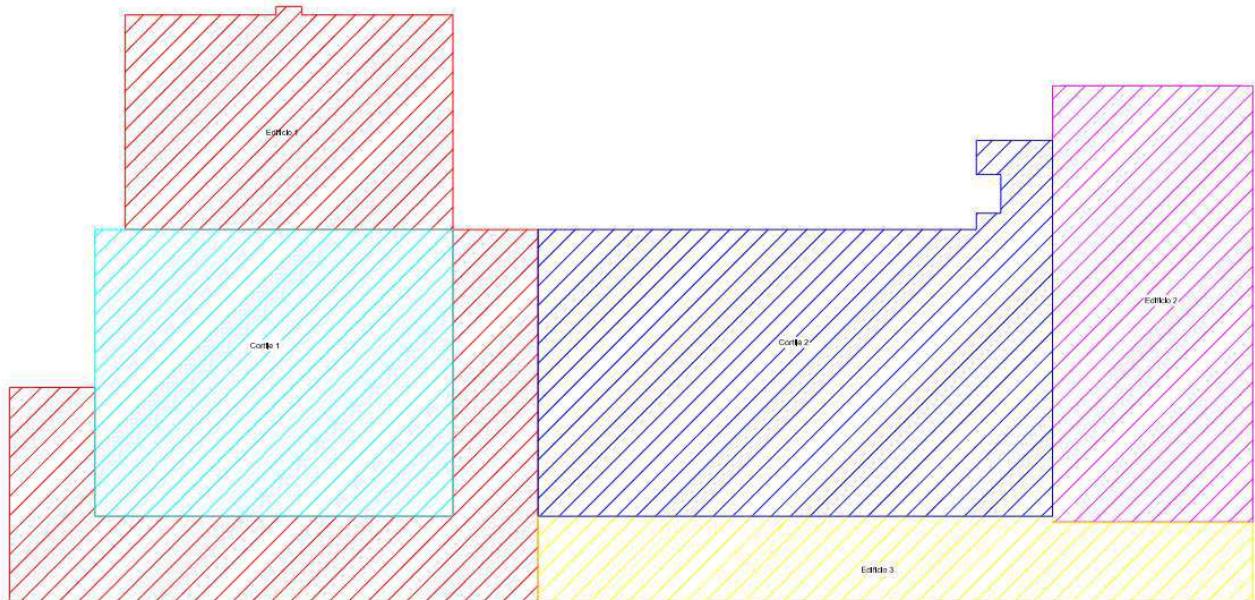
Individuazione del Bene sull'estratto di mappa Wegis

### **Provenienza del Bene:**

- certificato di denunciata successione. Not. Ufficio Del Registro del 15/05/1992 rep. 3641/3441 trascritta il 11/11/1992 ai nn. 9163/10403;
- accettazione tacita di eredità Ufficio Registro Palmieri Gabriella Libera del 16/07/2004 rep. 14143 trascritta il 13/06/2008 ai nn. 5229/7187;
- divisione. Not. Quadri Rolando del 19/07/2013 rep.239/184 trascritta il 05/08/2013 ai nn.6685/8706.

**Descrizione del Bene:** il centro aziendale agrituristicco, denominato “Antiche Terre del Barraccone”, sorge nelle vicinanze dell’altra struttura denominata “Fontana del Barraccone”.

L’immobile è costituito da **tre organismi edilizi**.



Edificio 1: è costituito da un fabbricato di vecchia edificazione (anno 1907), già ristrutturato nel corso dell’anno 2003, attualmente in normale stato di uso e manutenzione. È rappresentato da una struttura in muratura portante facciavista su due piani, di forma rettangolare dalle dimensioni di 31 x 15 metri circa adibita ad agriturismo. Tale corpo di fabbrica è parte della presente relazione limitatamente al sub.10 in quanto la restante parte è di proprietà di terzi da data anteriore al 20.04.2015. Il sub. 10 risulta attualmente adibito ad abitazione del sig. . La sua struttura portante è realizzata con muratura in pietra ed è costituito da 2 piani fuori terra. La sua destinazione è ad agriturismo ed è così composto: al piano terra sono ubicate le cucine, un ingresso, un ambiente pluriuso, n. 2 servizi igienici, n. 3 sale ristorante ed un locale caldaia con camino; al primo piano, invece, sono ubicate n. 6 camere da letto per gli ospiti della struttura ognuna completa di relativo servizio igienico.



Un porticato chiuso di altezza in chiave circa 3 metri collega le varie ali degli edifici.





Edificio 2: a nord della struttura, le cui pertinenze esterne sono sistemate a cortili e verde, si trova il terzo corpo di fabbrica di altezza, in chiave, superiore agli 8 metri che misura in pianta 31 x 14 metri circa ed ha struttura portante interamente realizzata in cemento armato. È costituito da un ex fienile ristrutturato che si sviluppa su due piani fuori terra; struttura turistica- ricettiva, ristrutturata recentemente, ospita al piano terra due gruppi scala, la sala preparazione cibi e gli spogliatoi per il personale. Al lato superiore, invece, sono ubicate n.10 stanze per gli ospiti della struttura ricettiva ognuna delle quali con proprio servizio igienico a diretto servizio ed un vano destinato a deposito.

Edificio 3: vi è un ulteriore corpo di fabbrica costituito da un porticato chiuso che rappresenta il tessuto funzionale-distributivo e connettivo rispetto ai singoli blocchi edilizi sopra citati.



I fabbricati sono stati oggetto di recente ristrutturazione al fine di destinarli ad agriturismo.  
Gli interventi sugli edifici costituenti il borgo sono stati ultimati nel corso dell'anno 2010.

L'accesso pedonale e carraio ai beni avviene attraverso una strada sterrata privata accessibile dalla strada provinciale 121, strada pubblica.

**Condizioni di conservazione:** la porzione di struttura destinata ad agriturismo, attualmente adibita ad abitazione dal sig. , risulta in buono stato di conservazione, sotto tutti i punti di vista, strutturale e impiantistico, senza evidenti segni di degrado o di particolare usura. Per quanto riguarda il primo piano, adibito a camere con servizi igienici, i locali si trovano in buono stato di manutenzione.

Il porticato risulta completato, salvo che per alcune finiture e per gli impianti tecnologici, che necessitano di ulteriori interventi. Infine il fienile si presenta in discreto stato manutentivo, considerata la destinazione a deposito attribuitagli: le superfici interne sono prive di rivestimenti e di intonaco; la struttura non presenta evidenti segni di degrado.

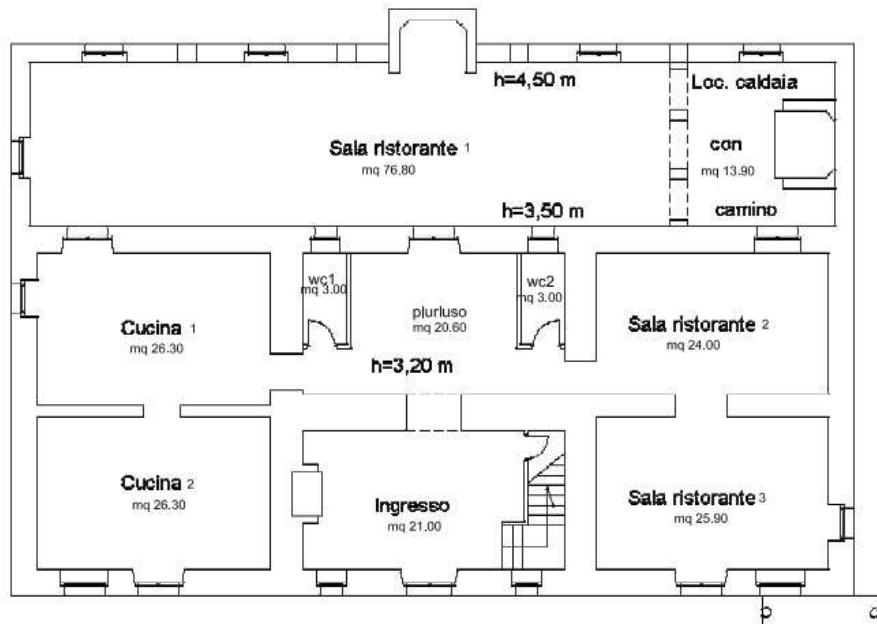
Caratteristiche zona: zona agricola periferica con scarsa presenza di servizi.

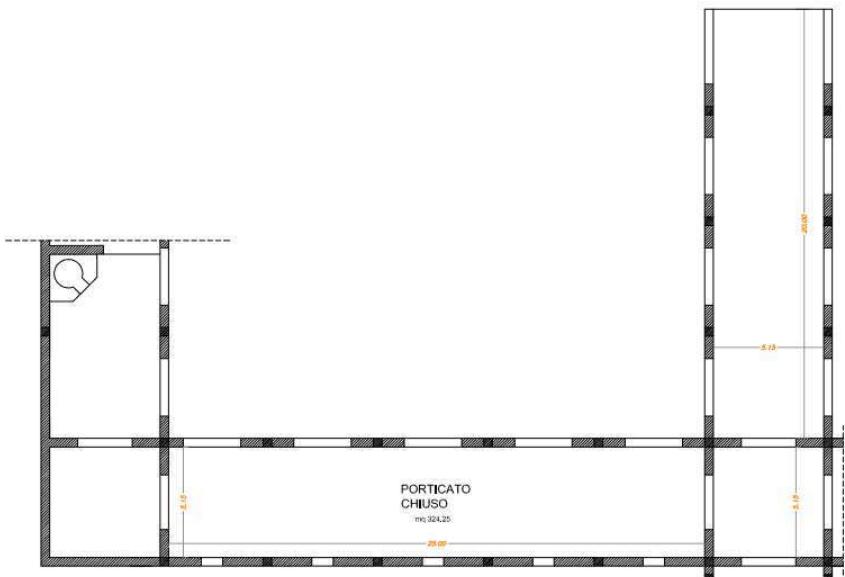
Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Benevento) a circa 40 km; Aeroporto Internazionale di Napoli a circa 130 km; ingresso autostrada A16 Raccordo Autostradale Benevento a circa 60 km.

Di seguito la consistenza planimetrica dell'immobile:

- **Edificio 1:**

Piano terra



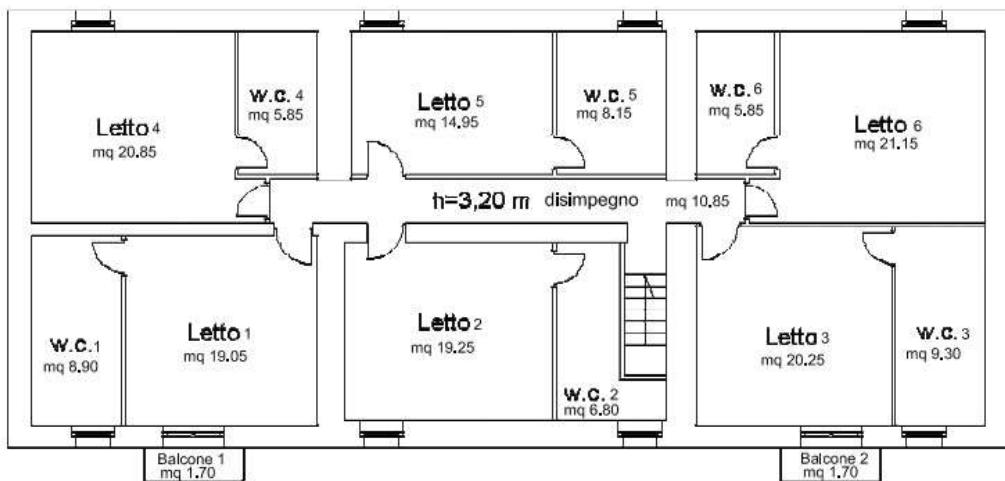


Superficie netta piano terra:

<b>Piano terra – Superficie coperta</b>	
Ingresso	21.00 mq
Cucina 1	26.30 mq
Cucina 2	26.30 mq
Sala ristorante 1	76.80 mq
Sala ristorante 2	24.00 mq
Sala ristorante 3	25.90 mq
Ambiente pluriuso	20.60 mq
Wc 1	3.00 mq
Wc 2	3.00 mq
Locale caldaia	13.90 mq
Tot = 240.80 mq	

**Piano terra –  
Porticato chiuso**

### - Piano primo



### Superficie netta piano primo:

## Piano primo – Superficie

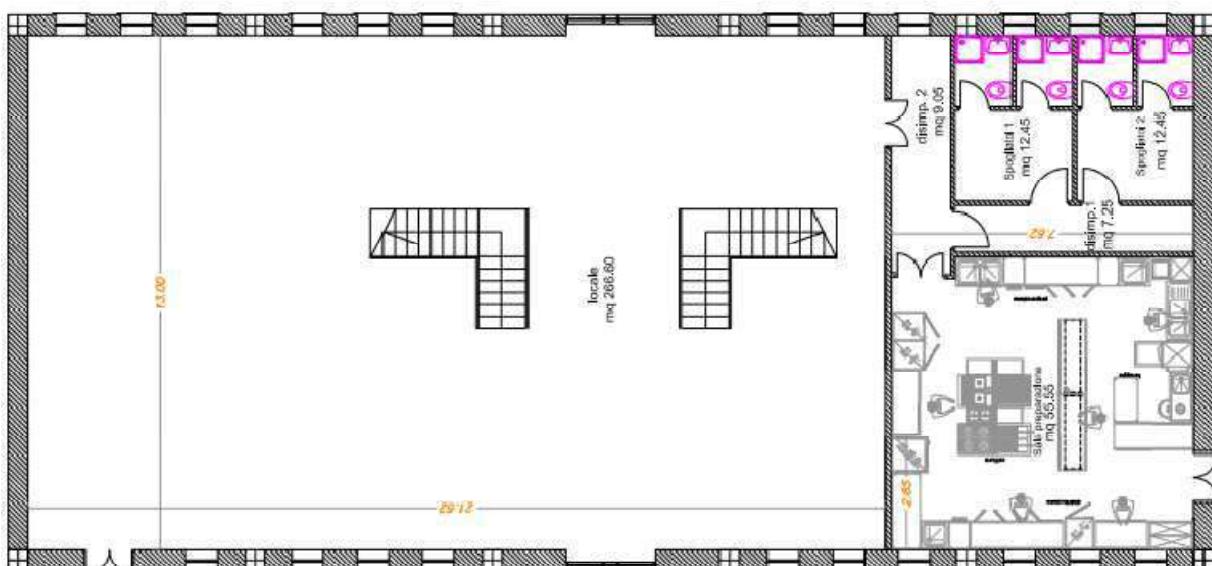
<b>coperta</b>	
Letto 1	19.05 mq
Wc 1	8.90 mq
Letto 2	19.25 mq
Wc 2	6.80 mq
Letto 3	20.25 mq
Wc 3	9.30 mq
Letto 4	20.85 mq
Wc 4	5.85 mq
Letto 5	14.95 mq
Wc 5	8.15 mq
Letto 6	21.15 mq
Wc 6	5.85 mq
Disimpegno	10.85 mq
	Tot = 171.20 mq

<b>Piano primo – Superficie scoperta</b>	
Balcone 1	1.70 mq
Balcone 2	1.70 mq
	Tot = 3.40 mq

Superficie coperta totale Edificio 1= 736.25 mq

### - Edificio 2:

Piano terra

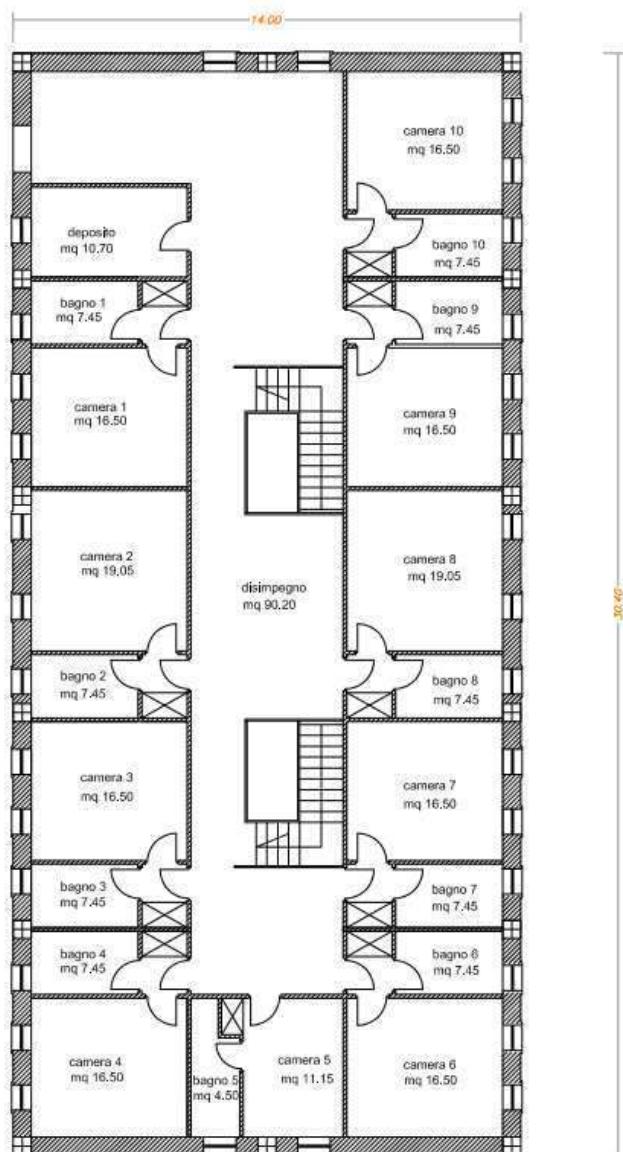


Superficie netta piano terra:

<b>Piano terra – Superficie coperta</b>
---

Locale	266.60 mq
Sala preparazione	55.55 mq
Disimpegno 1	7.25 mq
Disimpegno 2	9.05 mq
Spogliatoio 1	12.45 mq
Spogliatoio 2	12.45 mq
	Tot = 363.35 mq

Piano primo



Superficie netta piano primo:

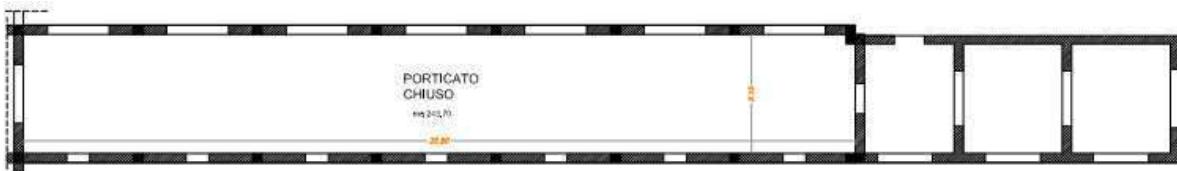
Piano primo – Superficie coperta	
Disimpegno	90.20 mq
Deposito	10.70 mq

Camera 1	16.50 mq
Bagno 1	7.45 mq
Camera 2	19.05 mq
Bagno 2	7.45 mq
Camera 3	16.50 mq
Bagno 3	7.45 mq
Camera 4	16.50 mq
Bagno 4	7.45 mq
Camera 5	11.15 mq
Bagno 5	4.50 mq
Camera 6	16.50 mq
Bagno 6	7.45 mq
Camera 7	16.50 mq
Bagno 7	7.45 mq
Camera 8	19.05 mq
Bagno 8	7.45 mq
Camera 9	16.50 mq
Bagno 9	7.45 mq
Camera 10	16.50 mq
Bagno 10	7.45 mq
Tot = 337.20 mq	

Superficie coperta totale Edificio 2= 700.55 mq

### - Edificio 3:

Piano terra



Porticato chiuso	243.70 mq
------------------	-----------

Superficie coperta totale

Area pertinenziale	
Cortile 1	500.00 mq
Cortile 2	738.40 mq
Tot = 1238.40 mq	

Edificio 3= 243.70 mq

(Allegato 5: Grafici Antiche Terre del Baraccone)

Per il calcolo della **Superficie Commerciale** le murature (interne/esterne/comuni) vengono considerate applicando una maggiorazione della Superficie Utile Netta pari al 65%.

Per cui, a partire dalla Superficie utile netta, aggiungendo il 65%, si calcola la **Superficie utile linda**. In funzione, poi, dei parametri correttivi della Superficie utile linda si ottiene la **Superficie Commerciale  $S_c$** , valore finale da utilizzare nel calcolo del valore dell'immobile.

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comune	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2.40
Sottotetti non abitabili	35%	altezza media minima inferiore a mt 2.40 fino ad un minimo di mt 1.50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2.40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2.40

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1.50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2.40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1.50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastre solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%

Superficie linda Edificio 1= 1214.85 mq

Superficie linda Edificio 2= 1155.95 mq

Superficie linda Edificio 3= 402.10 mq

Piano terra	Superficie ragguagliata	Superficie commerciale
Ingresso	100% della superficie linda	34.65 mq
Cucina 1	100% della superficie linda	43.40 mq
Cucina 2	100% della superficie linda	43.40 mq
Sala ristorante 1	100% della superficie linda	126.72 mq
Sala ristorante 2	100% della superficie linda	39.60 mq
Sala ristorante 3	100% della superficie linda	42.73 mq
Ambiente pluriuso	100% della superficie linda	33.99 mq
Wc 1	100% della superficie linda	4.95 mq

Wc2	100% della superficie lorda	4.95 mq
Locale caldaia	15% della superficie lorda	3.44 mq
Porticato chiuso	100% della superficie lorda	535.01 mq

Piano primo	Superficie raggagliata	Superficie commerciale
	100% della superficie lorda	282.48 mq

Piano primo	Superficie raggagliata	Superficie commerciale
Balcone 1-Balcone 2	25% della superficie	0.85 mq

Superficie commerciale Edificio 1= 1.196,17 mq

Piano terra	Superficie raggagliata	Superficie commerciale
	100% della superficie lorda	599.52 mq

Piano primo	Superficie raggagliata	Superficie commerciale
	100% della superficie lorda	556.38 mq

Superficie commerciale Edificio 2=1.155,90

Piano terra	Superficie raggagliata	Superficie commerciale
	100% della superficie lorda	402.10 mq

Superficie commerciale Edificio 3= 402.10 mq

Area pertinenziale	Superficie raggagliata	Superficie commerciale
	10% della superficie	123.84 mq

Superficie commerciale Area pertinenziale = 123.84 mq

**Totale superficie commerciale = 2.878.01 mq**

### **3) STRUTTURA RICETTIVA a servizio dell'invaso collinare "FONTANA DEL BARACCONE"**

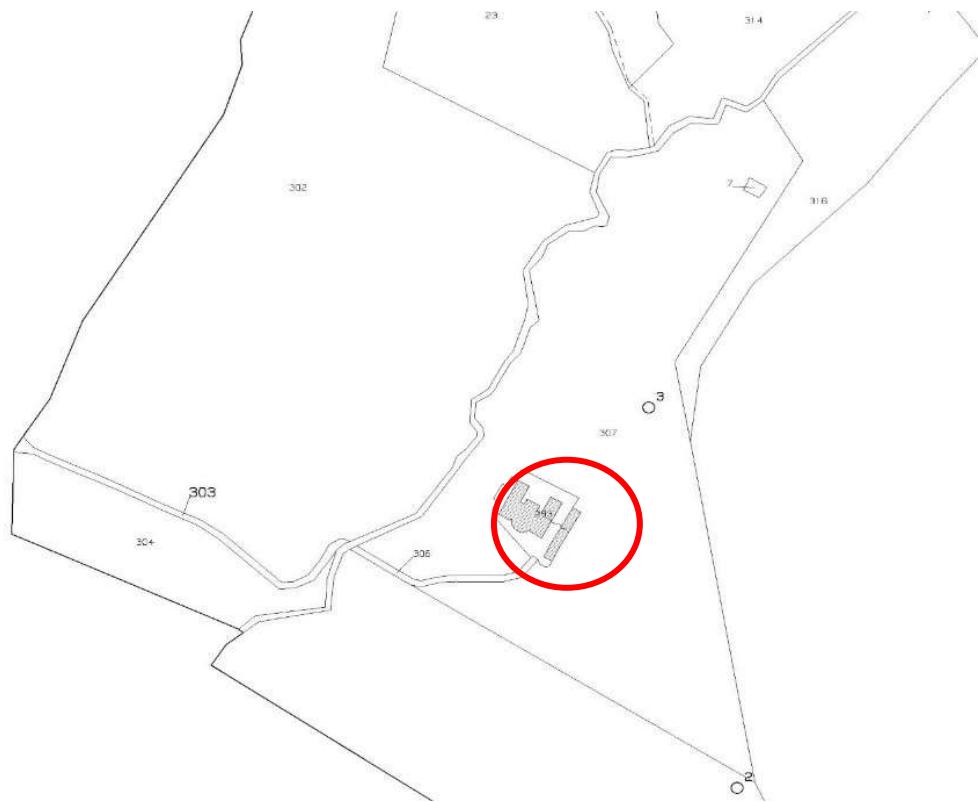
- Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelpagano (BN) **Foglio 2** particella **293.**



*Foto aerea*



*Sovrapposizione tra la foto aerea georeferenziata e l'estratto di mappa Wegis*



*Individuazione del Bene sull'estratto di mappa Wegis*

**Provenienza del Bene:**

- Compravendita Not. Palmieri Gabriella Libera del 22/05/2008 rep. 13704 trascritta il 28/05/2008 ai nn. 4652/6421.

**Descrizione del Bene:** l'edificio è inserito all'interno dell'invaso collinare denominato "Fontana del Baraccone". Tale bacino avente ad oggetto un intervento di sistemazione ambientale ed adeguamento funzionale mirato anche alla realizzazione di edilizie rurali ed a strutture di servizio ha un'estensione massima di ha 05.00.00, una portata attuale ed un volume massimo di circa m<sup>3</sup> 350.000, una profondità di circa 6 metri e un'alimentazione idrica, di cui piovana per il 90% e sorgiva per il 10%.



L'edificio a servizio di suddetto invaso si conforma come struttura ricettiva costituita da due corpi di fabbrica, il primo adibito a sale degustazione, esposizione e vendita (servizi e preparazioni annesse), il cui sedime misura complessivamente circa 33 x 35 metri lineari con altezza media di 4 m, e un secondo manufatto, rettangolare, destinato a deposito e vani tecnici, che misura in pianta circa 40 x 6 metri per 3 m di altezza. Il complesso si sviluppa su un singolo piano.

Esteriormente l'area è sistemata a viabilità, piazzali e zone a verde; i due blocchi sono connessi da una pensilina lignea, mentre la porzione a servizio della clientela è costituita da due corpi di fabbrica rettangolari, connessi tra loro da un atrio di forma ellittica e dal blocco rettangolare dei servizi igienici; gli edifici sono stati realizzati mediante struttura in muratura portante e capriate in legno lamellare, a eccezione dei locali deposito dotati di solai piani prefabbricati.





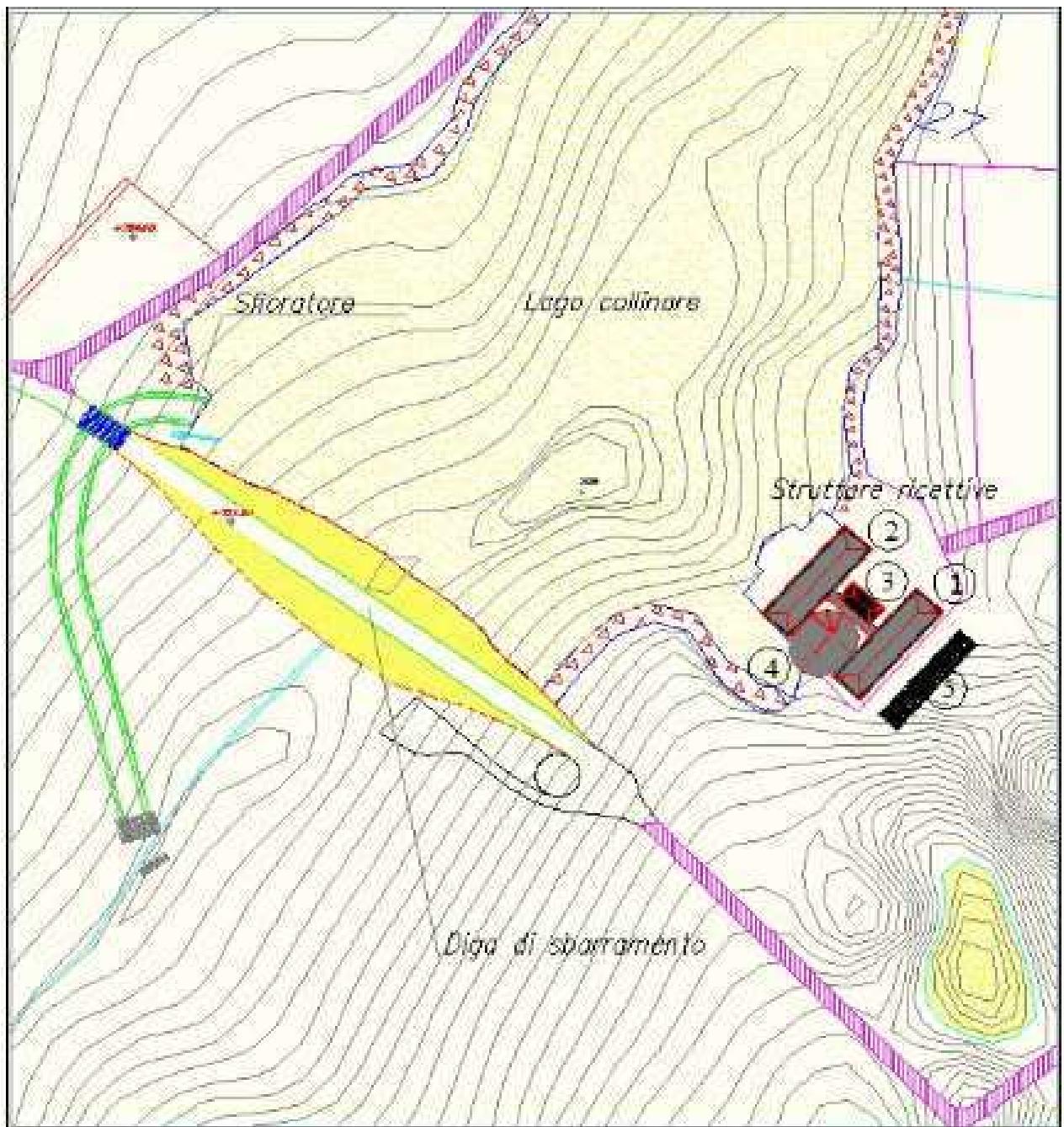
La pavimentazione interna è realizzata in pietra naturale con inserti in legno massello, a eccezione di servizi e deposito, rivestiti con materiale ceramico.





Il fabbricato è altresì munito di impianto idrico-fognario, elettrico e di climatizzazione.

La consistenza della struttura turistico-ricettiva è rappresentata nella figura seguente:



- 1) Locali di degustazione
- 2) Locali per punto vendita
- 3) Servizi igienici
- 4) Struttura in legno lamellare
- 5) Locali tecnici

1) Locale degustazione e 2) locale punto vendita.

Sono costituiti da due edifici a pianta rettangolare ad un solo piano fuori terra; nell'edificio 1 si trova la sala preparazione cibi e la sala degustazione, mentre i vani dell'edificio 2 sono esclusivamente

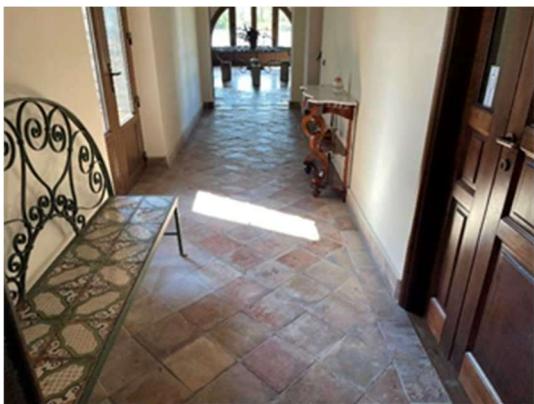
destinati a punto vendita.



Dal punto di vista strutturale essi sono stati realizzati in muratura portante ordinaria e coperture con capriate del tipo “alla palladiana” in legno lamellare.



2) Servizi igienici. Il gruppo dei servizi igienici è anch'esso di forma rettangolare e presenta le stesse caratteristiche strutturali e di finitura degli edifici descritti in precedenza. Al suo interno sono stati ricavati n. 8 wc distinti per sesso (uomo/donna).



3) Struttura in legno lamellare. Costituisce uno spazio pluriuso, nonché di connessione tra i due edifici che definiscono la struttura ricettiva. Esso è costituito da un “open space” a pianta circolare (che si sviluppa solo al piano terra), il cui volume è racchiuso da pareti in muratura portante mentre la copertura è anch’essa costituita da capriate in legno lamellare.



#### 4) Locali tecnici.

Sono costituita da:

- una struttura lignea prefabbricata a copertura di un’area di stoccaggio per i mangimi occorrenti all’allevamento di circa mq. 50;
- due strutture lignee prefabbricate a copertura di due aree destinate a depositi per attrezzature e macchine necessarie alla gestione dell’invaso di circa mq. 250 ciascuno. Per quanto riguarda la

struttura lignea più piccola di 50 mq di superficie, è destinata a servizio dei lavoratori.

Particolarmente suggestiva è la terrazza sul lago pavimentata e parzialmente coperta da una struttura in legno e tessuto, attrezzata con tavolini e pance.



L'area pertinenziale alla struttura che costeggia il lago è pavimentata

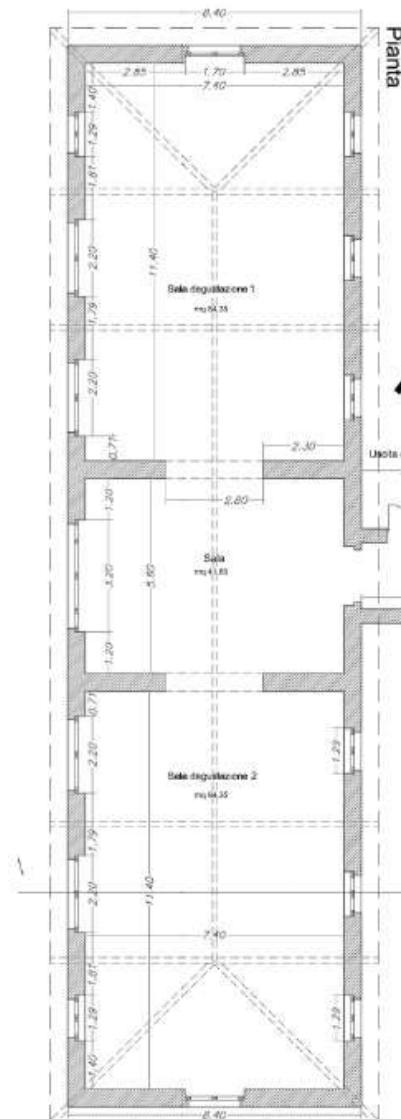


**Condizioni di conservazione:** struttura ricettiva “Fontana del Baraccone”: il complesso edilizio si presenta in buono stato di manutenzione; in particolar modo le condizioni dei servizi, delle cucine e degli impianti risultano attualmente idonee all'utilizzo; finiture, rivestimenti, serramenti e strutture portanti (orizzontali e verticali) non presentano significativi segni di usura e/o degrado. Anche il deposito si presenta in buono stato conservativo, così come gli spazi pertinenziali esterni, che risultano curati e idonei all'utilizzo, soprattutto in considerazione del prolungato periodo di chiusura obbligata di tutte le attività di ristorazione causate dal lockdown nazionale. Il complessivo stato di manutenzione è buono, considerato il periodo di recente inattività, causato dalle chiusure obbligate generate dalla pandemia da SARS-CoV-2.

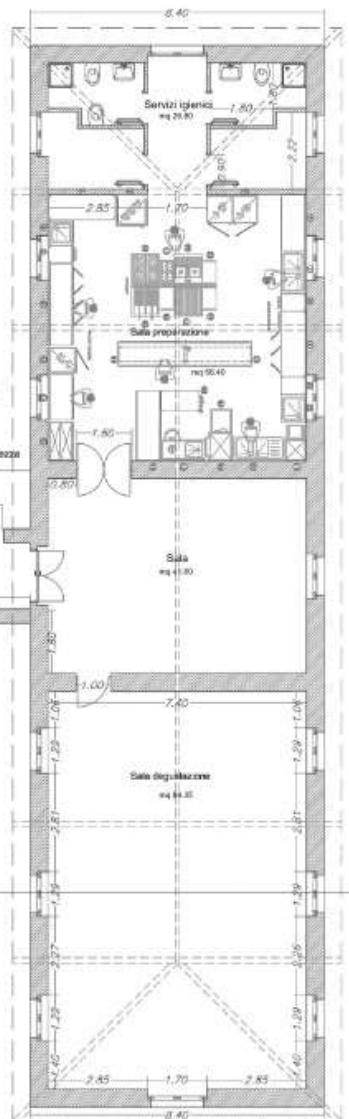
Di seguito si riporta la consistenza planimetrica dell'immobile:

- Piano terra- Corpo 1- 2 e Corpo servizi igienici

**Corpo 1**

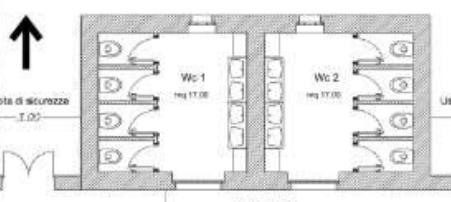


**Corpo 2**



Struttura alla data  
del 21.01.2008 in corso  
di completamento per  
quanto riguarda gli  
arredi

**Servizi igienici**



Superficie netta Corpo 1:

<b>Corpo 1 – Superficie coperta</b>	
Sala degustazione 1	84.35 mq
Sala	41.60 mq
Sala degustazione 2	84.35 mq
	Tot = 210.30 mq

**Corpo 1-Corpo2  
Superficie coperta**

Disimpegno di collegamento	30.30 mq
-------------------------------	----------

Superficie netta Corpo Servizi igienici:

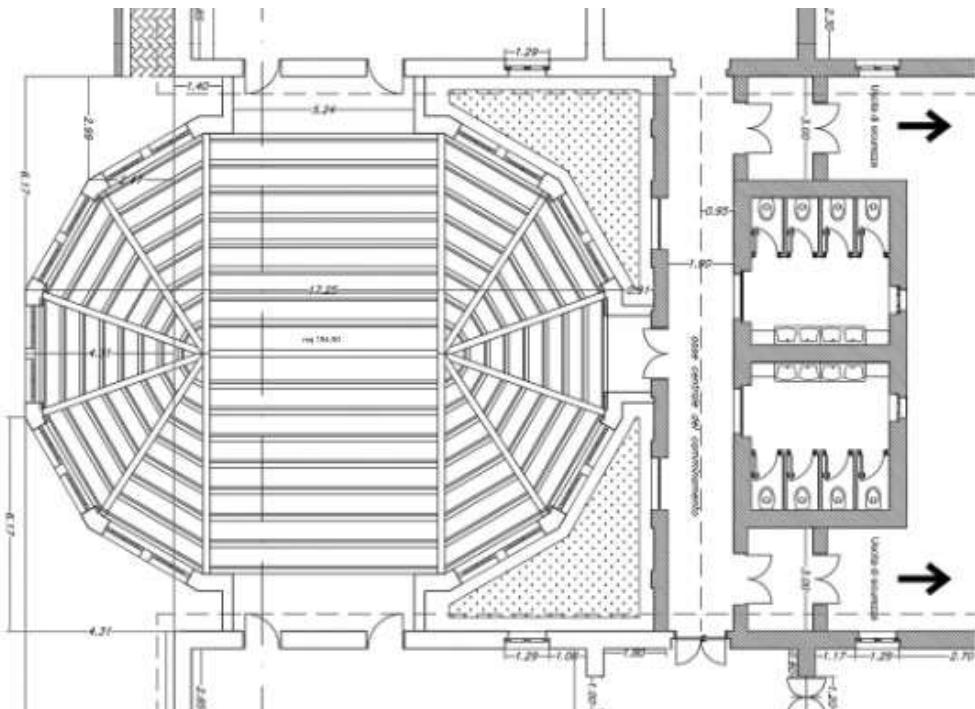
<b>Servizi igienici</b>	
Wc 1	17.00 mq
Wc 2	17.00 mq
	Tot = 34.00 mq

Superficie netta Corpo 2:

Corpo 2 – Superficie coperta	
Servizi igienici	26.80 mq
Sala preparazione	56.40 mq
Sala	41.60 mq
Sala degustazione	84.35 mq
	Tot = 209.15 mq

Superficie netta complessiva Corpo 1-Corpo 2- Corpo Servizi igienici = 483,75 mq

- Piano terra- Struttura in legno lamellare



- Superficie netta Struttura in legno lamellare:

Ambiente pluriuso a pianta circolare	194.90 mq
---	-----------

Superficie netta complessiva struttura in legno lamellare = 194.90 mq

- Piano terra- locali tecnici



Superficie netta locali tecnici:

<b>Locali tecnici</b>	
Deposito 1	28.30 mq
Deposito 2	28.30 mq
Locale caldaia	28.30 mq
Locale 3	28.30 mq
Locale riserva acqua potabile	28.30 mq
Vasche coperte per allevamento	41.10 mq
Tettoia	16.80 mq
Tot = 199.40 mq	

<b>Area esterna di pertinenza (pavimentata)</b>	500.00 mq
<b>Area esterna di pertinenza (cemento)</b>	175.00 mq
<b>Area esterna passaggi in pietrisco</b>	773.00 mq

Superficie netta complessiva locali tecnici = 199.40 mq

#### (Allegato 6: Grafici Fontana del Baraccone)

Per il calcolo della **Superficie Commerciale** le murature (interne/esterne/comuni) vengono considerate applicando una maggiorazione della Superficie Utile Netta pari al 50%. Per cui, a partire dalla Superficie utile netta, aggiungendo il 50%, si calcola la **Superficie utile linda**. In funzione, poi, dei parametri correttivi della Superficie utile linda si ottiene la **Superficie Commerciale  $S_c$** , valore finale da utilizzare nel calcolo del valore dell'immobile.

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunicazione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2.40
Sottotetti non abitabili	35%	altezza media minima inferiore a mt 2.40 fino ad un minimo di mt 1.50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2.40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2.40

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1.50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2.40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1.50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%

Superficie lorda Corpo 1-Corpo 2-Corpo servizi igienici = 725.60 mq

Superficie lorda struttura lamellare = 292.35 mq

Superficie lorda locali tecnici = 299.10 mq

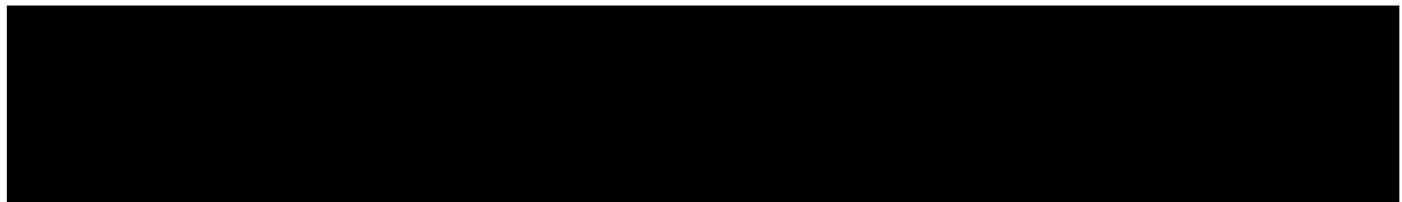
<b>Corpo 1-Corpo 2- Servizi igienici</b>	<b>Superficie raggagliata</b>	<b>Superficie commerciale</b>
	100% della superficie londa	798.18 mq

<b>Struttura in legno lamellare</b>	<b>Superficie raggagliata</b>	<b>Superficie commerciale</b>
	100% della superficie londa	321.58 mq

<b>Locali tecnici</b>	<b>Superficie raggagliata</b>	<b>Superficie commerciale</b>
	15% della superficie londa	49.35 mq

<b>Area di pertinenza</b>	<b>Superficie raggagliata</b>	<b>Superficie commerciale</b>
	10% della superficie	144.80 mq

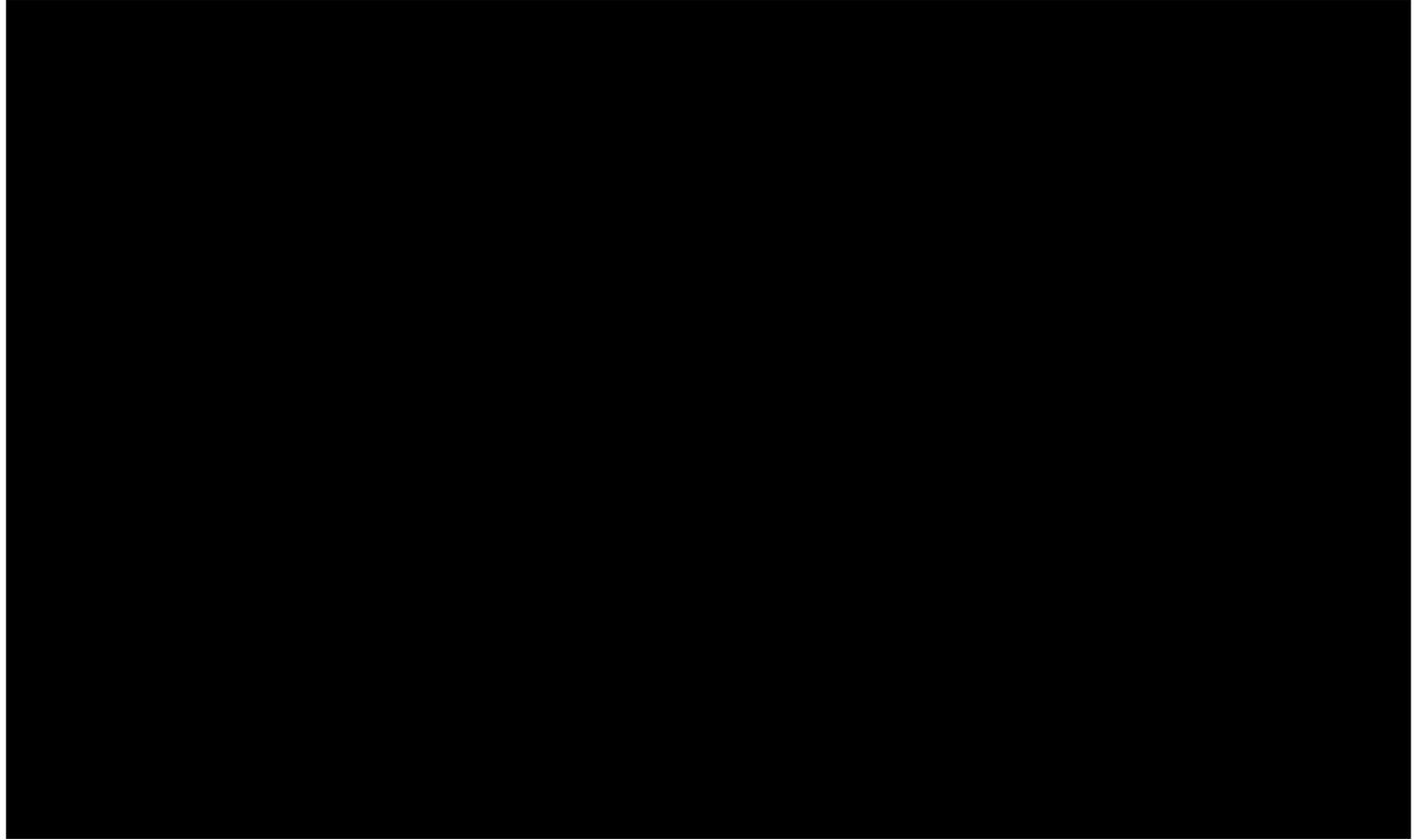
Totale superficie commerciale = 1.313.91 mq

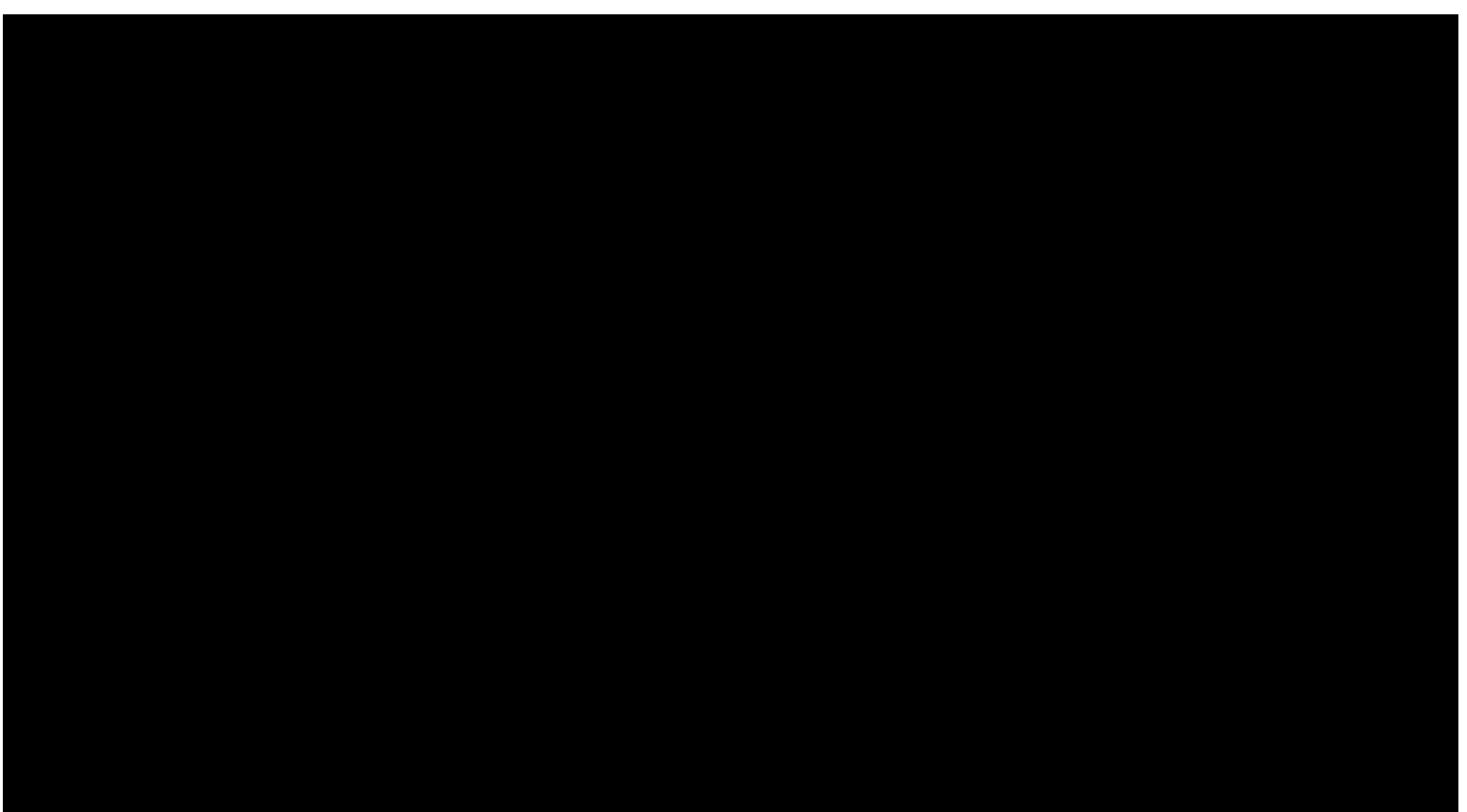
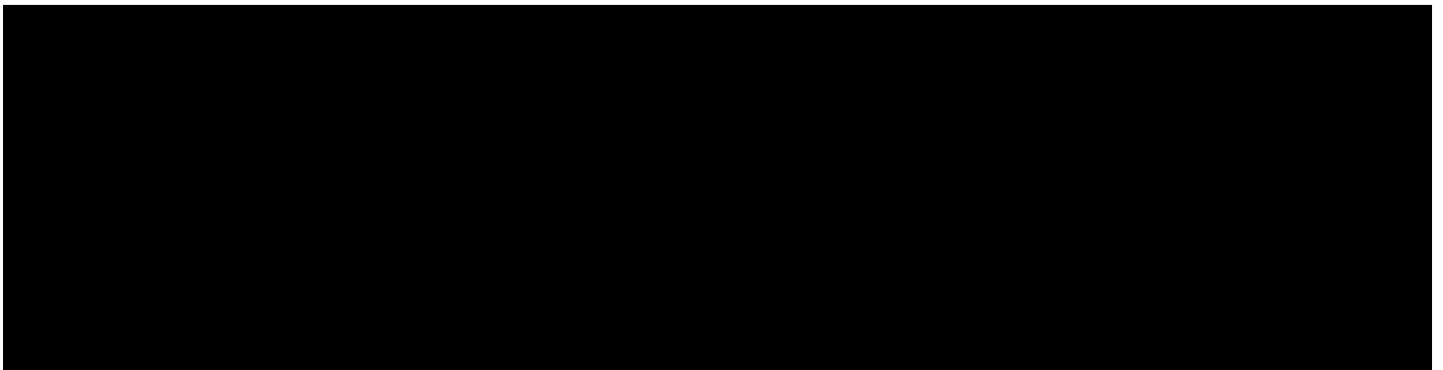


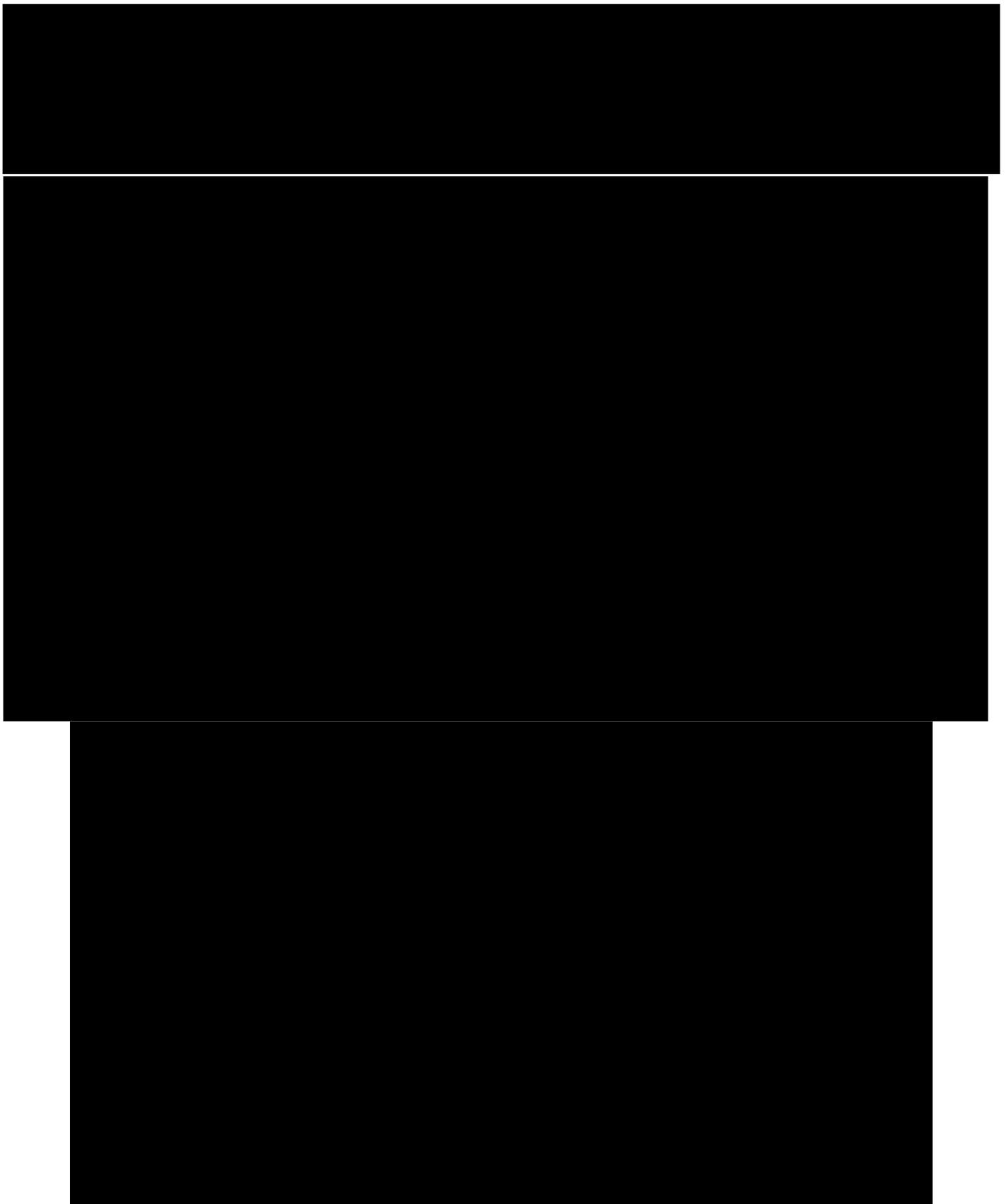


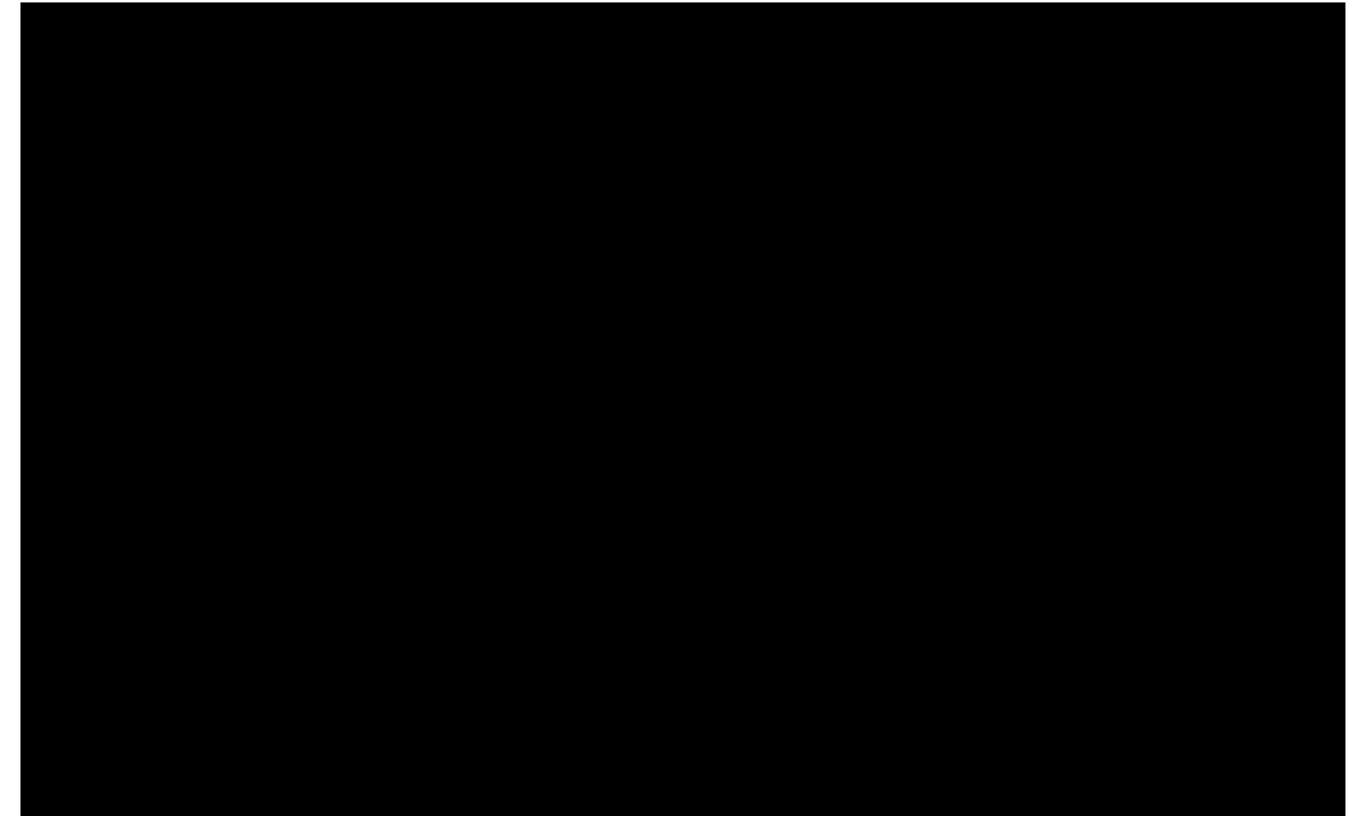
*Foto aerea*











## **6) TERRENI**

I terreni sono ubicati nel Comune di Castelpagano, comune montano dell'Appennino situato in alta collina ad una quota di circa 850 m s.l.m.

I terreni sono facilmente raggiungibili in auto dalla S. P. 121 Castelpagano /Riccia (CB) e all'interno dell'azienda, mediante strade interpoderali.

- **Foglio 2 particella 21**



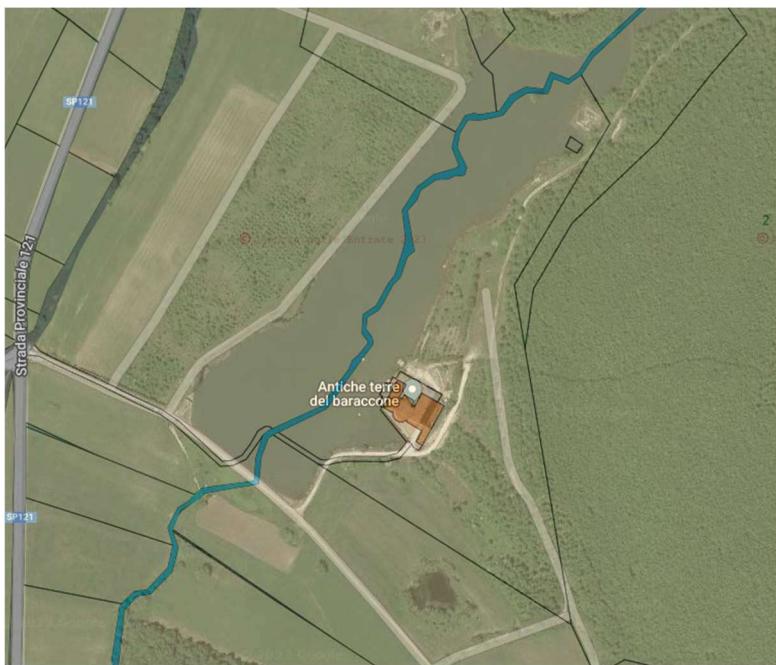
- **Foglio 2 particella 23**



- **Foglio 2 particella 362**



- Foglio 2 particella 307



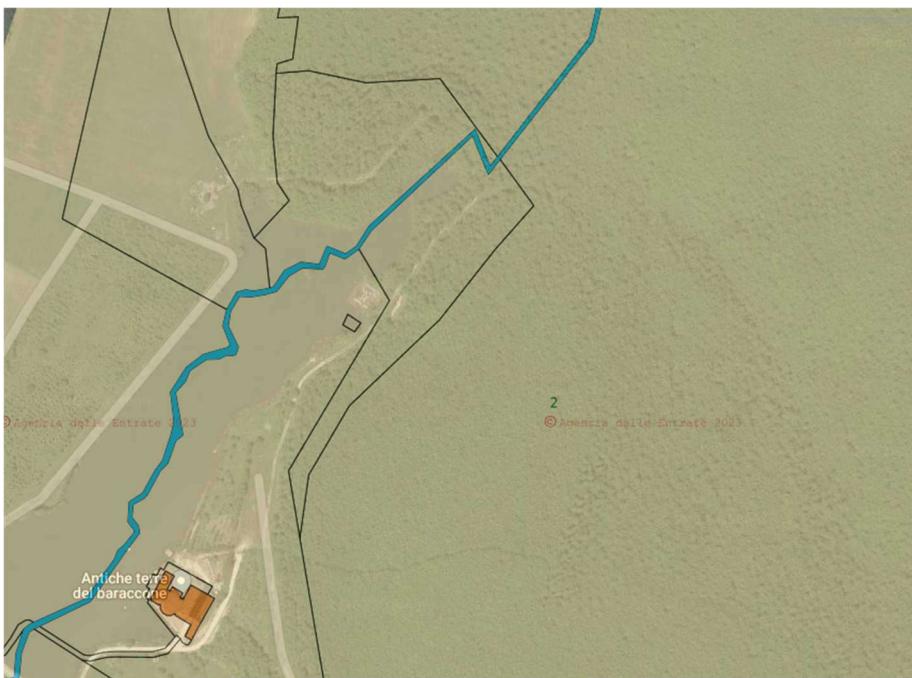
- Foglio 2 particelle 293, 303, 304



- Foglio 2 particella 304



- Foglio 2 particella 314, 316, 7



- Foglio 2 particella 289



- Foglio 2 particella 29

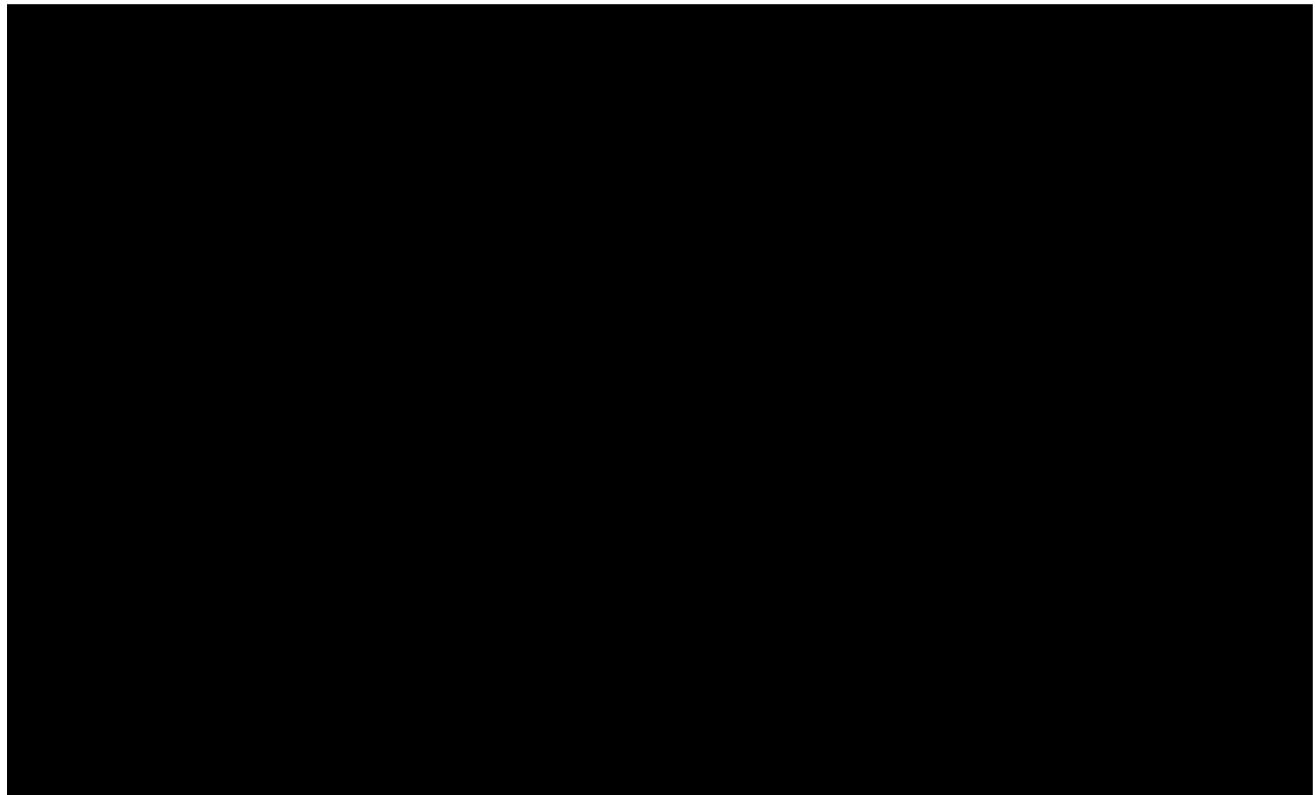


- Foglio 2 particelle 30, 290, 291, 33



- Foglio 2 particelle 4, 6, 10, 131, 170





- Foglio 13 particelle 84, 85



- **Foglio 5 particella 97**



- **Foglio 5 particelle 255, 256**



- **Foglio 5 particella 275**



**b. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Sulla scorta della documentazione in atti, dei sopralluoghi eseguiti e delle risultanze delle indagini

condotte presso l’Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Benevento-Territorio-Servizi catastali, la sottoscritta ha individuato i beni immobili che costituiscono il complesso immobiliare pignorato nella tabella di seguito riportata:

ELENCO TERRENI				
Foglio	Particella	Coltura	Estensione	Classe
2	4	Bosco Ceduo	52 are 50 ca.	4
2	6	Pascolo	53 are	2
2	7	Area Rurale	1 are 20 ca.	
2	10	Fabb. Diruto	1 are 25 ca.	
2	21	Seminativo	1ha	2
		Pascolo	1 ha 35 are	2
		Pascolo	2 ha 39 are 90 ca.	1
2	23	Seminativo	1 ha 5 are	2
		Pascolo	1 ha 52 are 10 ca.	1
2	29	Seminativo	2 ha 5 are	2
		Pascolo	5 ha 34 are 40 ca.	1
2	30	Bosco Alto	1 ha 30 are 40 ca.	2
2	33	Pascolo	52 are 40 ca.	1
2	131	Seminativo	5 ha 66 are 60 ca.	3
2	170	Bosco Ceduo	36 are 40 ca.	3
2	289	Seminativo Arborato	14 ha 66 are 78 ca.	2
2	290	Bosco Ceduo	13 are 60 ca.	2
2	302	Seminativo	12 ha 60 are 70 ca.	3
2	303	Seminativo	11 are 70 ca.	3
2	304	Seminativo	1 ha 5 are 40 ca.	3
2	306	Pascolo	5 are 70 ca.	2
2	307	Pascolo	5 ha 70 are 92 ca.	2
2	314	Bosco Ceduo	1 ha 91 are 10 ca.	2
2	316	Bosco Ceduo	1 ha 61 are 20 ca.	2
5	255	Seminativo	5 are 56 ca.	2
5	256	Seminativo	9 are 20 ca.	
5	275	Seminativo	3 ha 37 are 59 ca.	3
5	97	Seminativo	4 are 40 ca.	3

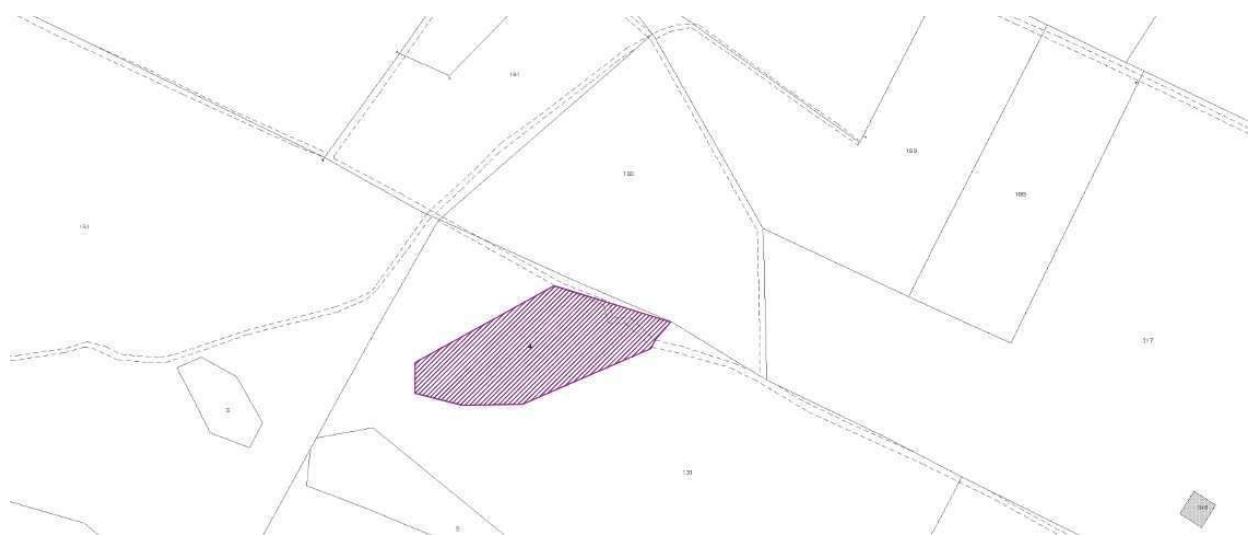
13	84	Seminativo	6 are 8 ca.	3
13	85	Seminativo	7 are 61 ca.	3
29	262	Seminativo	4 are 10 ca.	3

ELENCO FABBRICATI						
Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza
29	241		Via Palazzo 1	A/1	U	22 vani
	242					
	243					
	882					
	883					
	884					
	885					
	886					
2	291	4	Località Antiche Terre del Baraccone snc	D/10		
		6				
		10				
2	293		Località Fontana del Baraccone			

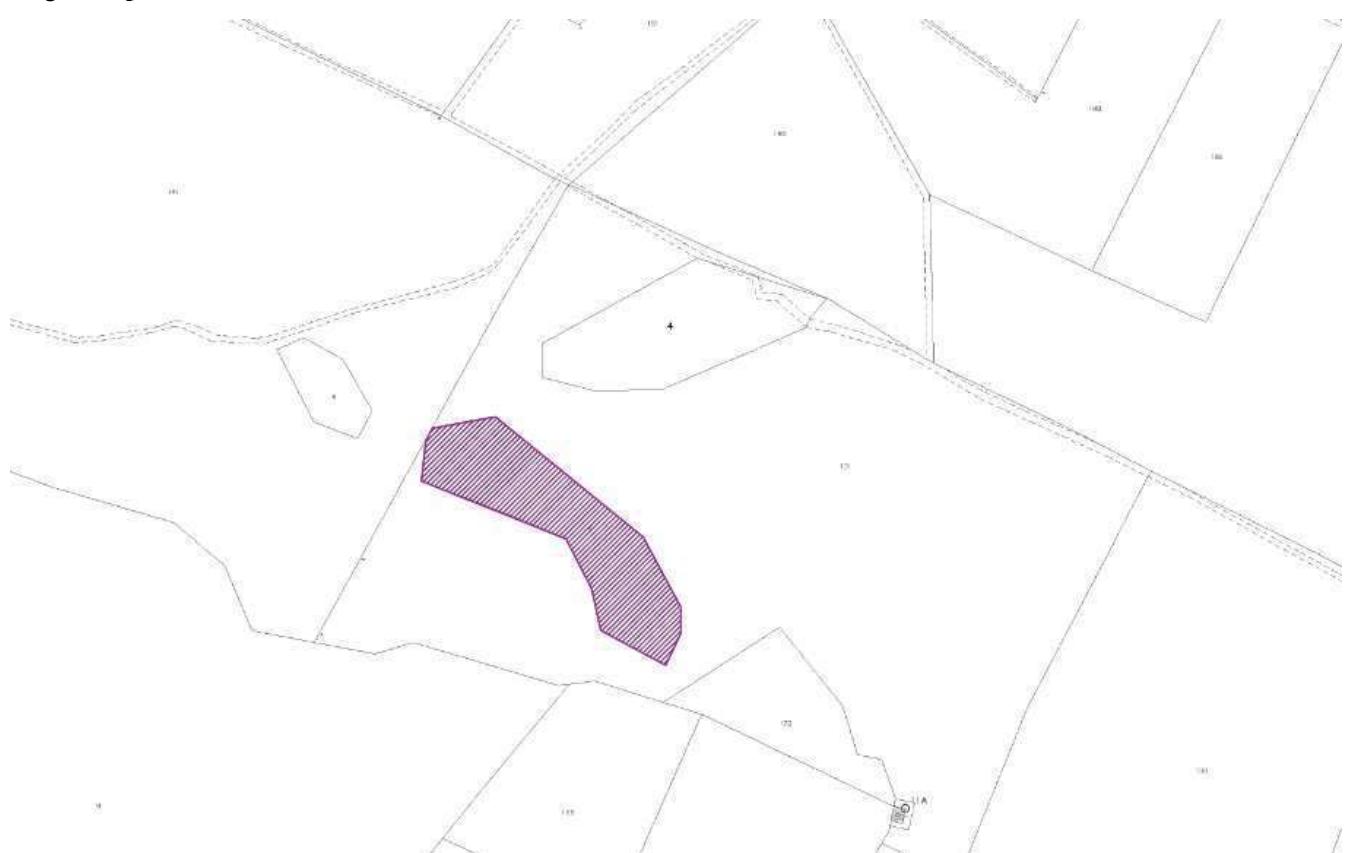
Tutte le unità immobiliari in questione vengono individuate nella rappresentazione grafica di seguito riportata elaborata con riferimento agli estratti di mappa catastale.

- **Identificazione dei terreni sullo stralcio dall'estratto di mappa**

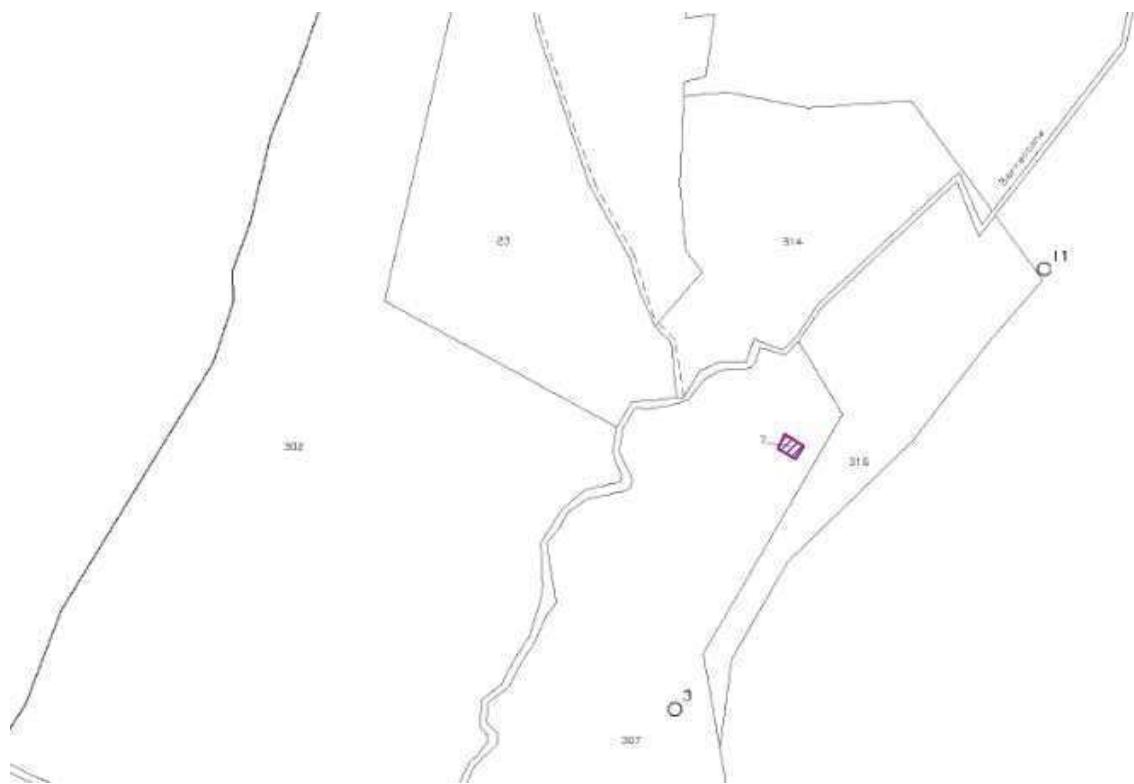
Foglio 2 particella 4



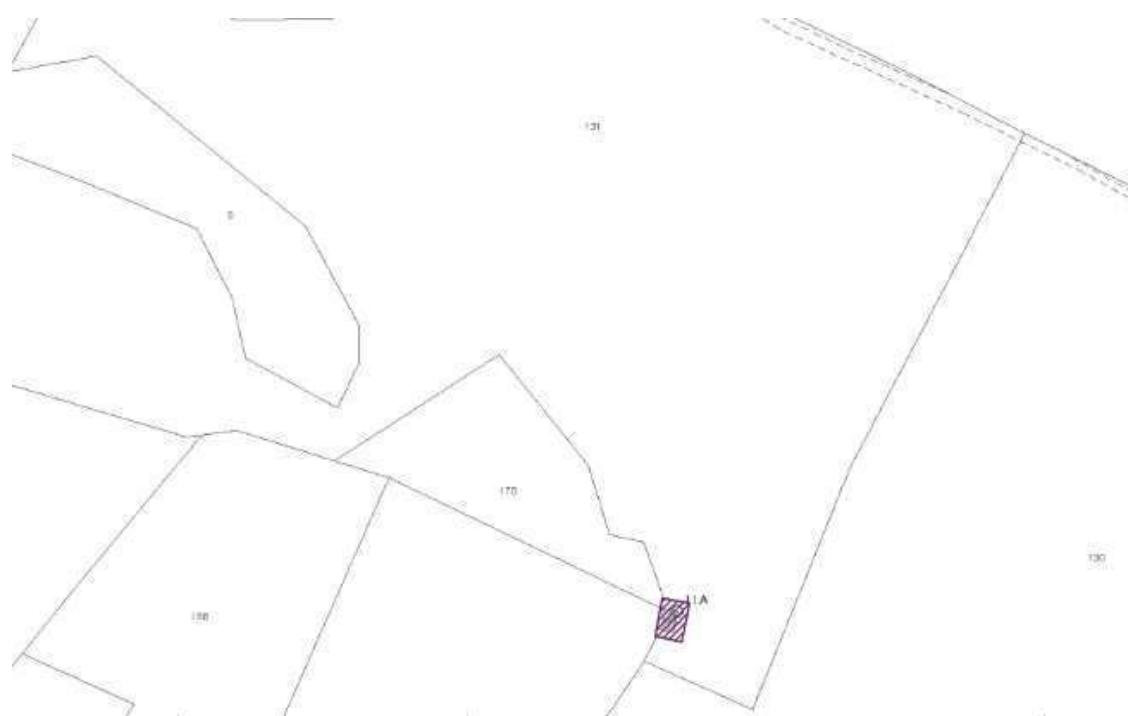
Foglio 2 particella 6



Foglio 2 particella 7



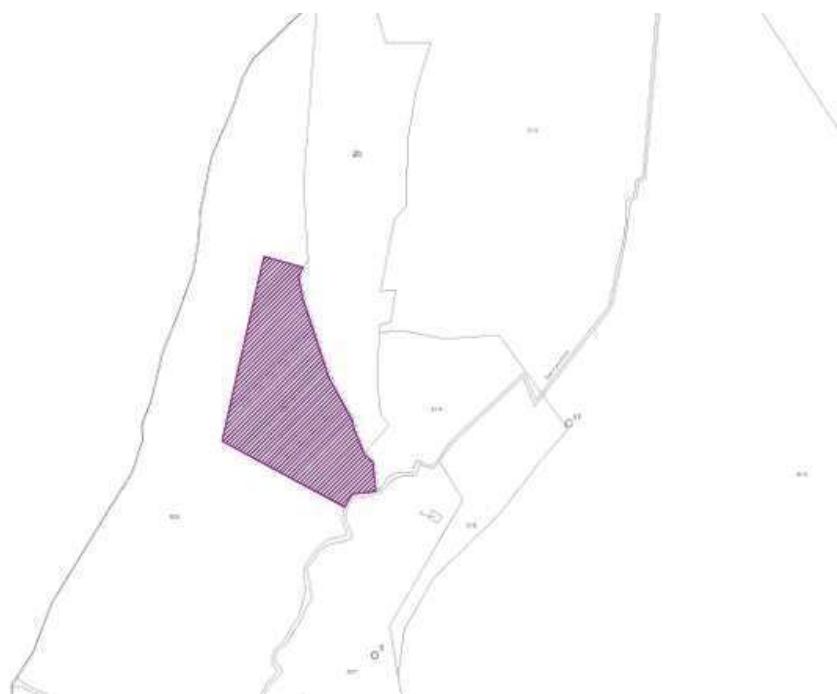
Foglio 2 particella 1



Foglio 2 particella 21



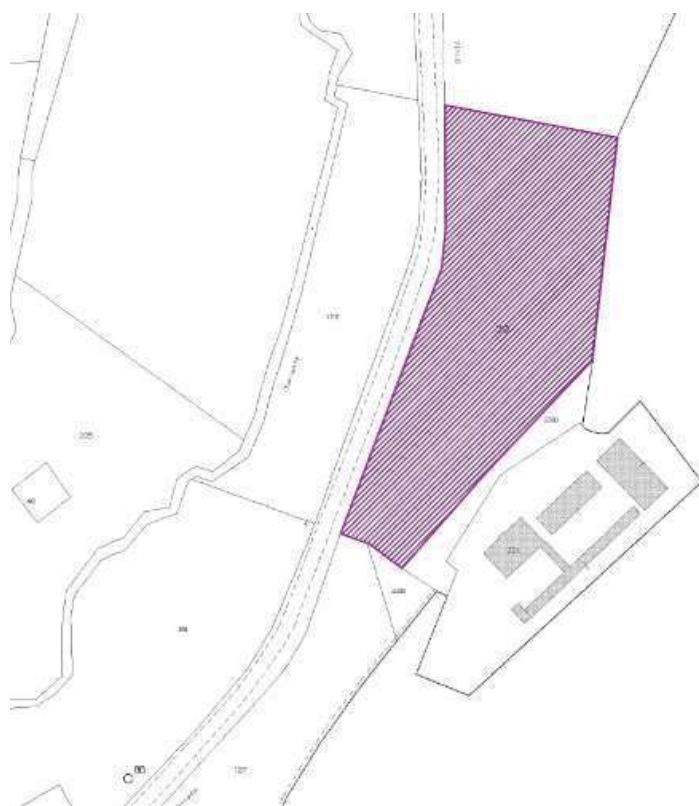
Foglio 2 particella 23



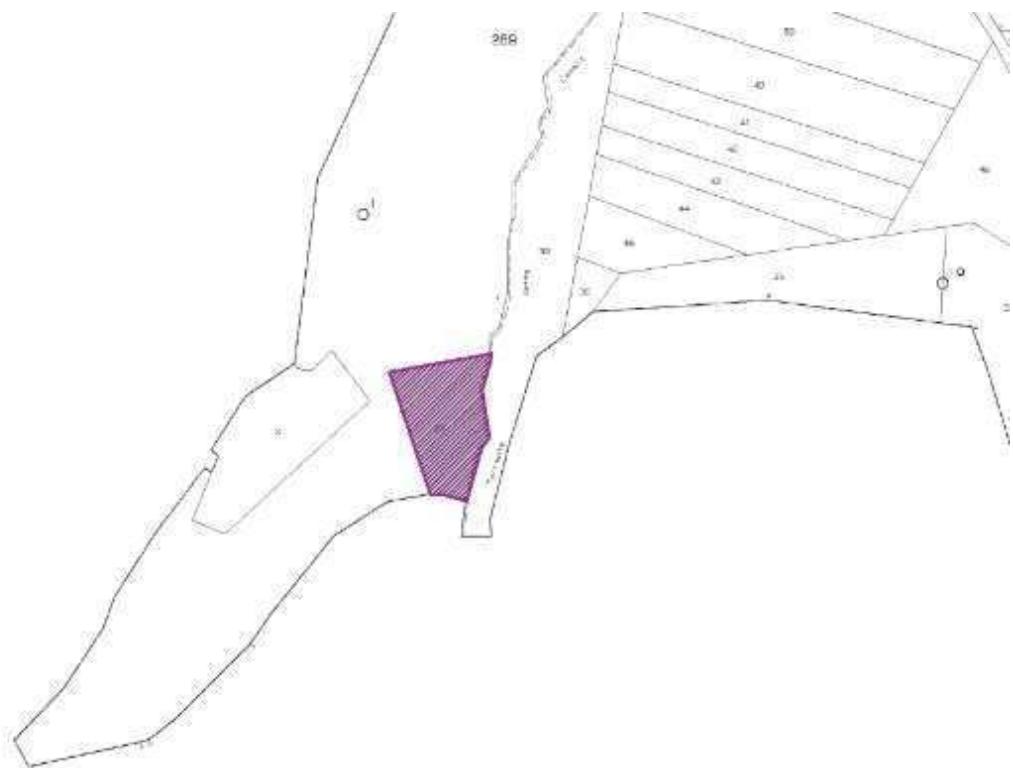
Foglio 2 particella 29



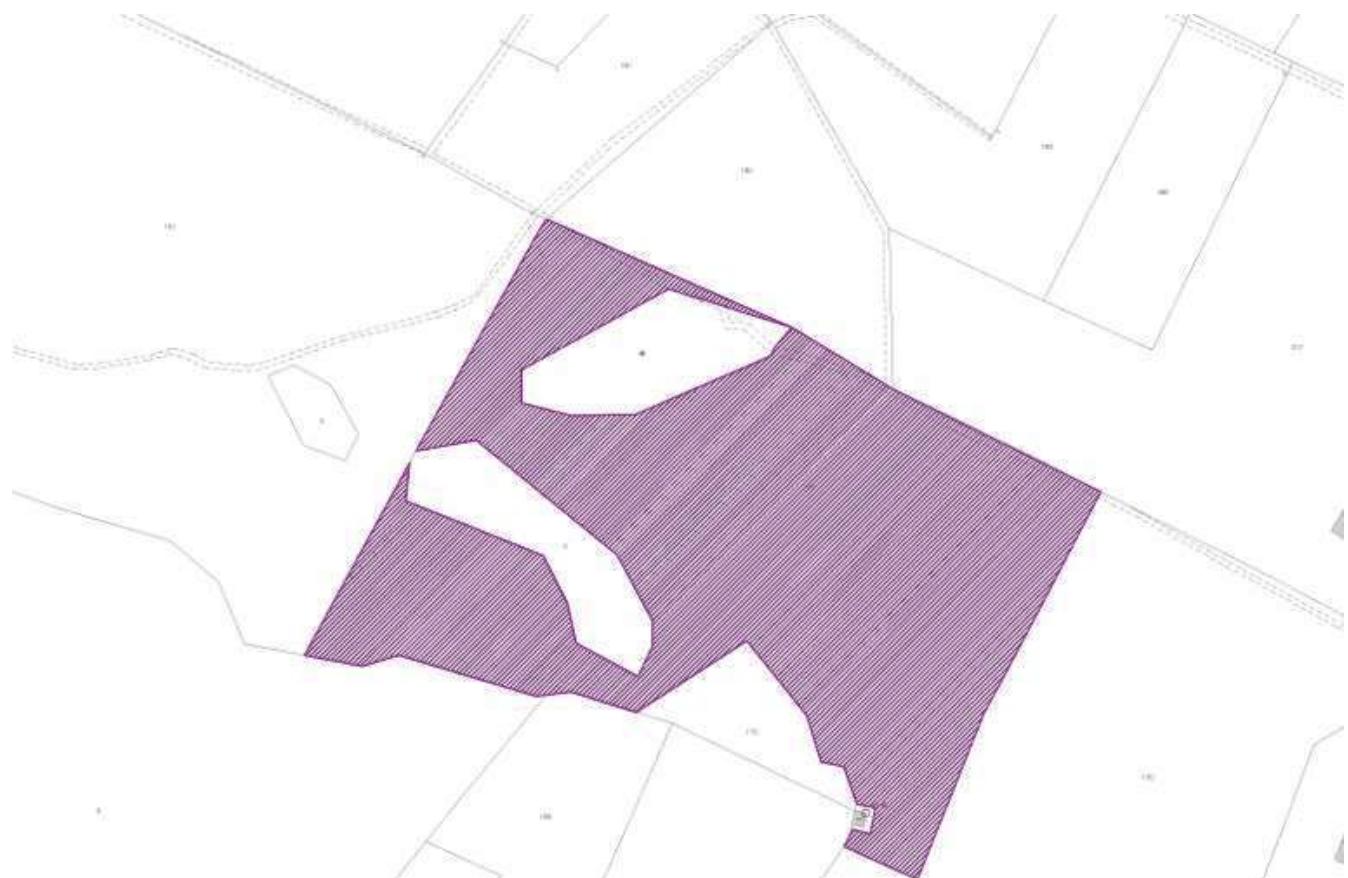
Foglio 2 particella 30



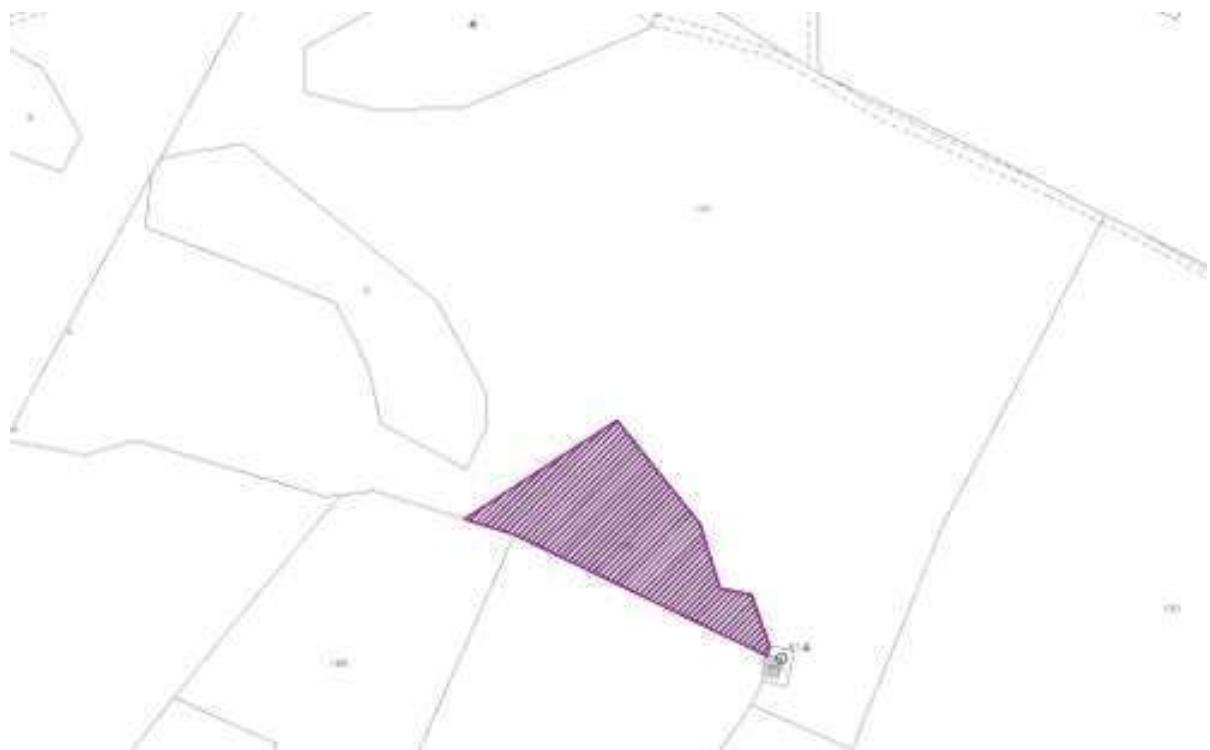
Foglio 2 particella 33



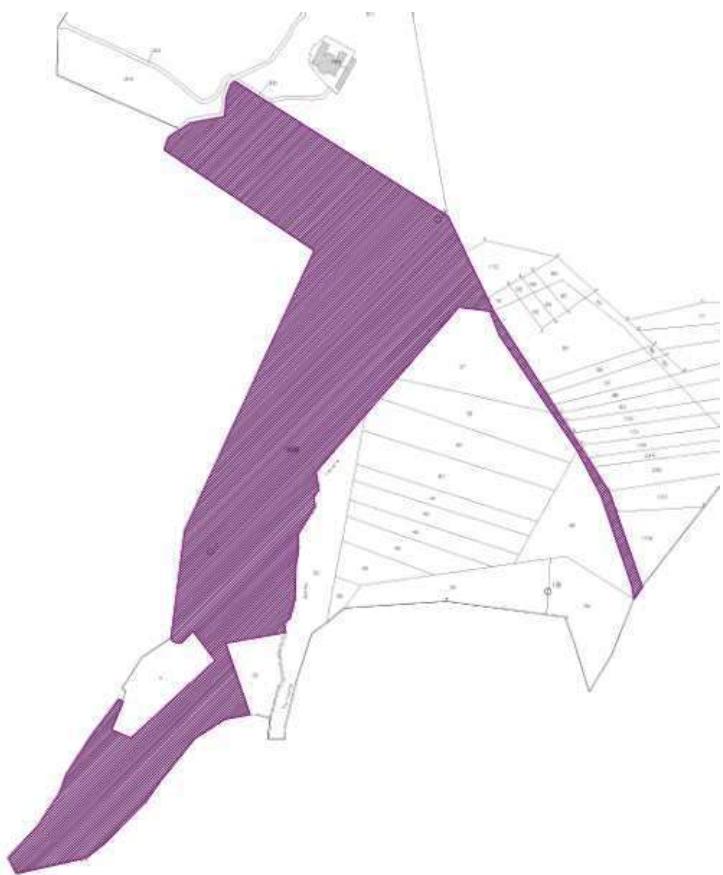
Foglio 2 particella 131



Foglio 2 particella 170



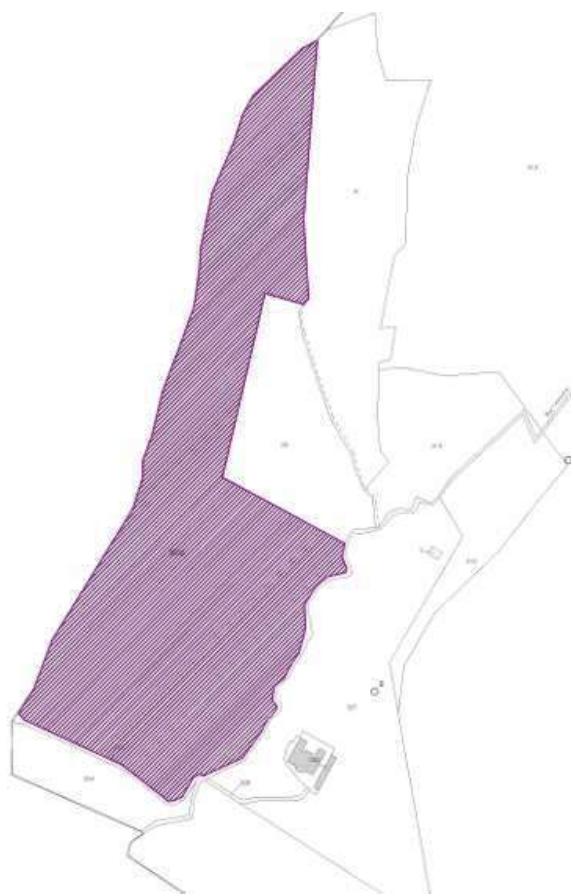
Foglio 2 particella 289



Foglio 2 particella 290



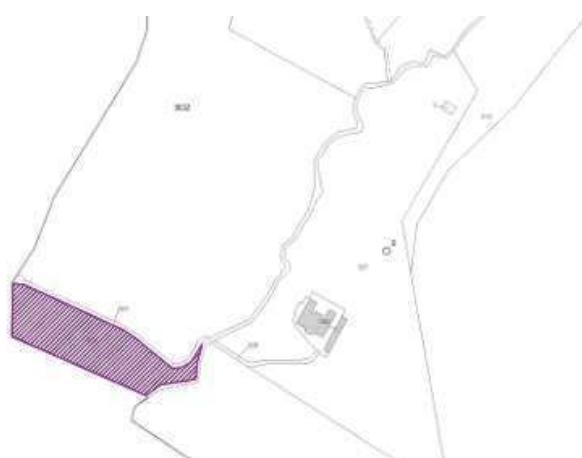
Foglio 2 particella 302



Foglio 2 particella 303



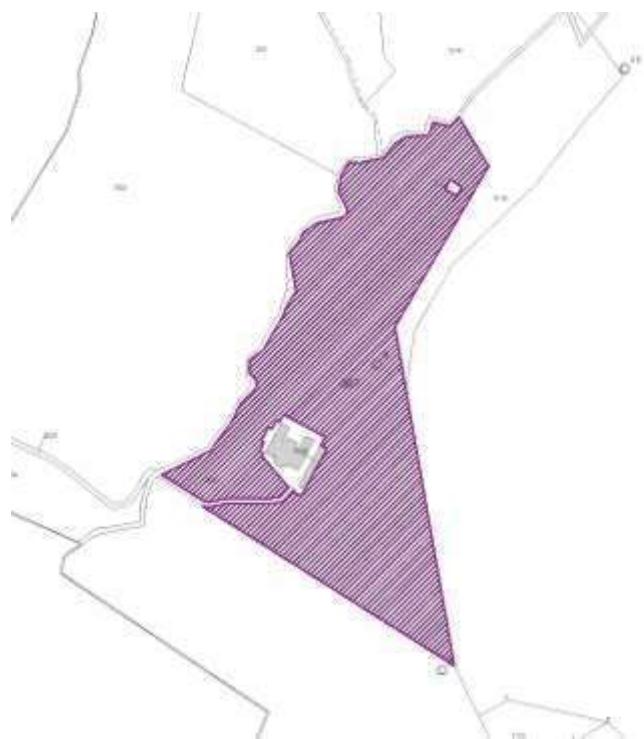
Foglio 2 particella 304



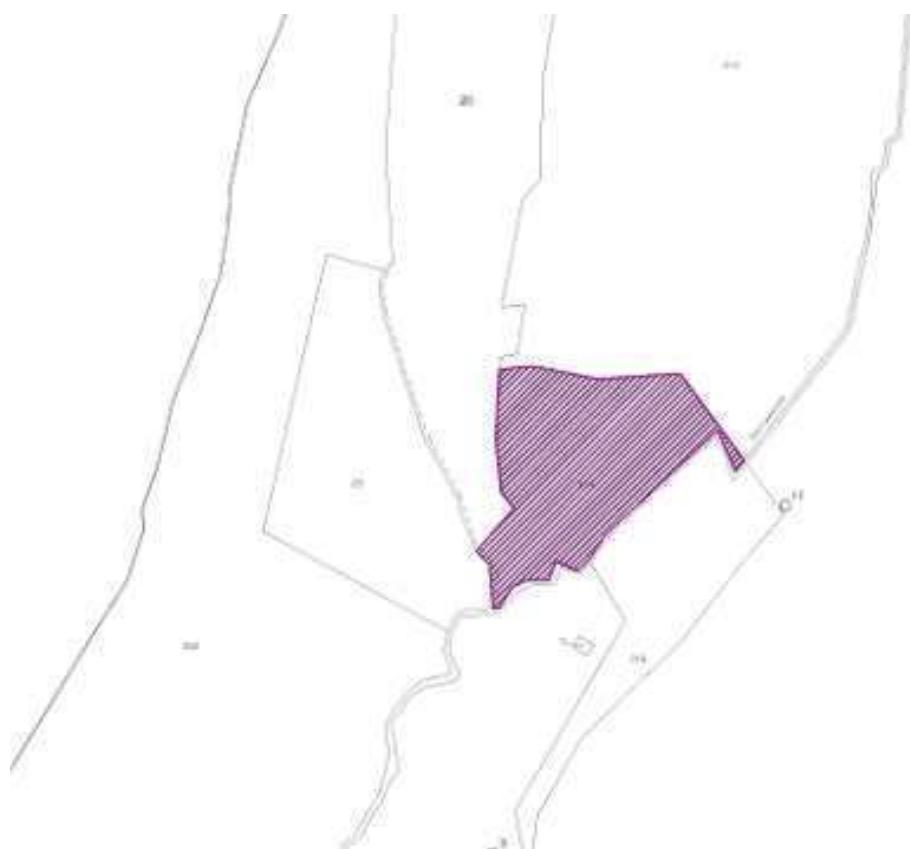
Foglio 2 particella 306



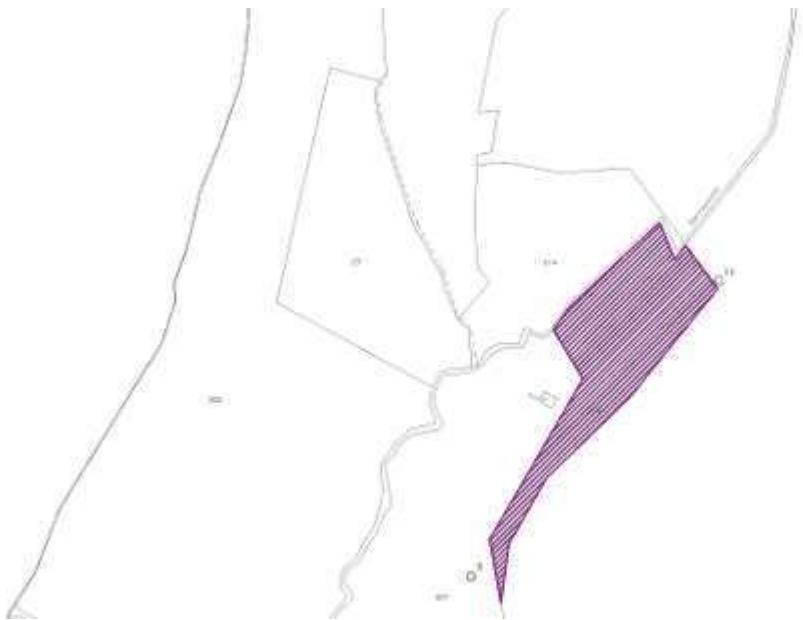
Foglio 2 particella 307



Foglio 2 particella 314



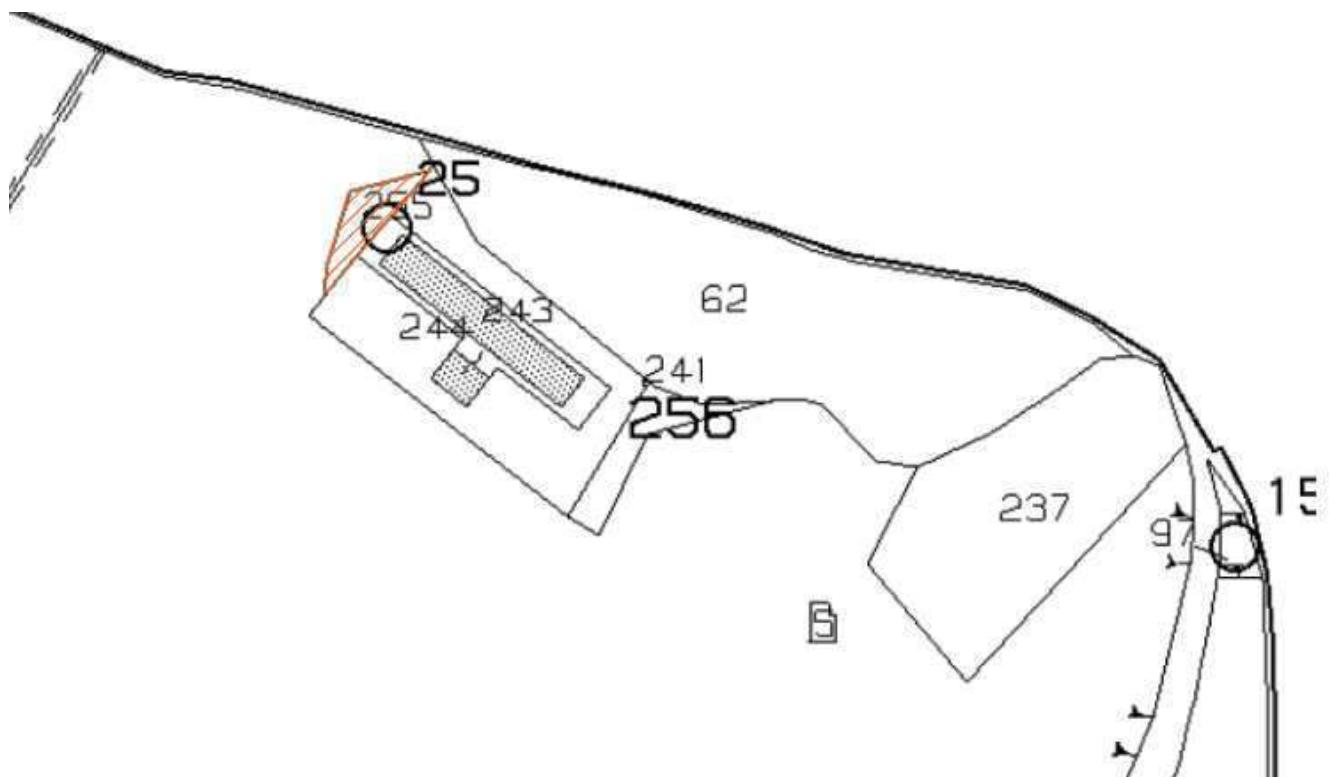
Foglio 2 particella 316



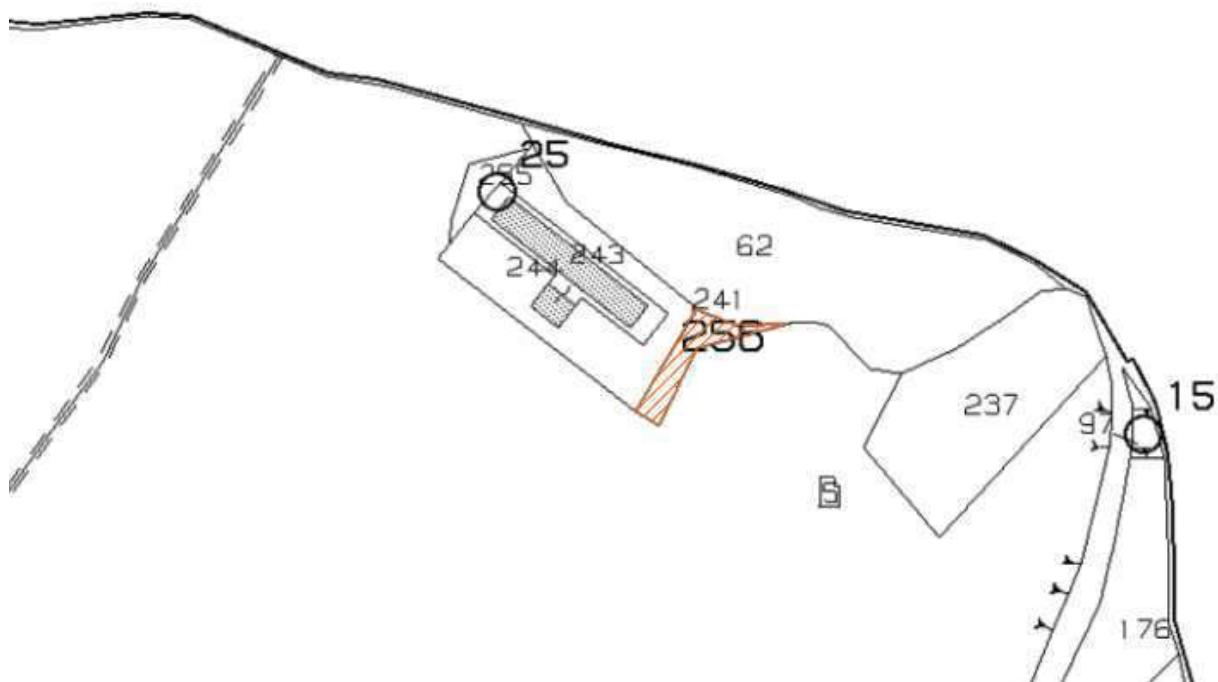
Foglio 5 particella 97



Foglio 5 particella 255



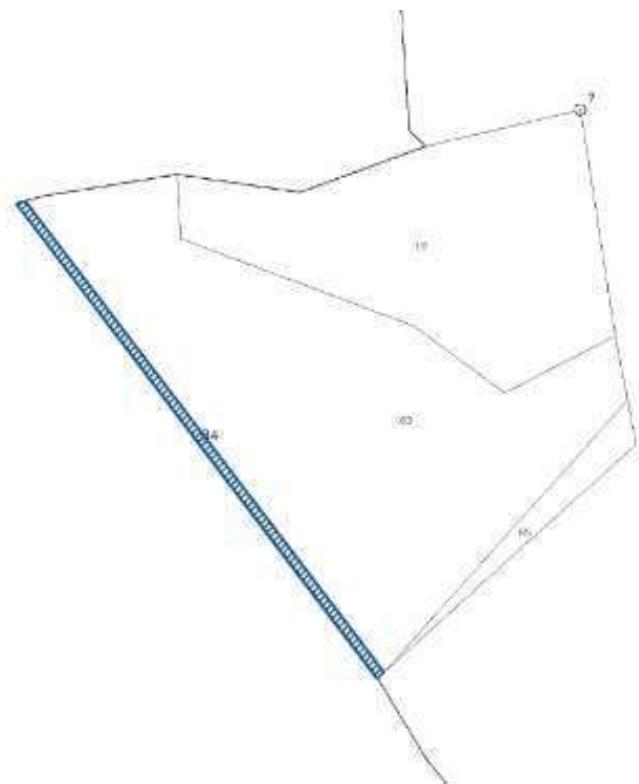
Foglio 5 particella 256



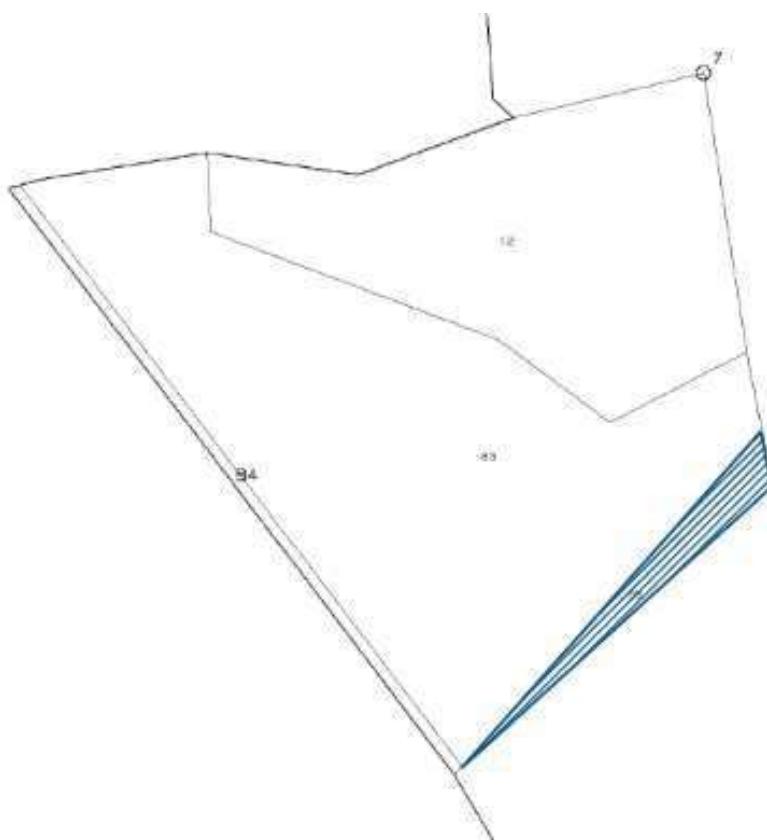
Foglio 5 particella 275



Foglio 13 particella 84



Foglio 13 particella 85

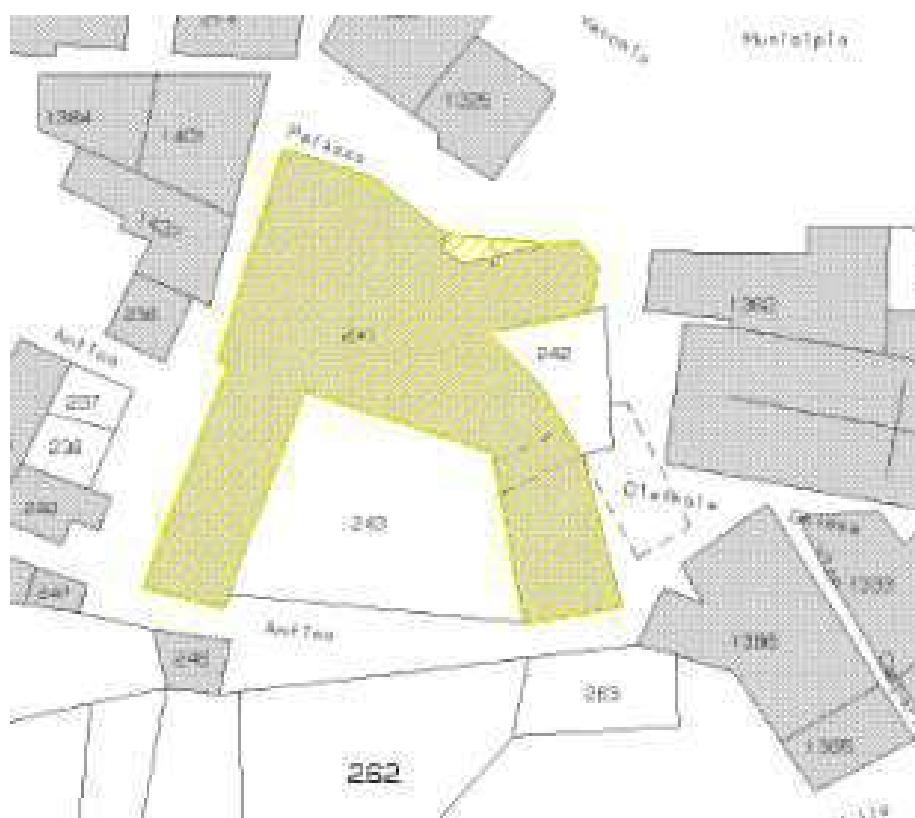


Foglio 29 particella 262

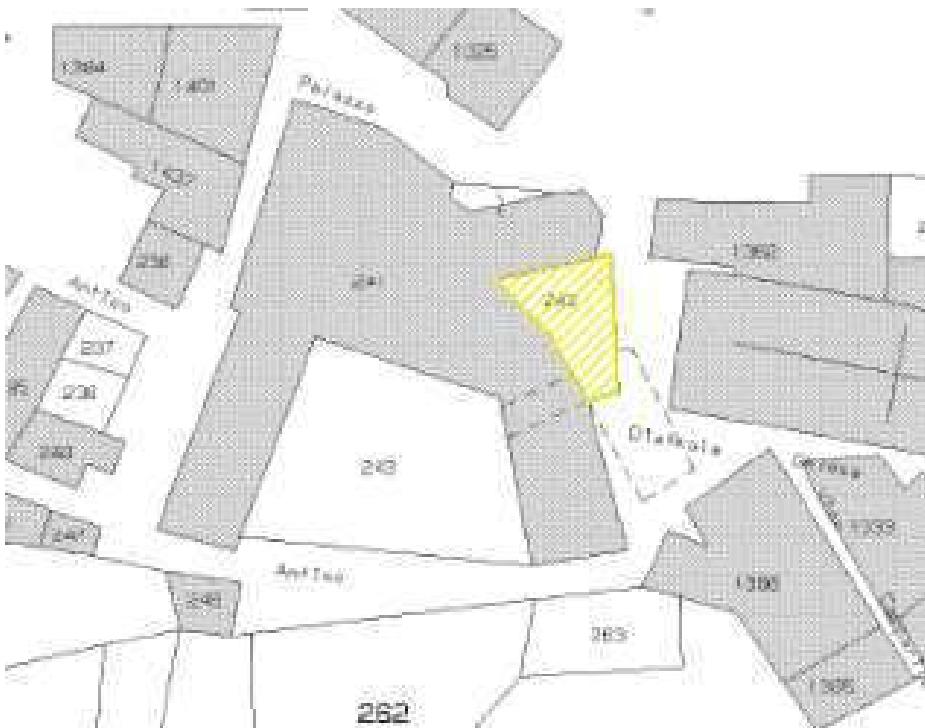


- Identificazione dei corpi di fabbrica sullo stralcio dall'estratto di mappa

## Foglio 29 particella 241



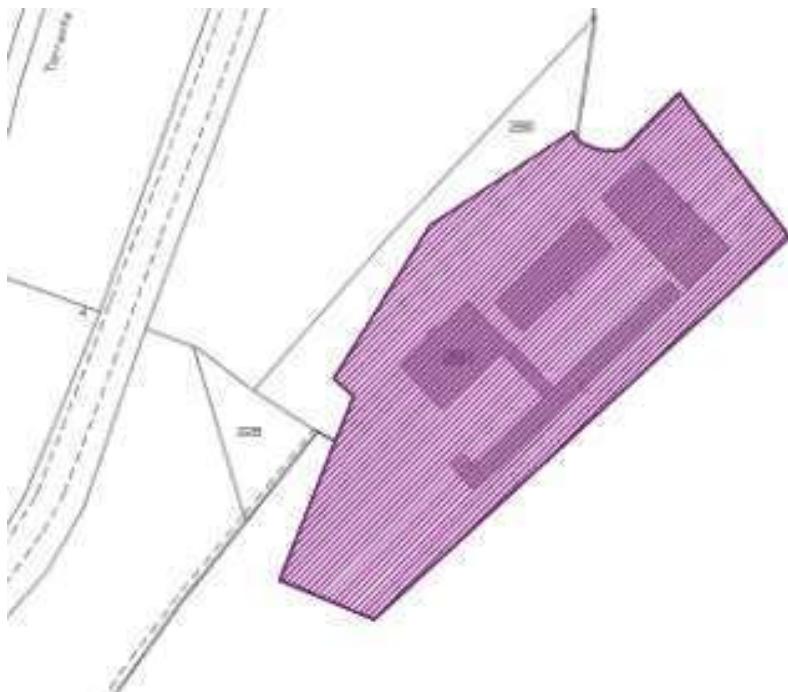
Foglio 29 particella 242



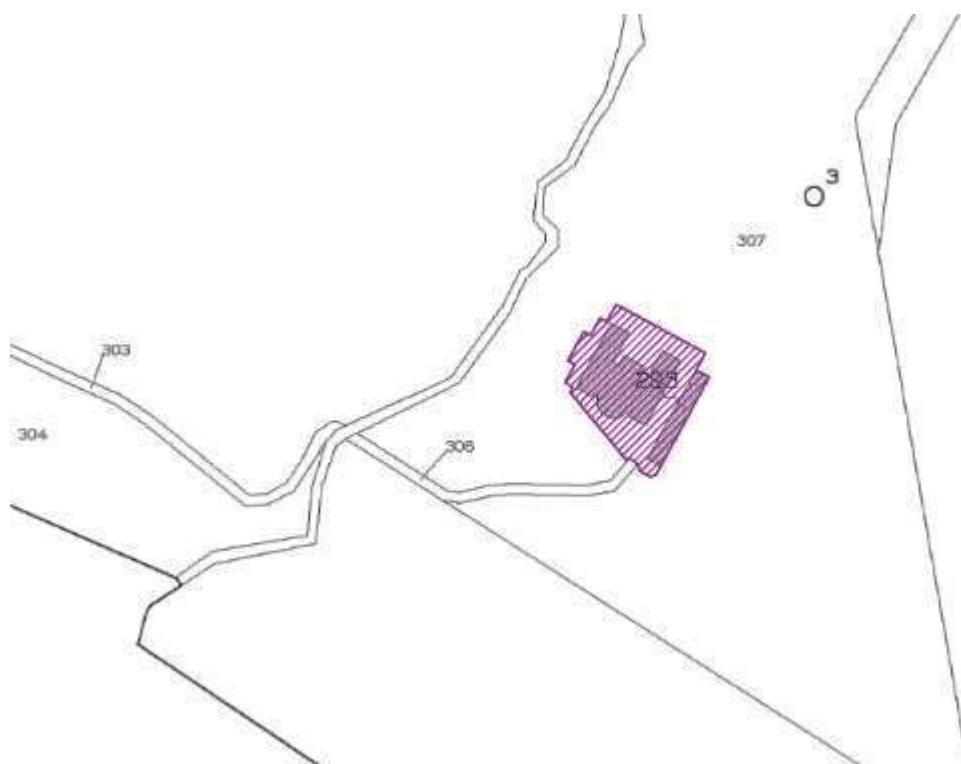
Foglio 29 particella 243



## Foglio 2 particella 291



Foglio 2 particella 293



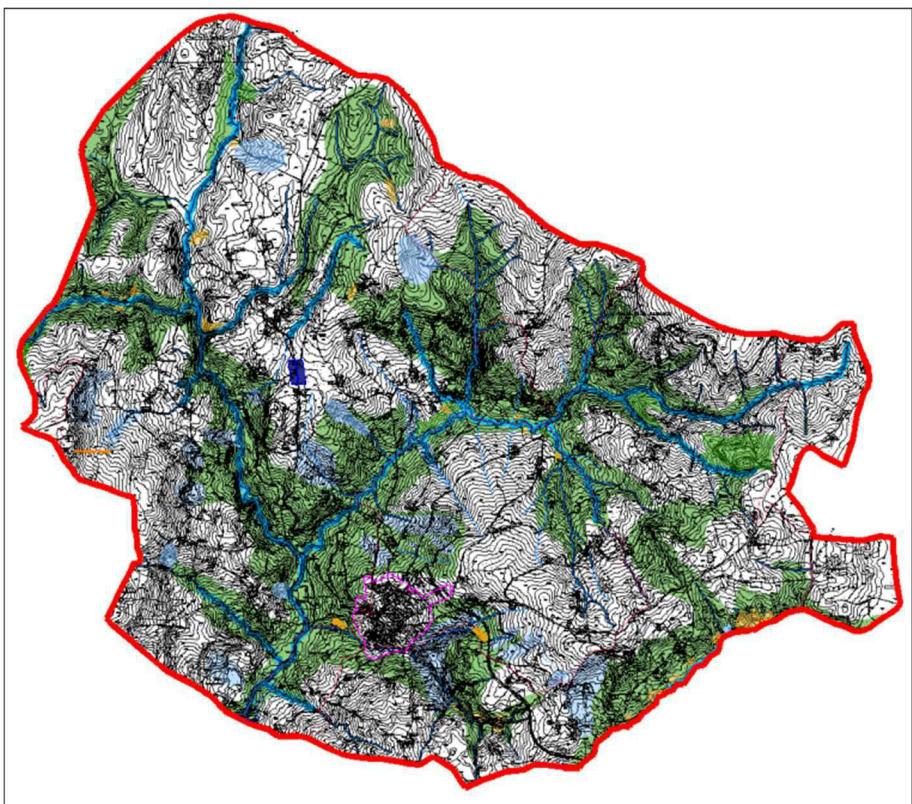
(Allegato 7: Visure ed estratti di mappe)

**c. REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**

**c.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO**



**STRALCIO PRG (approvato con Decreto del Presidente della Comunità montana n° 4328 del 02.10.1990) centro storico e zoom sul castello**



**Zonizzazione PRG intero territorio**

#### LEGENDA

	vincolo idrogeologico
	Zone rurali E1
	Zone rurali E2
	Zone rurali E3
	Zone rurali E4
	Zona Industriale D
	Fossi e torrenti
	Limite comunale di Castelpagano
	Limite ambito urbano

#### - PALAZZO DUCALE

DESTINAZIONE URBANISTICA				VINCOLI	
FOGLIO	Particella	Classificazione Urbanistica	Prescrizione urbanistiche		
5	102	"ZONA AGRICOLA E1-E2"	"ZONA AGRICOLA E1 - E2" A)-Per la realizzazione di PERTINENZE AGRICOLE: -i volumi ad uso pertinenze devono essere collocati al solo piano terra; -i locali ad uso stalla e fienile vanno collocati in corpi separati	-----	AREA SIC IT80 20014 "Bosco di Castelpagano e

DESTINAZIONE URBANISTICA				VINCOLI	
FOGLIO	Particella	Classificazione Urbanistica	Prescrizione urbanistiche		
2	7	"ZONA AGRICOLA E1-E2"	<p>"ZONA AGRICOLA E1 - E2"</p> <p>A)-Per la realizzazione di PERTINENZE AGRICOLE: -i volumi ad uso pertinenze devono essere collocati al solo piano terra; -i locali ad uso stalla e fienile vanno collocati in corpi separati dall'abitazione;</p> <p>-Per gli impianti produttivi di trasformazione o conservazione di prodotti agricoli, di allevamento del bestiame si osserva l'indice di copertura <math>I_c = 0,05 \text{ mc./mq.}</math>, distanza dai confini int. 20, le stalle i silos i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli osservano l'indice di fabbricabilità <math>I_f = 0,10 \text{ mc./mq.}</math>;</p> <p>B)-Per la realizzazione di ABITAZIONI: E' consentita la ricostruzione dei fabbricati esistenti con incremento non superiore al 20%; Le nuove costruzioni ad uso residenziale osservano gli indici sottoelencati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Aree Seminative ed a frutteto 0,03 mc./mq.;</li> <li>-Aree Seminative irrigue con colture pregiate ed orti 0,05 mc./mq.;</li> <li>-Aree Boschive, pascolive ed incolte 0,003 mc./mq.</li> </ul> <p>Sono esclusi dal computo dei volumi i locali ad uso autorimessa aventi superficie utile &lt; 25 mq. ed altezza utile &lt; 2,60; non sono consentite autorimesse su soffio;</p> <p>E' consentito l'accorciamento di volumi edilizi in zona agricola mediante l'asservimento di più particelle in favore dei sottoelencati soggetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a)-ai richiedenti non beneficiari della concessione edilizia gratuita purché l'estensione del terreno disponibile è necessario all'edificazione sia relativo ai fondi confinanti;</li> <li>b)-ai richiedenti che abbiano diritto alla concessione gratuita purché l'estensione del terreno disponibile, anche se non confinante, sia nell'ambito del Comune o dei Comuni limitrofi, anche se di altra proprietà; in ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.;</li> </ul> <p>-Titolari dell'intervento: Art. 12 della Legge 09.05.1975 N° 153;</p> <p>Per soggetti diversi l'indice di fabbricabilità fondiario ad uso abitativo viene ridotto a 0,01 mc./mq. senza aggiunta di pertinenze,</p> <p>C)-PER LE ATTIVITA' ESTRATTIVE: Nelle aree interessate da attività estrattive è consentita la realizzazione degli impianti tecnologici e la lavorazione. Tali attività sono consentite</p>	Vincolo Idrogeologico	AREA SIC IT80 20014 "Bosco di Castelpagano e Torrente Tammarocchia"
2	10	"ZONA AGRICOLA E1-E2"		Vincolo Idrogeologico	AREA SIC IT80 20014 "Bosco di Castelpagano e Torrente Tammarocchia"
5	97	"ZONA AGRICOLA E1-E2"		Vincolo Idrogeologico	AREA SIC IT80 20014 "Bosco di Castelpagano e Torrente Tammarocchia"
29	(241, 242, 243)	"Zona di Conservazione A e Perimetrazione Area di Recupero" (Superficie di impronta Palazzo Ducale)			
5	255	"ZONA AGRICOLA E1-E2"			
2	256	"ZONA AGRICOLA E1-E2"			
2	254	"ZONA AGRICOLA E1-E2"			

#### "ZONA DI CONSERVAZIONE A E PERIMETRAZIONE AREA DI RECUPERO"

Si riferisce ad aree per le quali valgono le norme di attuazione del Piano di Recupero

##### Secondo il piano di Recupero:

Non si rilevano specifiche destinazioni e/o prescrizioni urbanistiche relative ad interventi edilizi consentiti sull'area. Non risulta pertanto possibile alcuna attività edificatoria.

**"ZONA DI CONSERVAZIONE A E PERIMETRAZIONE  
AREA DI RECUPERO"**

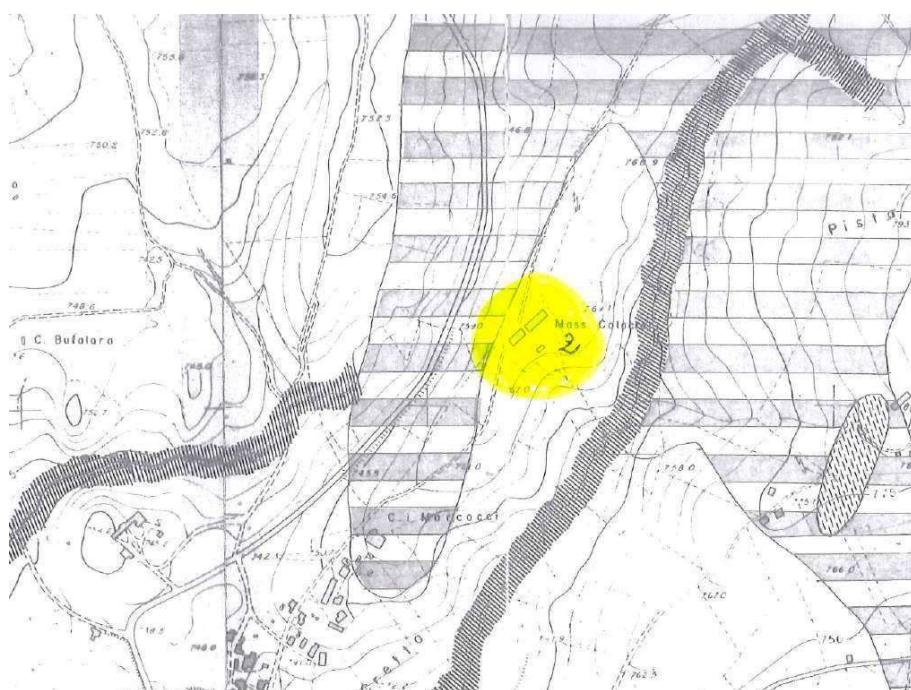
Si riferisce ad aree per le quali valgono le norme di attuazione del Piano di Recupero

**Secondo il piano di Recupero:**

Si riferisce a quelle unità edilizie che debbono essere sottoposte a consolidamento statico, senza sostituzione dei materiali e delle tecniche come già presenti in ciascuna unità edilizia, senza alcuna mutazione dei caratteri estetici, fruтивi, funzionali e proprietari, con le seguenti specificazioni:

- a) Mantenimento totale dell'assetto attuale

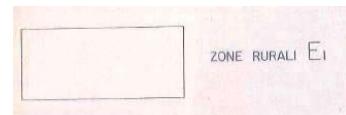
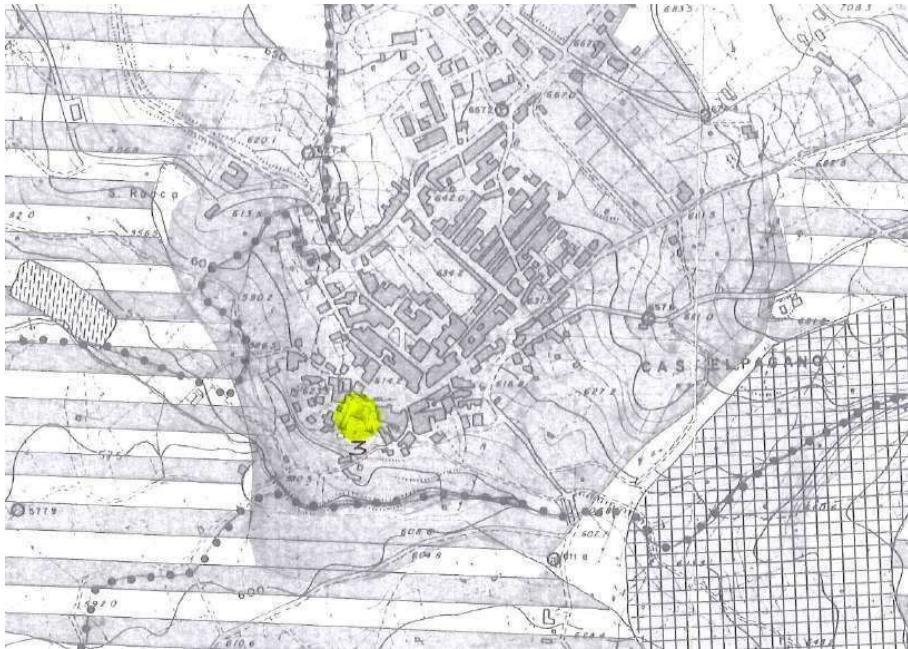
Si riporta stralcio del PRG adottato con deliberazione consigliare n. 31 del 12/05/1988 dal quale si può evincere che i beni oggetto di perizia ricadono in Zone urbane.



**- ANTICHE TERRE  
DEL BARACCONE**

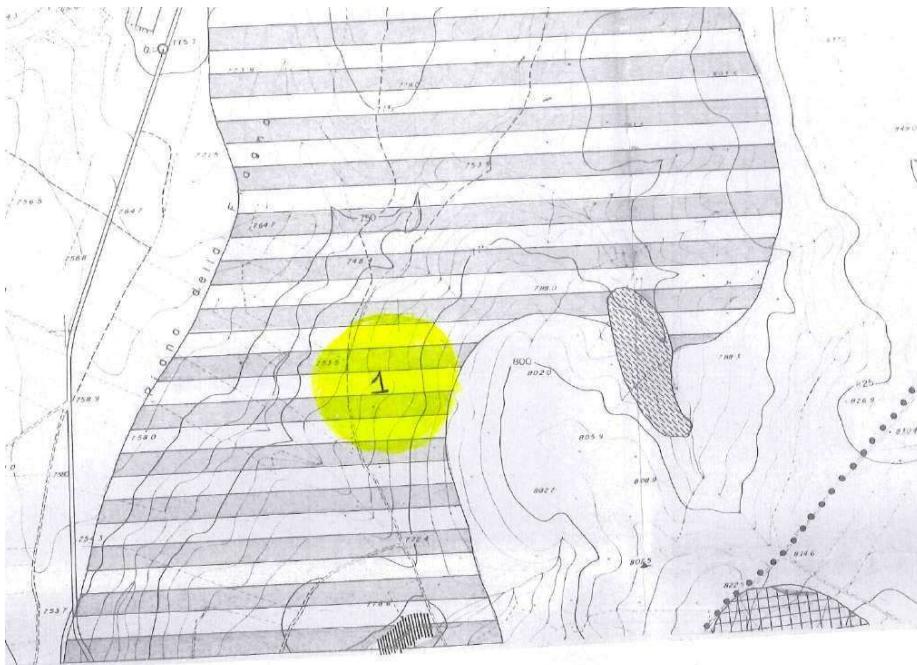
Si riporta stralcio del PRG adottato con deliberazione consigliare n. 31 del 12/05/1988 dal quale si può evincere che i beni oggetto

di perizia ricadono in Zone rurali E1.



#### - FONTANA DEL BARACCONE

Si riporta stralcio del PRG adottato con deliberazione consigliare n. 31 del 12/05/1988 dal quale si può evincere che i beni oggetto di perizia ricadono in Zone rurali E2.



#### c.2 STORIA EDIFICATORIA E REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dall'acquisizione della documentazione edilizia si rileva che gli immobili pignorati sono stati edificati in virtù dei titoli abilitativi di seguito riportati.

##### **A) Palazzo Ducale e relative corti di pertinenza:**

- Concessione edilizia (C.E.) n. 09/01 del 30.08.2001 con la quale veniva autorizzata

l'esecuzione dei lavori di "Recupero di edifici di interesse storico e di strutture rappresentative del territorio restauro del Castello di Canzano - villaggio medievale di Castelpagano (BN)".

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.), prot. n. 4574 del 02.12.2002, di variante di progetto in corso d'opera, che non comportava modifiche sostanziali;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.), prot. n. 2312 del 23.05.2003, con la quale si comunicava l'innovazione necessaria per l'adeguamento alla normativa antisismica, l'inizio di attività edilizia, mentre l'intervento era in corso di esecuzione e che si trattava di variante a concessioni già rilasciate che non incidevano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiavano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alteravano la sagoma senza violare le prescrizioni contenute nella concessione edilizia.
- Certificato di agibilità prot. 4831 del 11/11/2003.

Conformità urbanistico edilizia: a livello edilizio sono state rinvenute alcune lievi difformità di distribuzione interna ed il tamponamento di due finestre. Inoltre al piano interrato è stata rilevata la presenza di alcuni locali non rappresentati in planimetria.

Conformità catastale: a livello catastale sono state rinvenute alcune lievi difformità di distribuzione interna ed il tamponamento di due finestre. Inoltre al piano interrato è stata rilevata la presenza di alcuni locali non rappresentati in planimetria. Non è stata inoltre rilevata la rampa di scale che porta al piano sottotetto, indicata negli elaborati progettuali.

In definitiva, per il "Palazzo Ducale", di antichissima edificazione, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la situazione assentita con i titoli edilizi sopra citati, nonché tra la documentazione in atti e le misurazioni eseguite, si evidenzia l'esistenza di lievi difformità di natura distributiva interna nei locali deposito e nei servizi igienici ai piani terra e interrati, le quali possono essere sanate in virtù del piano urbanistico comunale attualmente vigente con un costo che, benchè trascurabile rispetto al valore del bene, va considerato ed è quantificabile in euro 10.000,00.

In ogni caso, ciò non inficia assolutamente né sull'abitabilità e né sulla consistenza del bene stesso.

## **B) Borgo rurale denominato "Antiche Terre del Baraccone":**

- Concessione Edilizia (C.E.) n. 01/96 del 10.01.1996;
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 08/02 del 02.04.2002 per "adeguamento funzionale di fabbricati rurali ubicati alla località "antiche terre del baraccone" con relativo certificato di agibilità.;
- Permesso di Costruire in sanatoria per esecuzione attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 05/08 prot. 1990 del 07.11.2008 per "lavori di realizzazione di strutture da

adibire a locali deposito, locali lavorazione e locali vendita dei prodotti agricoli aziendali" con relativo certificato di agibilità parziale;

- Concessione Edilizia n. 11/97 del 24.07.1997 per "Interventi Strutturali ad Integrazione del Reddito, dipendenti dal P.O. Campania 1994-1999 Misura 4.2. 1/A. Lavori di Ristrutturazione e adeguamento funzionale di un fabbricato rurale per uso agritouristico, in agro di Castelpagano alla c. da Piano S. Angelo, identificato dal mappale n. 31 del foglio N° 2";
- Concessione Edilizia n. 23/99 prot. 5652 del 09.11.1999 per Costruzione di un Fabbricato Rurale in c.a.p. da adibire ad uso Fienile" con relativo certificato di agibilità prot. 76 del 01/01/2002.

Conformità urbanistico edilizia: a livello edilizio sono state rinvenute alcune lievi difformità: dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle concessioni è stato possibile constatare che risulta sanato un porticato con loggia al primo piano posto sul lato sud- est del fabbricato. Alcune lievi difformità sono state rinvenute nella distribuzione interna; inoltre, gli spazi hanno una destinazione d'uso riconducibile ad un'attività ricettiva, mentre al momento del sopralluogo gli stessi risultavano adibiti a residenza del Sig.

. È presente una tettoia sul lato est del fabbricato non rappresentata in planimetria. Si evince però, che il fienile sui prospetti Nord/Sud era rappresentato con n. 12 finestre ed un portone centrale, mentre catastalmente è rappresentato con n. 14 finestre ed un portone centrale. Attualmente sono state realizzate n. 6 finestre al piano terra e due portoni centrali, mentre al piano primo n. 9 finestre.

Conformità catastale: a livello catastale sono state rinvenute alcune lievi difformità di distribuzione interna, inoltre, gli spazi catastalmente identificati al Foglio 2 part. 291 sub. 10 hanno una destinazione d'uso per funzioni produttive connesse alle attività agricole mentre al momento del sopralluogo gli stessi risultavano adibiti a residenza del Sig. e della sua famiglia. Le porzioni rappresentate con la dicitura tettoia sono in realtà porticati completamente chiusi con finestre e porte finestre vetrate. Infine, nello stato di fatto sono presenti un corpo di fabbrica addossato sul lato sud del fabbricato identificato al sub. 10 ed una tettoia posta sul lato est che non risultano rappresentati in planimetria catastale.

In definitiva, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la situazione assentita con i titoli edilizi sopra citati, nonché tra la documentazione in atti e le misurazioni eseguite, si evidenzia l'esistenza di lievi difformità le quali, possono essere sanate in virtù del piano urbanistico comunale attualmente vigente con un costo che, benchè trascurabile rispetto al valore del bene, va considerato ed è quantificabile in euro 20.000,00.

In ogni caso, ciò non inficia assolutamente né sull'abitabilità e né sulla consistenza del bene stesso.

### **C) Struttura ricettiva a servizio dell'invaso collinare "Fontana del Baraccone":**

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.), prot. n. 2512 del 21.05.2004 per “sistematizzazione ambientale del piccolo invaso collinare esistente”;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.), prot. n. 3052 del 05.07.2005;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.), prot. n. 1613 del 27.03.2006 per “adeguamento funzionale invaso collinare Fontana del Baraccone” e relativo certificato di agibilità prot. 388 del 30.01.2006.;
- Permesso di Costruire (P.d.C.) n. 08/09 del 22.06.2009.
- Permesso di Costruire n. 03/2008 prot. 1989 del 05.05.2009 per “Adeguamento Funzionale e Cambiamento di Destinazione d'Uso di Strutture Esistenti ubicate presso l'invaso collinare Fontana del Baraccone” e relativo certificato di agibilità parziale prot.5197 del 25.11.2008;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 04/2008 prot. 1991 del 07.11.2008 per “lavori di costruzione di: "DEPOSITI E LOCALI TECNICI" e "LOCALI DI COLLEGAMENTO DEI DEPOSITI" e relativo certificato di agibilità parziale prot. 5196 del 25.11.2008;
- Permesso di Costruire n. 08/2009 prot. 2806 del 22.06.2009 per “Ampliamento di un Fabbricato rurale da adibire a Punto Esposizione e Vendita, Servizi e Depositi presso l'invaso collinare "Fontana del Baraccone" e relativo certificato di agibilità parziale prot.5221 del 02.11.2010.

Conformità urbanistico edilizia: dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica a corredo dei titoli edilizi, si evince che benché risulti autorizzato un ampliamento del fabbricato principale con servizi igienici posto sul lato nord, questo, però, non risulta essere stato realizzato. Sono state rilevate alcune lievi difformità di distribuzione interna. È, altresì, presente una tettoia in legno che collega i due edifici, la quale non è rappresentata negli elaborati grafici progettuali. Inoltre, il porticato, che negli elaborati allegati ai titoli edilizi risulta aperto verso la corte interna, è stato chiuso con infissi. Il volume sviluppato dal porticato è stato computato nella superficie commerciale per la stima come un locale chiuso a tutti gli effetti, così come riscontrato in sede di sopralluogo. Inoltre, la struttura, benché allibrata in catasto fabbricati nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), risulta, all'attualità, occupata e adibita ad abitazione privata da parte del sig. .

Conformità catastale: a livello catastale sono state rinvenute alcune lievi difformità di distribuzione interna nell'area delle cucine e dei locali deposito, in merito a disposizione e conformazione delle porte, nonché la presenza di una tettoia in legno che collega i due edifici non rappresentata in planimetria catastale.

In definitiva, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la situazione assentita con i titoli edilizi sopracitati, nonché tra la documentazione in atti e le misurazioni eseguite, si evidenzia l'esistenza di lievi

difformità le quali, possono essere sanate in virtù del piano urbanistico comunale attualmente vigente con un costo che, benchè trascurabile rispetto al valore del bene, va considerato ed è quantificabile in euro 5.000,00.

In ogni caso, ciò non inficia assolutamente né sull'abitabilità e né sulla consistenza del bene stesso.

#### **D) Terreni agricoli costituenti l'azienda denominata “Antiche Terre del Baraccone”**

I certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Castelpagano attestano che alcuni terreni, secondo il Piano Regolatore Generale approvato e nel Piano di Recupero vigente e le relative norme di attuazione nel Comune di Castelpagano, ricadono in Zona Territoriale Omogenea “E” Agricola, con classificazione urbanistica “ZONA AGRICOLA E1-E2”, altri in “ZONA FOSSI E TORRENTI” ed altri in “ZONA DI CONSERVAZIONE A E PERIMETRAZIONE AREA DI RECUPERO”. (**Allegato 8: Certificati di destinazione urbanistica**)

Di seguito si riporta la **destinazione urbanistica dei suoli**.

➤ Secondo gli strumenti urbanistici vigenti ricadono in Zona Agricola E1-E2 i seguenti terreni:

- Fg. 2, p.lle 4-6-7-10-21-23-29-30-33-131-170-289-290-302-303-304-306-307-314-316;
- Fg. 4, p.lle 1-7;
- Fg. 5, p.lle 3-4-5-97-102-118-137-237-239-240;
- [REDACTED]
- Fg. 12, p.lle 9-17 (per circa 4/5);
- Fg. 13, p.lle 84-85;

Nelle predette zone è consentita la realizzazione di PERTINENZE AGRICOLE e di ABITAZIONI, mentre per le ATTIVITÀ ESTRATTIVE è consentita la realizzazione degli impianti tecnologici e la lavorazione. I volumi a uso pertinenze devono essere collocati al solo piano terra; i locali a uso stalla e fienile vanno collocati in corpi separati dall'abitazione; per gli impianti produttivi di trasformazione o conservazione di prodotti agricoli, di allevamento del bestiame si osserva l'indice di copertura  $I_c = 0,05$ , distanze dai confini mt 20, le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli osservano l'indice di fabbricabilità  $I_f = m^3/m^2 0,10$ . Per le abitazioni è consentita la ricostruzione di fabbricati esistenti con incremento non superiore al 20%; le nuove costruzioni a uso residenziale osservano i seguenti indici:

- Aree Seminative e a Frutteto  $m^3/m^2 0,03$ ;
- Aree Seminative Irrigue con colture pregiate e orti  $m^3/m^2 0,05$ ;
- Aree Boschive, Pascolive e Incolte  $m^3/m^2 0,003$ ;

sono esclusi dal computo dei volumi i locali a uso autorimessa aventi superficie utile  $< m^2 25$  e altezza utile  $< mt 2,60$ ; non sono consentite autorimesse su solaio.

➤ Secondo gli strumenti urbanistici vigenti ricadono in Zona Fossi e Torrenti i seguenti terreni:

- Fg. 2, p.la 289 (per circa 1/3)
- Fg. 12, p.la 17

Nelle predette zone sono consentiti interventi specifici o settoriali di: “Tutela del corpo idrico” – “eventuale disinquinamento e sistemazione”; gli usi preferenziali sono “Parchi Naturale”, quelli compatibili sono “Bosco Ceduo” e “Infrastrutture di Attraversamento”.

➤ Secondo gli strumenti urbanistici vigenti ricadono in Zona di Conservazione A e Perimetrazione Area di Recupero i seguenti terreni:

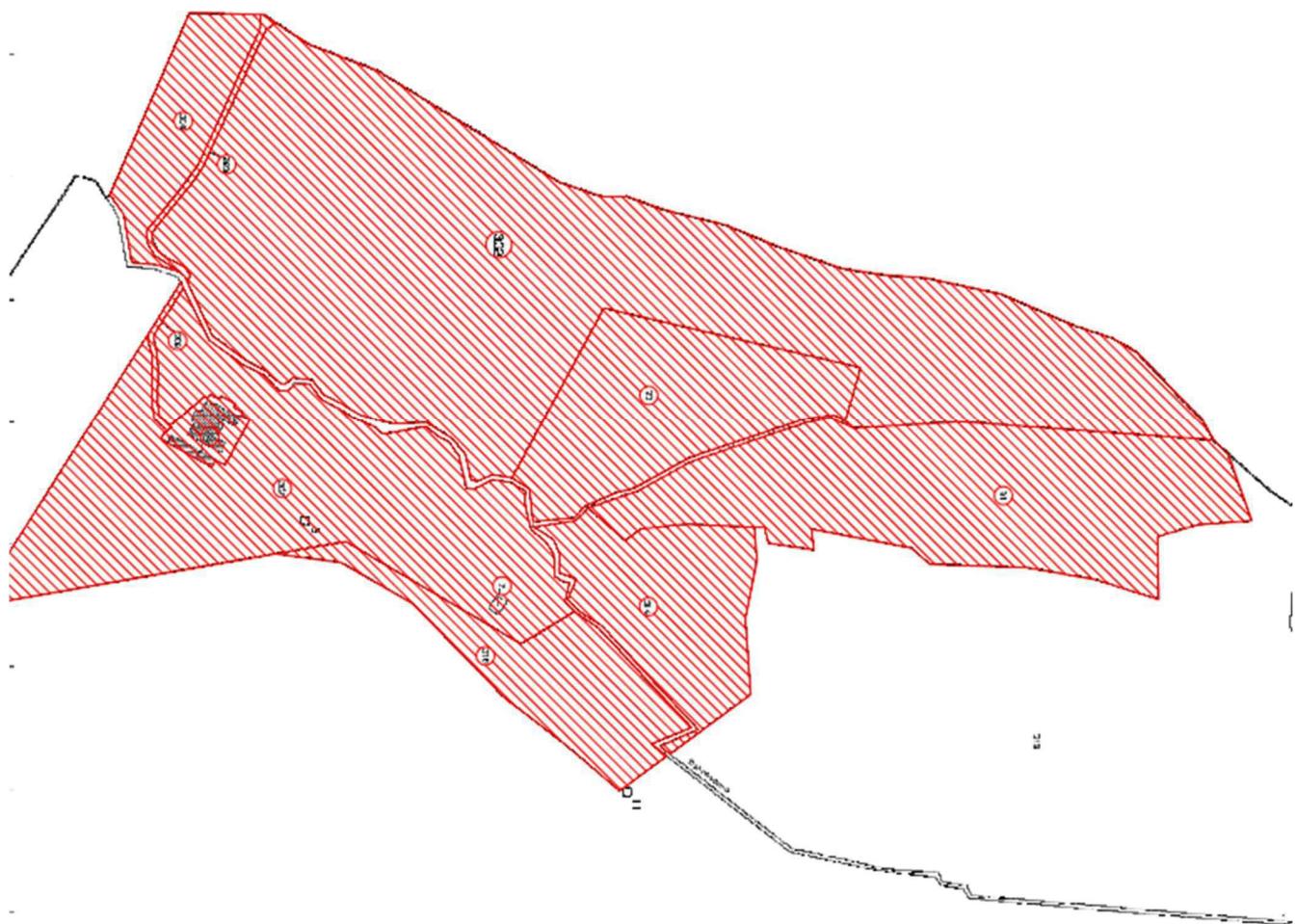
- Fg. 29, p.la 262.

Nelle predette zone valgono le norme di attuazione del Piano di Recupero, secondo cui non si rilevano specifiche destinazioni e/o prescrizioni urbanistiche relative a interventi edilizi consentiti sull’area; non risulta pertanto possibile alcuna attività edificatoria.

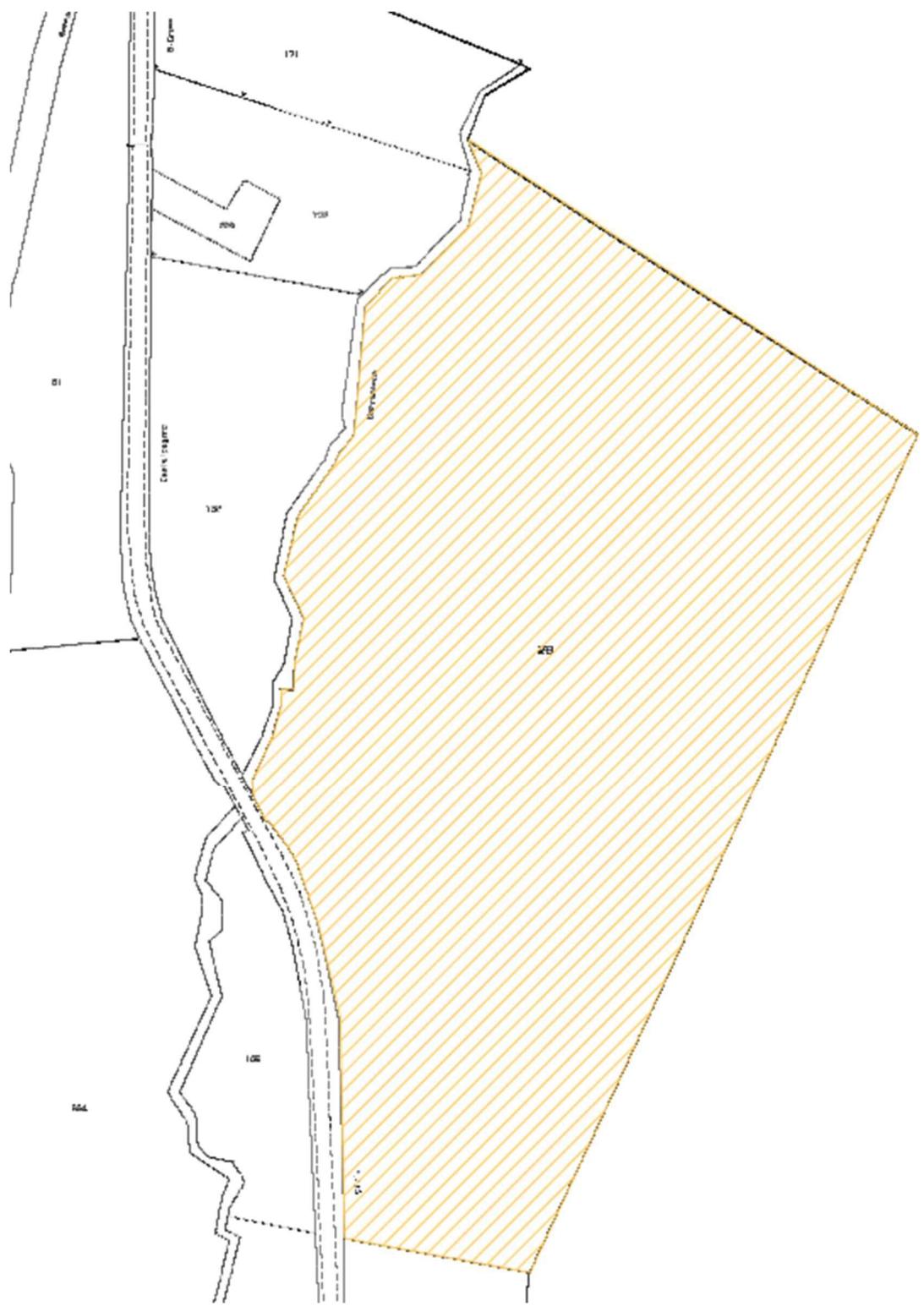
#### **d. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI**

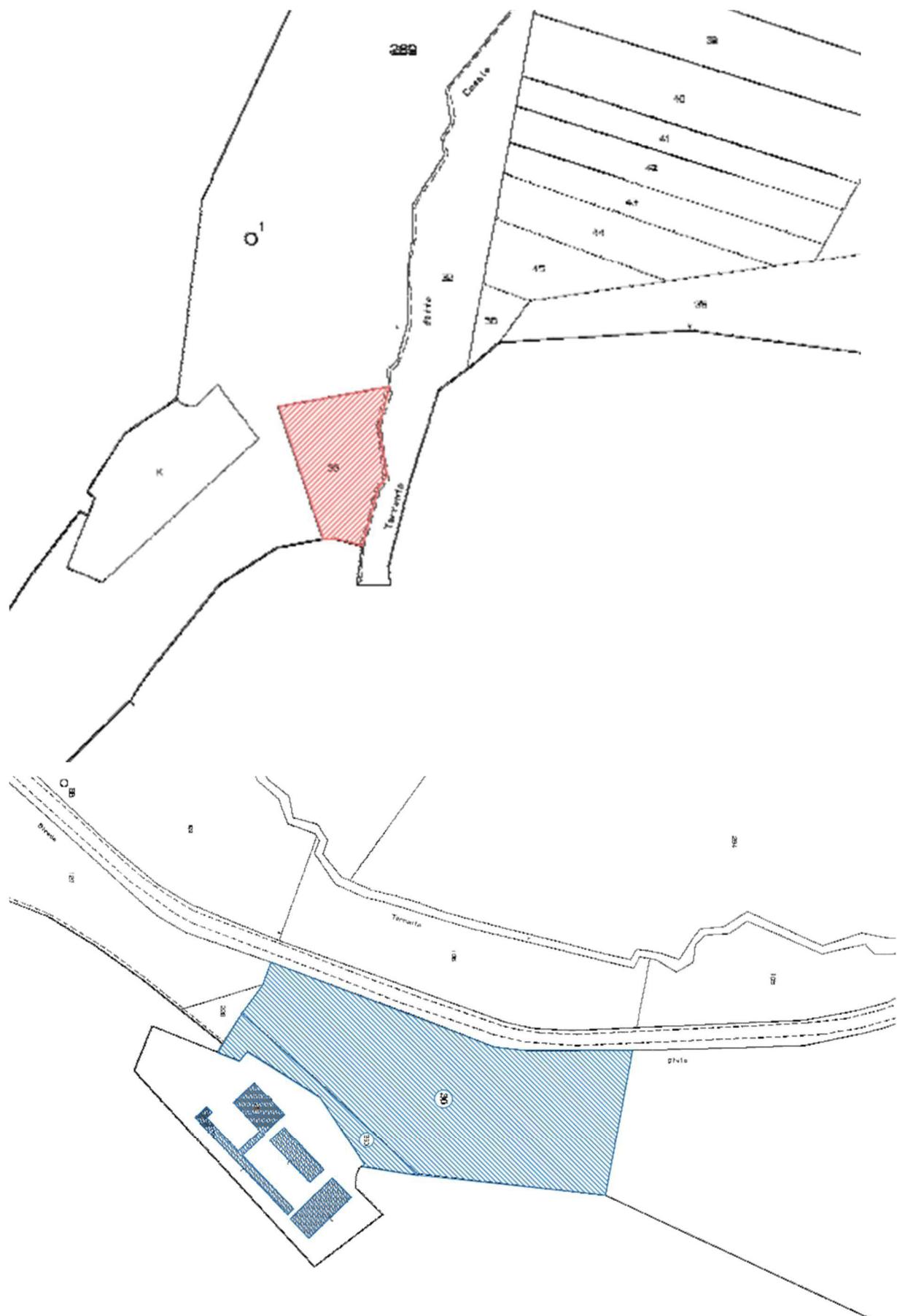
Tenuto conto della loro ubicazione i beni immobili oggetto di stima, distinti tra terreni e fabbricati, per la vendita sono stati suddivisi in **7 LOTTI** ritenendola una soluzione capace di rendere i beni appetibili sul mercato.

**LOTTO N. 1:** rientrano i beni identificati al Catasto Terreni al Foglio 2, p.lle 293 (Struttura ricettiva “Fontana del Baraccone”) – p.lle 303-304-306-307-316-314-7- 21-23-302.



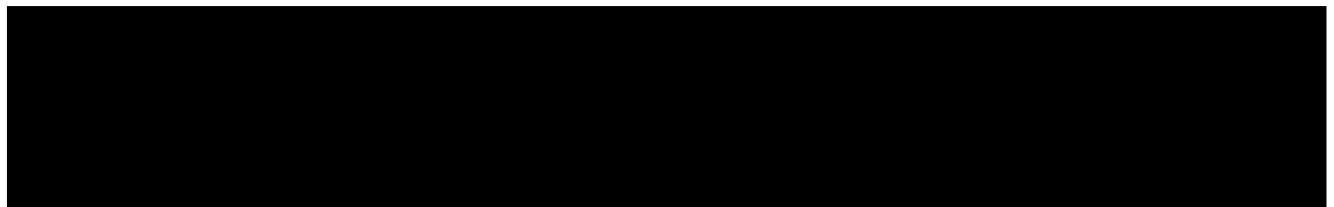
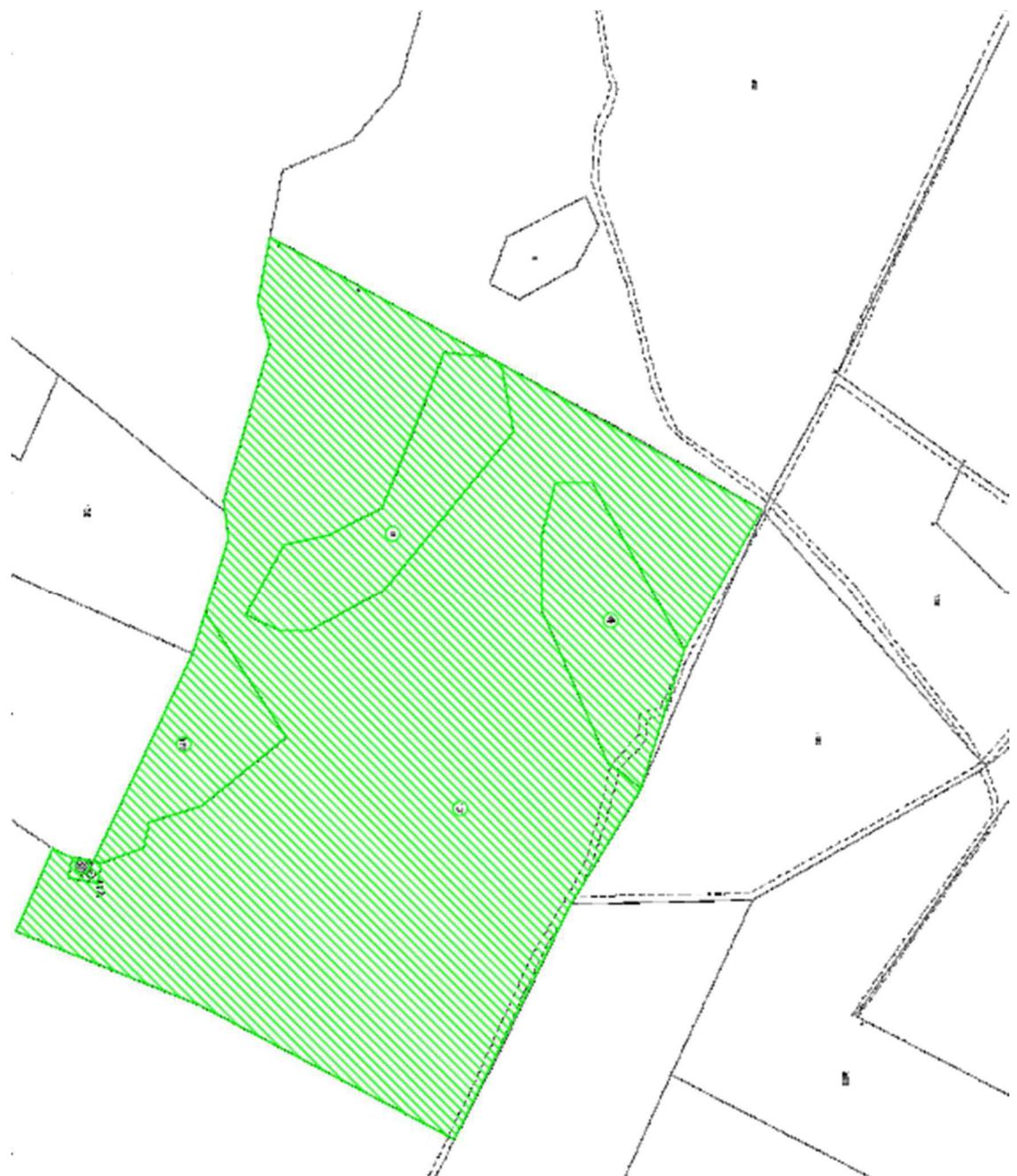
**LOTTO N. 2:** rientrano i beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 2, p.lle 291 sub 4-sub 6-sub 10 (Compendio "Antiche terre del Baraccone") - p.lle 290-30-33-29-289.



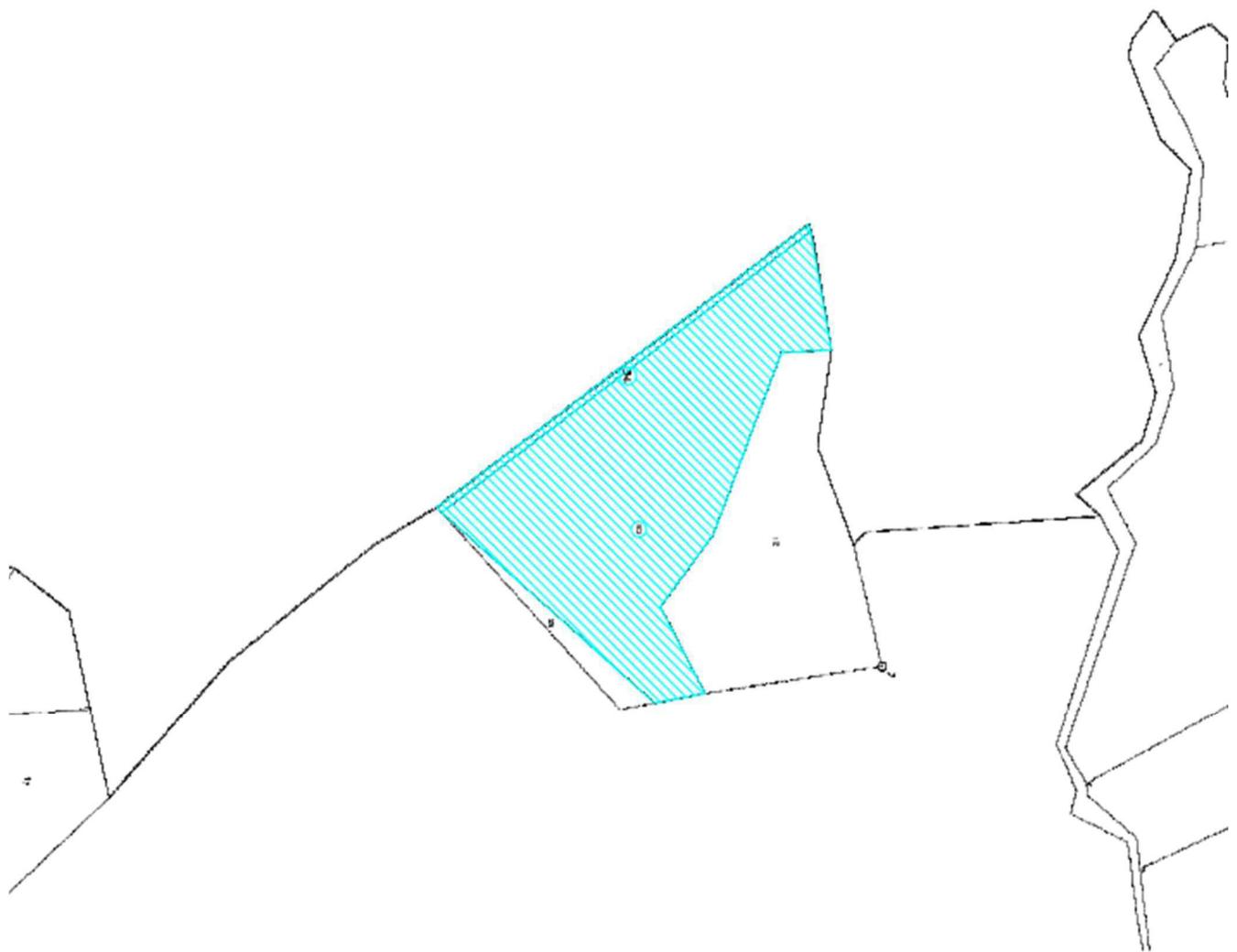




**LOTTO N. 3:** rientrano i beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 2, p.lle 4-6-131-170-10.



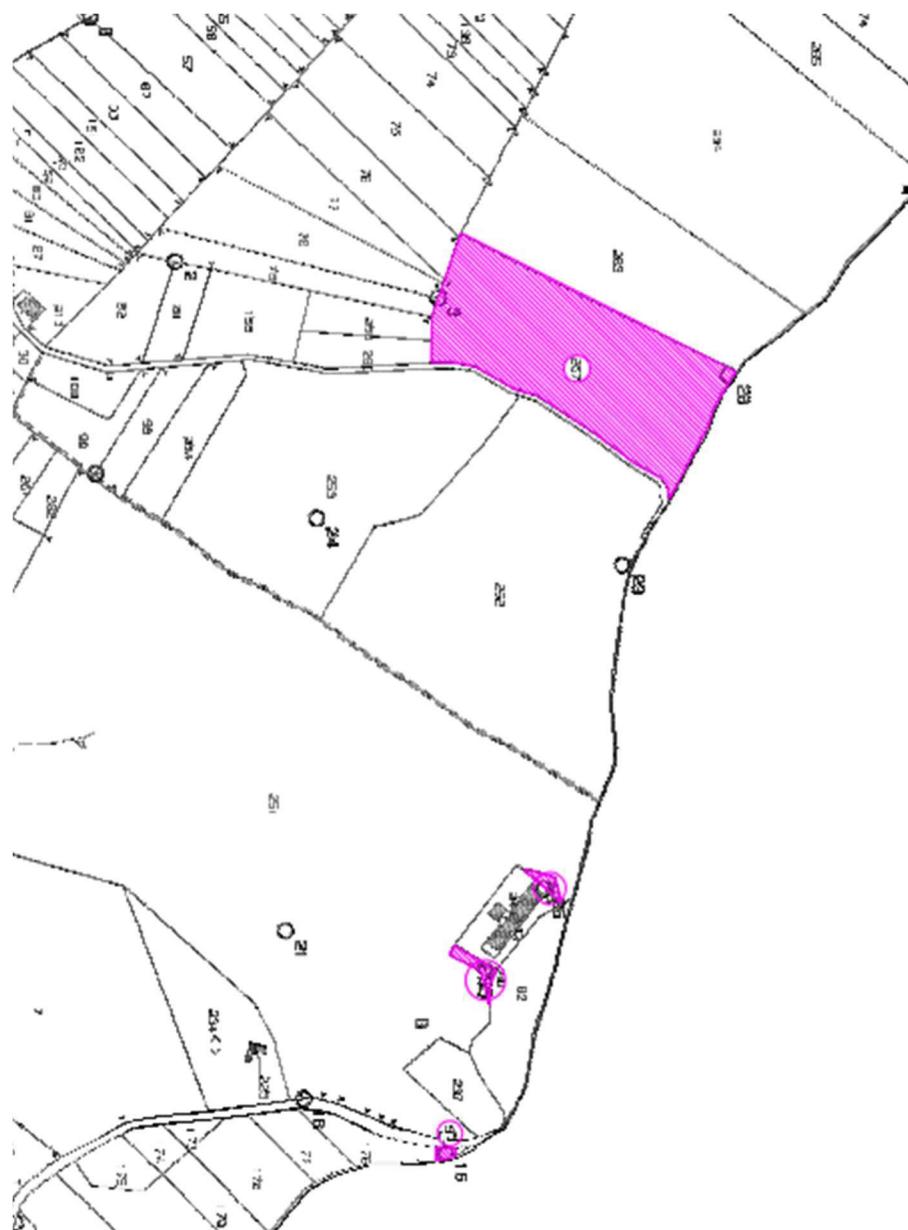
**LOTTO N. 5:** rientrano i beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 13, p.la 84-85.



**LOTTO N. 6:** rientrano i beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 29, p.lle 241 sub 1-242-243  
(Palazzo Ducale) e p.lla 262



**LOTTO N. 7**: rientrano i beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 5, p.lle 97-255-256-275



#### e. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE (ACE/APE)

Nel caso in esame, essendo gli immobili ristrutturati o di recente costruzione, è opportuno eseguire l'analisi energetica così da stabilire in quale classe si trovano al fine di una loro più congrua valutazione economica.

Il Palazzo Ducale si trova in classe G. (**Allegato 9: APE Palazzo Ducale**)

Il Compendio “Antiche Terre del Baraccone” si trova in classe A4. (**Allegato 10: APE “Antiche terre del Baraccone”**)

Per quanto riguarda il Compendio “Fontane del Baraccone”, l’edificio 1 si trova in classe F, l’edificio 2 in classe E, mentre l’edificio 3 si trova in classe A4 considerando come ipotesi progettuale l’impianto di riscaldamento a pavimento. (**Allegato 11: APE “Fontane del Baraccone”**)

Infatti, in tali corpi, che fungono da collegamento tra le strutture, non è stato ancora posato l’impianto di riscaldamento a pavimento, ma già esiste la predisposizione per il suo alloggiamento.

Tutte le strutture sono dotate di impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento, impianto di distribuzione idrica, impianto elettrico e fognario, impianto antincendio, impianto per cucine, impianto di celle frigorifere.

Per quanto riguarda gli impianti questi sono dotati tutti di regolare dichiarazione di conformità alla regola dell’arte.

Gli impianti sono stati eseguiti sotto traccia in conformità alle vigenti norme specifiche.

Le dotazioni impiantistiche in uso alle strutture utilizzate per la valutazione della Classe energetica sono di seguito riportate:

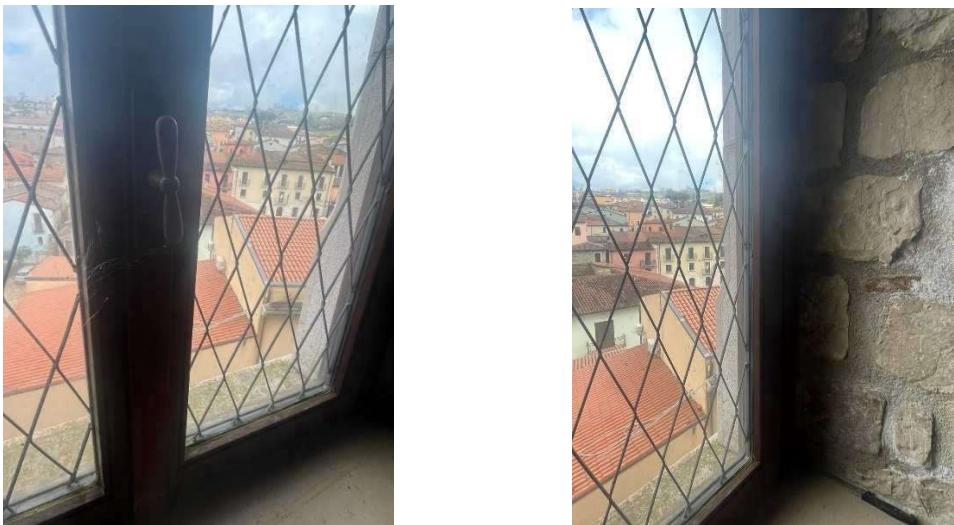
- **Palazzo Ducale**







Gli infissi sono in legno:



#### - “Antiche Terre del Baraccone”

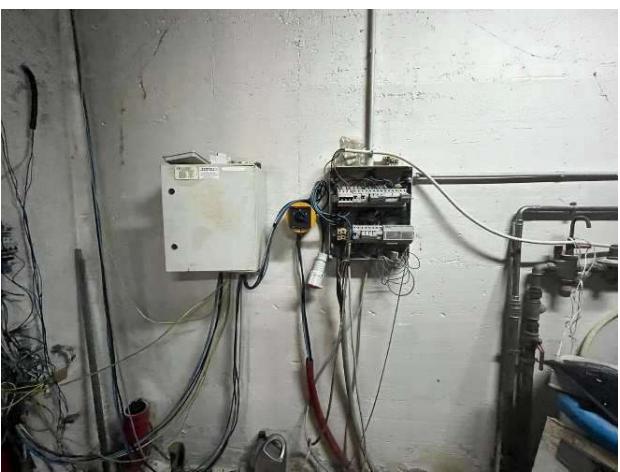
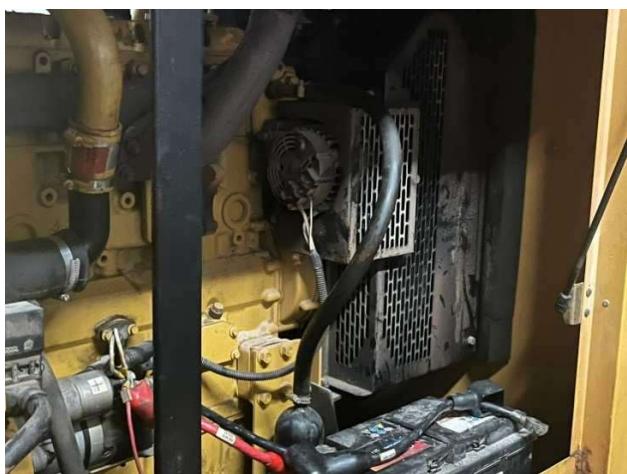
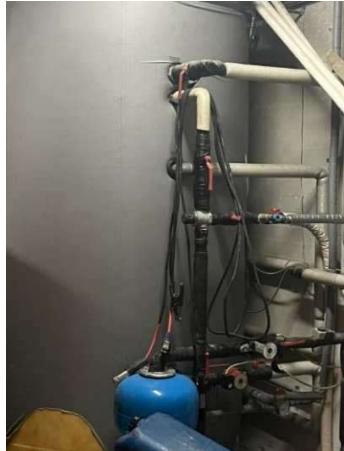




Gli infissi sono in legno:



- **“Fontane del Baraccone”**





Gli infissi sono in legno:



#### f. STATO DI POSSESSO DEI BENI

I Beni sono in possesso del debitore.

## **g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

Sono state rinvenute le seguenti formalità:

Ispezione Numero: **T 99298** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **7**

Annotamenti in calce individuati: **5**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **293**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 28/05/2008 - Registro Particolare 4652 Registro Generale 6421 Pubblico ufficiale PALMIERI GABRIELLA LIBERA Repertorio 13704 del 22/05/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 02/07/2008 - Registro Particolare 1075 Registro Generale 7909 Pubblico ufficiale MARINELLI FILIPPO Repertorio 19513/7076 del 30/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1478 del 08/10/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
3	TRASCRIZIONE del 07/11/2013 - Registro Particolare 9031 Registro Generale 12004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4013 del 05/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 650 del 04/06/2020 (DISSEQUESTRO)
4	TRASCRIZIONE del 02/01/2014 - Registro Particolare 5 Registro Generale 8 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3367/2013 del 10/12/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
5	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
6	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
7	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 101196** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **5**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**  
Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **291** Subalterno: **4**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	TRASCRIZIONE del 07/11/2013 - Registro Particolare 9031 Registro Generale 12004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4013 del 05/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 650 del 04/06/2020 (DISSEQUESTRO)
3	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
4	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
5	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 101960** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **5**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **291** Subalterno: **6**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

2	TRASCRIZIONE del 07/11/2013 - Registro Particolare 9031 Registro Generale 12004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4013 del 05/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 650 del 04/06/2020 (DISSEQUESTRO)
3	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
4	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
5	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 102761** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **5**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catastro: **F** Foglio: **2** Particella: **291** Subalterno: **10**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
3	TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)
4	TRASCRIZIONE del 15/06/2017 - Registro Particolare 4636 Registro Generale 5761 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2390 del 31/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO

	<p>Nota disponibile in formato elettronico          Documenti successivi correlati:          1 - Annotazione n. 1694 del 19/12/2018 (DISSEQUESTRO)</p>
5	<p>ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144          Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017          ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE          Nota disponibile in formato elettronico          Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016</p>
6	<p>TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479          Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022          ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI          Nota disponibile in formato elettronico</p>

Ispezione Numero: **T 96272** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **9**

Annotamenti in calce individuati: **6**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **F** Foglio: **29** Particella: **241** Subalterno: **1**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<p>TRASCRIZIONE del 11/11/1992 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 10403          Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3641/3441 del 15/05/1992          ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE          Nota disponibile in formato immagine</p>
2	<p>TRASCRIZIONE del 04/11/2003 - Registro Particolare 10103 Registro Generale 14374          Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 22876 del 29/10/2003          ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO          Nota disponibile in formato elettronico          Presenza graffati</p>
3	<p>ISCRIZIONE del 19/01/2006 - Registro Particolare 209 Registro Generale 851          Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 183822/71 del 29/12/2005          IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73          MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01          Nota disponibile in formato elettronico          Documenti successivi correlati:          1 - Annotazione n. 1739 del 11/10/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)          2 - Annotazione n. 27 del 08/01/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)          Presenza graffati</p>
4	<p>TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706          Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013          ATTO TRA VIVI - DIVISIONE          Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico          Presenza graffati</p>
5	<p>TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6686 Registro Generale 8707          Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013          ATTO TRA VIVI - PERMUTA          Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico          Presenza graffati</p>
6	<p>TRASCRIZIONE del 07/11/2013 - Registro Particolare 9031 Registro Generale 12004          Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4013 del 05/11/2013          ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE          Nota disponibile in formato elettronico</p>

	<p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1 - Annotazione n. 650 del 04/06/2020 (DISSEQUESTRO)</p>
7	<p>TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO  Nota disponibile in formato elettronico  Documenti successivi correlati:  1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE)  2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE)  3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)</p>
8	<p>ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144  Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017  ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE  Nota disponibile in formato elettronico  Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016</p>
9	<p>TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479  Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  Nota disponibile in formato elettronico  Presenza graffati</p>

Ispezione Numero: **T 97262** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **9**

Annotamenti in calce individuati: **5**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **F** Foglio: **29** Particella: **242**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<p>TRASCRIZIONE del 11/11/1992 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 10403  Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3641/3441 del 15/05/1992  ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  Nota disponibile in formato immagine</p>
2	<p>TRASCRIZIONE del 04/11/2003 - Registro Particolare 10103 Registro Generale 14374  Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 22876 del 29/10/2003  ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO  Nota disponibile in formato elettronico  Presenza graffati</p>
3	<p>ISCRIZIONE del 10/09/2005 - Registro Particolare 3864 Registro Generale 14128  Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 147841/71 del 26/07/2005  IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73  MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01  Nota disponibile in formato elettronico  Documenti successivi correlati:</p>

	1 - Annotazione n. 2178 del 26/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffati
4	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Presenza graffati
5	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6686 Registro Generale 8707 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - PERMUTA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Presenza graffati
6	TRASCRIZIONE del 07/11/2013 - Registro Particolare 9031 Registro Generale 12004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4013 del 05/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 650 del 04/06/2020 (DISSEQUESTRO)
7	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
8	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
9	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati

Ispezione Numero: **T 98506** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **10**

Annotamenti in calce individuati: **7**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: F Foglio: **29** Particella: **243**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 11/11/1992 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 10403 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3641/3441 del 15/05/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine
2	TRASCRIZIONE del 04/11/2003 - Registro Particolare 10103 Registro Generale 14374 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 22876 del 29/10/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

	Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
3	ISCRIZIONE del 10/09/2005 - Registro Particolare 3864 Registro Generale 14128 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 147841/71 del 26/07/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2178 del 26/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffati
4	ISCRIZIONE del 19/01/2006 - Registro Particolare 209 Registro Generale 851 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 183822/71 del 29/12/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1739 del 11/10/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE) 2 - Annotazione n. 27 del 08/01/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffati
5	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Presenza graffati
6	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6686 Registro Generale 8707 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - PERMUTA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Presenza graffati
7	TRASCRIZIONE del 07/11/2013 - Registro Particolare 9031 Registro Generale 12004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4013 del 05/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 650 del 04/06/2020 (DISSEQUESTRO)
8	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
9	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
10	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati

Ispezione Numero: **T 341534** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**  
Note individuate: **4**  
Annotamenti in calce individuati: **4**  
Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**  
Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **302**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

1	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
2	TRASCRIZIONE del 15/06/2017 - Registro Particolare 4636 Registro Generale 5761 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2390 del 31/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1694 del 19/12/2018 (DISSEQUESTRO)
3	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
4	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 341535** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **4**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **303**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
2	TRASCRIZIONE del 15/06/2017 - Registro Particolare 4636 Registro Generale 5761 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2390 del 31/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1694 del 19/12/2018 (DISSEQUESTRO)
3	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
4	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 341536** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **4**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **304**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
2	TRASCRIZIONE del 15/06/2017 - Registro Particolare 4636 Registro Generale 5761 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2390 del 31/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1694 del 19/12/2018 (DISSEQUESTRO)
3	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
4	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 341537** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **4**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **306**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
2	TRASCRIZIONE del 15/06/2017 - Registro Particolare 4636 Registro Generale 5761 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2390 del 31/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO

	<p>Nota disponibile in formato elettronico          Documenti successivi correlati:          1 - Annotazione n. 1694 del 19/12/2018 (DISSEQUESTRO)</p>
3	<p>ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144          Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017          ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE          Nota disponibile in formato elettronico          Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016</p>
4	<p>TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479          Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022          ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI          Nota disponibile in formato elettronico</p>

Ispezione Numero: **T 341538** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **4**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **307**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<p>TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204          Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016          ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO          Nota disponibile in formato elettronico          Documenti successivi correlati:          1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE)          2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE)          3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)</p>
2	<p>TRASCRIZIONE del 15/06/2017 - Registro Particolare 4636 Registro Generale 5761          Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2390 del 31/05/2017          ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO          Nota disponibile in formato elettronico          Documenti successivi correlati:          1 - Annotazione n. 1694 del 19/12/2018 (DISSEQUESTRO)</p>
3	<p>ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144          Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017          ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE          Nota disponibile in formato elettronico          Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016</p>
4	<p>TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479          Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022          ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI          Nota disponibile in formato elettronico</p>

Ispezione Numero: **T 342490** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **4**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
--	--

1	TRASCRIZIONE del 11/11/1992 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 10403 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3641/3441 del 15/05/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine
2	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
4	TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)
5	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
6	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 342491** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **6**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 11/11/1992 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 10403 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3641/3441 del 15/05/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine
2	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

	<p>1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE)      2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE)      3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)</p>
4	<p>TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241      Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016      ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI      Nota disponibile in formato elettronico      Documenti successivi correlati:      1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)</p>
5	<p>ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144      Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017      ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE      Nota disponibile in formato elettronico      Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016</p>
6	<p>TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479      Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022      ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI      Nota disponibile in formato elettronico</p>

Ispezione Numero: **T 342492** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **7**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<p>TRASCRIZIONE del 11/11/1992 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 10403      Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3641/3441 del 15/05/1992      ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE      Nota disponibile in formato immagine</p>
2	<p>TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706      Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013      ATTO TRA VIVI - DIVISIONE      Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>
3	<p>TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204      Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016      ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO      Nota disponibile in formato elettronico      Documenti successivi correlati:      1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE)      2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE)      3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)</p>
4	<p>TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241      Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016      ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI      Nota disponibile in formato elettronico      Documenti successivi correlati:      1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)</p>
5	<p>ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144      Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017      ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE</p>

	<p>Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016</p>
6	<p>TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico</p>

Ispezione Numero: **T 342493** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **29**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#"><b>Ordina per tipo nota</b></a>   <a href="#"><b>Ordina per data</b></a>
1	<p>TRASCRIZIONE del 11/11/1992 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 10403 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3641/3441 del 15/05/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine</p>
2	<p>TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>
3	<p>TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)</p>
4	<p>TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)</p>
5	<p>ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016</p>
6	<p>TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico</p>

Ispezione Numero: **T 342494** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **30**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 11/11/1992 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 10403 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3641/3441 del 15/05/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine
2	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
4	TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)
5	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
6	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 342495** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **33**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 11/11/1992 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 10403 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3641/3441 del 15/05/1992

	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine
2	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
4	TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)
5	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
6	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 342496** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **131**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<u>Ordina per tipo nota</u>   <u>Ordina per data</u>
1	TRASCRIZIONE del 11/11/1992 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 10403 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3641/3441 del 15/05/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine
2	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013

	ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
4	TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)
5	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
6	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 342497** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **170**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 11/11/1992 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 10403 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3641/3441 del 15/05/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine
2	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016

	<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO  Nota disponibile in formato elettronico  Documenti successivi correlati:  1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE)  2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE)  3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)</p>
4	<p>TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  Nota disponibile in formato elettronico  Documenti successivi correlati:  1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)</p>
5	<p>ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144  Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017  ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE  Nota disponibile in formato elettronico  Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016</p>
6	<p>TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479  Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  Nota disponibile in formato elettronico</p>

Ispezione Numero: **T 343523** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **29** Particella: **262**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<p>TRASCRIZIONE del 11/11/1992 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 10403  Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3641/3441 del 15/05/1992  ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  Nota disponibile in formato immagine</p>
2	<p>TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706  Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013  ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>
3	<p>TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO  Nota disponibile in formato elettronico  Documenti successivi correlati:  1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE)  2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE)  3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)</p>

- 4 TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)
- 5 ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
- 6 TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 77330** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **5**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **23**

– Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/11/1992 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 10403 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3641/3441 del 15/05/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 28/05/2008 - Registro Particolare 4652 Registro Generale 6421 Pubblico ufficiale PALMIERI GABRIELLA LIBERA Repertorio 13704 del 22/05/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
4	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 344276** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **5**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **289**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1		TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2		TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)

3	TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)
4	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
5	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 344277** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **5**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **290**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#"><u>Ordina per tipo nota</u></a>   <a href="#"><u>Ordina per data</u></a>
1	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
3	TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)
4	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
5	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 344917** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **5**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **314**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
3	TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)
4	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
5	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 344918** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **5**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **316**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6685 Registro Generale 8706 Pubblico ufficiale QUADRI ROLANDO Repertorio 239/184 del 19/07/2013 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE)

	2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
3	TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)
4	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
5	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 345562** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **4**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **13** Particella: **84**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
2	TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)
3	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
4	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 345563** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **4**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **13** Particella: **85**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
2	TRASCRIZIONE del 04/08/2016 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3021 del 13/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1332 del 26/09/2018 (CANCELLAZIONE)
3	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
4	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 346162** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **1**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **5** Particella: **275**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 346166** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **1**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **5** Particella: **256**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 346170** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **1**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **5** Particella: **255**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- |   |   |
|---|---|
| 1 | TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479<br>Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022<br>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<br>Nota disponibile in formato elettronico |
|---|---|

Ispezione Numero: **T 77329** del: **04/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **5**

Annotamenti in calce individuati: **3**

Comune di: **CASTELPAGANO(BN)**

Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **21**

---

– **Elenco sintetico delle formalità ordinato per data** –

---

		<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/11/1992 - Registro Particolare 9163 Registro Generale 10403 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3641/3441 del 15/05/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 28/05/2008 - Registro Particolare 4652 Registro Generale 6421 Pubblico ufficiale PALMIERI GABRIELLA LIBERA Repertorio 13704 del 22/05/2008 ATTO TRA VIVI - COMPROVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 6671 Registro Generale 8204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3434 del 02/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 820 del 23/09/2016 (DISSEQUESTRO PARZIALE) 2 - Annotazione n. 9 del 05/01/2018 (ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE) 3 - Annotazione n. 297 del 06/05/2020 (DISSEQUESTRO)
4	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 05/01/2018 - Registro Particolare 9 Registro Generale 144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 107 del 22/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6671 del 2016
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2479 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI BENEVENTO Repertorio 4499 del 21/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

---

#### **h. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

**Criteri di stima**

In conformità agli accordi internazionali sul credito di Basilea, le nuove esigenze in tema di valutazione delle garanzie immobiliari hanno diffuso in Italia delle nuove proposte operative. Tra queste, ampia divulgazione è stata data agli standard di valutazione immobiliare pubblicati dall'International Valuation Standards Committee, editi da tale organismo allo scopo di armonizzare le procedure di stima a livello mondiale.

Con particolare riferimento alla stima del valore di mercato, gli standards internazionali indicano come la stessa “si avvale di metodi e procedure che riflettono la natura dell’immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato di un Bene, cioè l’entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi, comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi” (IVS 2007).

Il **metodo del confronto di mercato** è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc..) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di beni simili. L’applicazione del metodo del confronto di mercato prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche dei beni presi a confronto con quello oggetto di stima.

In alternativa, nell’impossibilità operativa di effettuare il confronto, quindi in presenza di un mercato non sufficientemente attivo, i citati standard individuano, per la stima del valore di mercato, il metodo finanziario, ovvero di capitalizzazione del reddito.

Il **metodo del costo di riproduzione deprezzato** è un procedimento di stima analitico (o indiretto) utilizzato allorquando non si possano reperire sul mercato prezzi di riferimento certi per transazioni di immobili di una determinata tipologia, a causa della loro scarsità ed opacità. Tale metodo consiste nella determinazione del più probabile costo di ricostruzione che si dovrebbe sostenere all’anno di riferimento per realizzare dei fabbricati analoghi, aventi la stessa consistenza e ubicazione e le stesse caratteristiche architettoniche e tecnologiche- che, opportunamente deprezzato attraverso un coefficiente che tenga conto del loro stato di conservazione, e cioè: sia del degrado fisico (vetustà), sia di quello economico-funzionale (obsolescenza-funzionale). Al valore così ottenuto va sommato quello del terreno di sedime, su cui i fabbricati insistono.

In pratica, il valore di riproduzione è dato dalla somma delle spese che un imprenditore deve sostenere per realizzare un immobile avente le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Ciò premesso, il valore di riproduzione deprezzato V si può ricavare dalla seguente espressione:

$$V = C_d \times C_r + V_s$$

dove:

$C_d$  = coefficiente di deprezzamento;

$C_r$  = costo di riproduzione;

$V_s$  = valore dell'area di sedime.

Il deprezzamento dipende dalla vetustà e dall'obsolescenza funzionale dei manufatti; considerato che l'attuale valore di mercato degli immobili viene fortemente influenzato da questi elementi, dal loro stato di conservazione e manutenzione in cui versano, dal decadimento reddituale (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo) e dall'obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento e di tutto il suo complesso, il deprezzamento complessivo può essere ricavato dalla relazione proposta dall'Unione Europea (Cfr. U.E.E.C., La valutazione delle aziende, Milano 1973):

$$D = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

dove A sono gli anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla sua vita utile che, nel caso di strutture ricettive come quelle in oggetto, può essere considerata di circa 60 anni.

Per cui:

$$C_d = 100\% - D = 100\% - \left[ \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86 \right]$$

Il costo di riproduzione dei manufatti può essere invece calcolato tramite la seguente formula:

$$C_r = C_l + C_o$$

dove:

$C_l$  = costi diretti;

$C_o$  = oneri professionali.

I costi diretti sono stati stimati attraverso l'applicativo web sviluppato dal CNAPPC (Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori), di concerto con CRESME (Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia), messo a disposizione per C.T.U. e C.T.P. iscritti al sistema ordinistico nazionale e per tutti gli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori iscritti agli Ordini provinciali e censiti sull'Albo Unico Nazionale, che è in grado di fornire indicazioni in merito ai costi di costruzione secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012. Tali costi sono risultati congrui rispetto ai prezzi correnti di mercato all'esito delle indagini condotte dal sottoscritto, non-ché dei criteri di stima indicati dall'Agenzia delle Entrate.

Gli oneri professionali, in ragione della complessità degli immobili da valutare, sono stati stimati in percentuale sui costi diretti di costruzione.

Il **metodo di capitalizzazione del reddito**, mira alla determinazione, attraverso un'analisi di redditi e spese, del beneficio che va al proprietario dell'immobile e risale da questo (reddito) al valore del bene, capitalizzandolo a un determinato saggio. Il reddito, determinato in forma analitica, deve essere capitalizzato a un saggio che si desume da quello degli investimenti più sicuri e in genere dagli investimenti mobiliari garantiti dallo Stato, innalzandolo o abbassandolo in relazione alle specifiche condizioni del bene da stimare, che influiscono sulla sua appetibilità.

Questo metodo rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti che il bene è in grado di produrre.

Il saggio di capitalizzazione, estratto da segmenti di mercato simili a quello dell'immobile da valutare, deve essere corretto in funzione dei seguenti parametri principali:

- Localizzazione;
- Destinazione;
- Tipologia edilizia e immobiliare;
- Dimensione.

Il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile in un particolare segmento di mercato locale ove è collocato l'immobile da valutare.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione. (i)

Il valore di mercato di un immobile è pari al rapporto tra l'importo del reddito netto e l'adeguato saggio di capitalizzazione:  $V = R/i$

dove:

- $V$  valore del bene da stimare
- $R$  reddito costante
- $i$  saggio di capitalizzazione

In questo metodo è fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione, saggio che normalmente aumenta con l'aumentare del rischio dell'investimento.

La stima per capitalizzazione può essere utile per valutare la convenienza di un investimento immobiliare, per questo è uno dei metodi usati per valutare se comprare immobili partendo dal reddito e dal rendimento minimo che si vuole ottenere.

In altre parole, nel metodo per capitalizzazione dei redditi il valore di mercato di un immobile è stimato in relazione alla sua capacità di produrre benefici economici nell'orizzonte temporale considerato; la denominazione deriva dall'utilizzo di metodologie e principi che sono applicabili, e generalmente applicati, a tutte le altre tipologie di investimento in quanto permette di esprimere il valore di un bene in funzione dei medesimi fattori che determinano il valore di un qualsiasi *asset*: il

reddito atteso ed il rischio associato al suo conseguimento. Tale metodologia si basa sul fondamentale assunto che un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici economici che il bene sarà in grado di produrre. L'approccio è quindi quello reddituale, implementato in particolare mediante capitalizzazione dei redditi: la previsione del reddito atteso di un singolo periodo è convertita in un'indicazione di valore mediante un passaggio diretto, che si sostanzia nella divisione del reddito stimato per un appropriato tasso di capitalizzazione. Il metodo per capitalizzazione dei redditi fa riferimento a espressioni sintetiche basate sulla quantificazione di un reddito medio annuo, evitando in tal modo la stima puntuale dei redditi attesi lungo l'intera vita economica del bene.

#### **- Valutazione economica della struttura (Palazzo Ducale) - Metodo del confronto di mercato**

Per la determinazione del valore venale del Palazzo Ducale è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La legge istitutiva delle Agenzie fiscali affida all'Agenzia delle Entrate la gestione dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dei servizi estimativi.

La gestione dell'OMI ha perseguito le seguenti mission:

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare;
- fornire sostegno all'attività estimale dell'Agenzia.

A tale scopo si è operata la valorizzazione, a fini statistico-conoscitivi, di tutte le informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare ed al relativo mercato.

L'Agenzia delle Entrate pubblica periodicamente rapporti, studi di settore e statistiche mediante la valorizzazione, a fini statistici e conoscitivi, delle informazioni disponibili nelle banche dati

dell’Agenzia e, più in generale, dell’amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare e al suo mercato.

In particolare, sono periodicamente disponibili sul sito internet dell’Agenzia i rapporti immobiliari riferiti al settore residenziale basati sull’analisi territoriale della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale, attraverso i dati di consuntivo annuale delle compravendite, delle locazioni e dei mutui ipotecari per l’acquisto di abitazioni, in termini di volumi, intensità del mercato, quotazioni medie, valore del volume di scambio, capitale erogato, tasso medio e durata.

L’Osservatorio si articola, quindi, su due livelli che rispettivamente riguardano:

1) la produzione di dati statistici sul mercato immobiliare sulla base delle banche dati del Catasto, dei Registri della proprietà immobiliare e dell’amministrazione finanziaria in generale (avviata sin dal 2001);

2) la gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari, il cui l’avvio è avvenuto a partire dal 1° gennaio 2004, in esito ad un periodo progettuale e di sperimentazione esplicatosi in circa un triennio. Dunque, l’OMI ha sviluppato un articolato sistema di produzione dei dati, le cui fasi possono essere così sintetizzate:

- a) ripartizione dei comuni in zone territoriali il più possibile omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale (o prevalente);
- b) rilevazione dei dati economici per singole unità immobiliari;
- c) elaborazione dei dati acquisiti;
- d) determinazione e aggiornamento delle quotazioni;
- e) valutazione e validazione delle BDQ OMI provinciali;
- f) monitoraggio e controllo centralizzato delle BDQ OMI provinciali;
- g) pubblicazione della BDQ OMI nazionale.

La formula utilizzata per la determinazione del valore dell’immobile oggetto di stima è rappresentata dalla seguente formula:

$$\text{Valore} = V_m = P_m \times S_c$$

dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario rilevato nel mercato ( $P_m$ ) e la Superficie Commerciale del bene oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono racchiuse nel valore fornito dall’Agenzia delle Entrate sulla base del procedimento sopra esposto.

Per il calcolo della superficie commerciale  $S_c$  si procede attraverso dei coefficienti correttivi della superficie calpestabile dell’immobile.

- **Calcolo del valore  $P_m$**

Immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 29 particella 241 sub 1, particella 242 e particella 243.

Dalla visura effettuata per tale immobile si evince che lo stesso è di categoria A1 ovvero “Abitazioni di tipo signorile”.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: CASTELPAGANO

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE - VIA ROMA, PIAZZA MUNICIPIO, VIA LEOPARDI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	650	L	2,5	3,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	600	L	2,3	3,4	N
Box	NORMALE	335	400	L	1,6	2	N
Ville e Villini	NORMALE	750	900	L	3,4	4,7	N

A/8 (ville), corrispondente a ville e villini OMI > coefficiente correttivo: 1,50. A/1 (castelli, palazzi storici), corrispondente ad abitazioni signorili OMI.

$$S_c * P_m = 1532.64 \text{ mq} * 1350 \text{ euro/mq} = 2.069.064,00 \text{ euro}$$

In virtù di lievi difformità di natura distributiva interna nei locali deposito e nei servizi igienici ai piani terra e interrati, le quali possono essere sanate con un costo che, benchè trascurabile rispetto al valore del bene, può essere quantificato in euro 10.000,00 ed in relazione agli interventi necessari per ripristinare lo stato manutentivo dell'immobile quantificabile in circa 30.000,00 euro, il valore complessivo del bene va decurtato di euro 40.000,00.

**Per cui, il valore venale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 29 particella 241 sub 1, particella 242 e particella 243 (Palazzo Ducale) è pari a 2.030.000,00 euro**

- **Valutazione economica della struttura (Antiche terre del Baraccone) - Metodo del costo di riproduzione deprezzato**

Il valore di riproduzione deprezzato  $V$  si può ricavare dalla seguente espressione:  $V = C_d \times C_r + V_s$

dove:  $C_d$  = coefficiente di deprezzamento ed è pari a:

$$C_d = 100\% - D = 100\% - \left[ \frac{(4+20)^2}{140} - 2.86 \right] = 100\% - \left[ \frac{(45+20)^2}{140} - 2.86 \right] = 100\% - 27.32\% = 72.68\%.$$

Il valore del termine  $A$  si ottiene considerando che l'età degli edifici è pari a circa 27 anni in virtù dei titoli edilizi rilasciati.

$C_r$  = costo di riproduzione dei manufatti è pari a:  $C_r = C_l + C_o$  dove:

$C_l$  = costi diretti;

$C_o$  = oneri professionali.

Il costo di costruzione dei manufatti è stato stimato in 1.000 euro/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale, restituisce il seguente valore dei costi diretti.

$$C_l = 1.000 \text{ euro/mq} * 2878.01 = 2.878.010,00 \text{ euro}$$

Gli oneri professionali possono essere stimati in:

$$C_o = 8\% * C_l = 230.240,80 \text{ euro}$$

A questo punto è possibile stimare il costo di riproduzione  $C_r = C_l + C_o = 3.108.250,80 \text{ euro}$

$V_s$  = valore dell'area di sedime.

Tenuto conto dell'indice di fabbricabilità  $If = m^3/m^2$  0,10 dell'area di sedime dell'immobile, e del volume ivi realizzato pari a circa  $m^3$  4.176,00, il valore dell'area di sedime, avente destinazione agricola, risulta essere calcolabile mediante la seguente relazione:

$$V_s = (\text{Volume} / If) \times V_u = € 37.584,00$$

$$V_u = 0.90 \text{ euro/mq}$$

Il costo di riproduzione deprezzato:

$$V = C_d \times C_r + V_s = 2.259.076,68 + 37.584,00 = 2.296.660,68 \text{ euro}$$

**Per cui, il valore venale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 particella 291 sub 4, sub 6 e sub 10 (Antiche Terre del Baraccone) è pari a 2.296.660,68 euro**

- Valutazione economica della struttura (Fontana del Baraccone) - Metodo del costo di riproduzione deprezzato

Il valore di riproduzione deprezzato  $V$  si può ricavare dalla seguente espressione:  $V = C_d \times C_r + V_s$

dove:  $C_d$  = coefficiente di deprezzamento ed è pari a:

$$C_d = 100\% - D = 100\% - \left[ \frac{(4+20)^2}{140} - 2.86 \right] = 100\% - \left[ \frac{(32+20)^2}{140} - 2.86 \right] = 100\% - 16.45\% = 83.54\%.$$

Il valore del termine A si ottiene considerando che l'età degli edifici è pari a circa 19 anni in virtù dei titoli edilizi rilasciati.

$C_r$  = costo di riproduzione dei manufatti è pari a:  $C_r = C_l + C_o$  dove:

$C_l$  = costi diretti;

$C_o$  = oneri professionali.

Il costo di costruzione dei manufatti è stato stimato in 1.200 euro/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale, restituisce il seguente valore dei costi diretti.

$$C_l = 1.200 \text{ euro/mq} * 1313.91 = 1.576.692,00 \text{ euro}$$

Gli oneri professionali possono essere stimati in:

$$C_o = 8\% * C_l = 126.135,36 \text{ euro}$$

A questo punto è possibile stimare il costo di riproduzione  $C_r = C_l + C_o = 1.702.827,36 \text{ euro}$

$V_s$  = valore dell'area di sedime.

Tenuto conto dell'indice di fabbricabilità  $If = m^3/m^2$  0,10 dell'area di sedime dell'immobile, e del volume ivi realizzato pari a circa  $m^3$  3.465,00, il valore dell'area di sedime, avente destinazione agricola, risulta essere calcolabile mediante la seguente relazione:

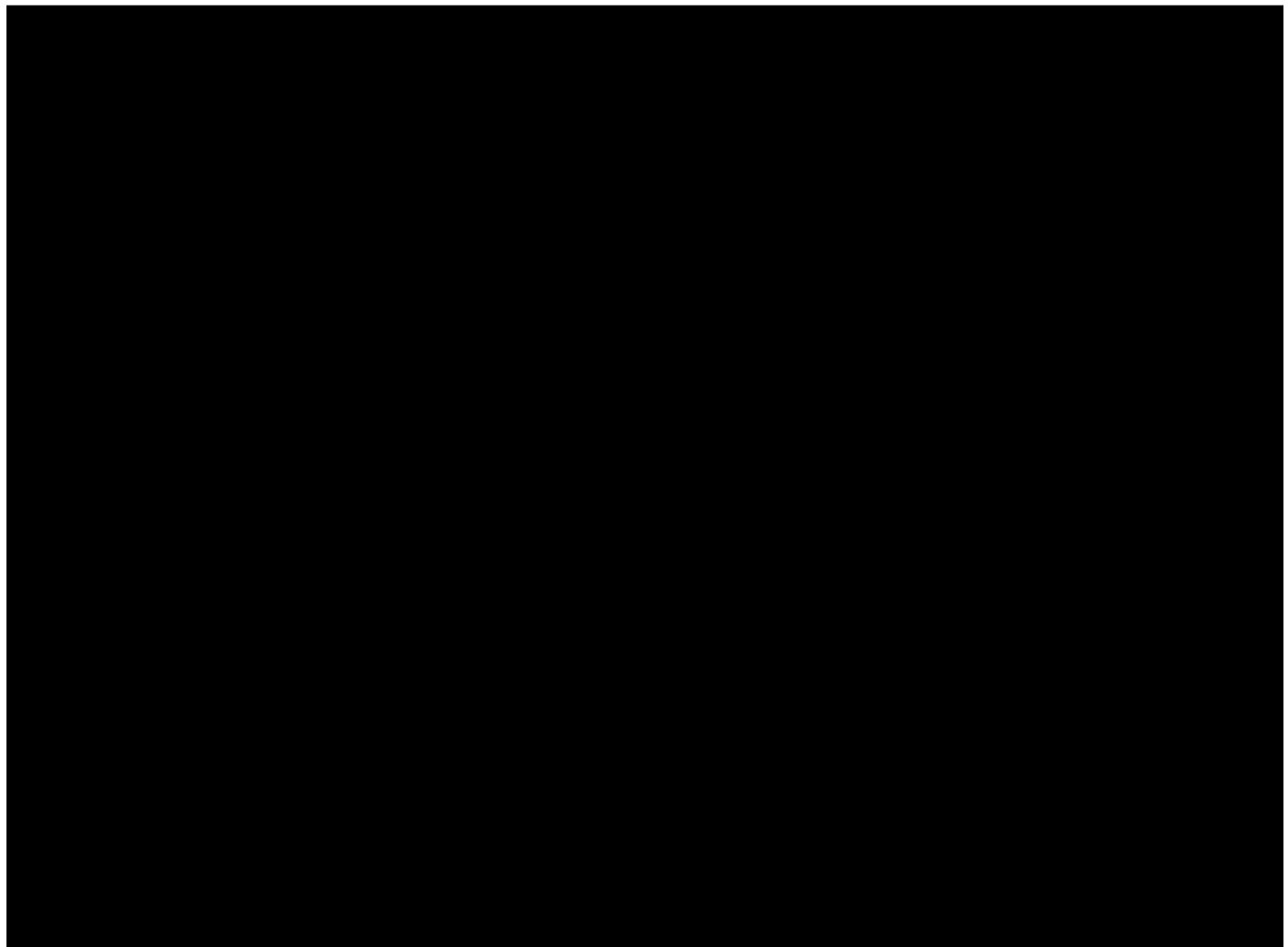
$$V_s = (\text{Volume} / If) \times V_u = € 31.185,00$$

$V_u = 0.90$  euro/mq

Il costo di riproduzione deprezzato:

$$V = C_d \times C_r + V_s = 1.422.541,98 + 31.185,00 = 1.453.726,98 \text{ euro}$$

**Per cui, il valore venale dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 particella 293  
(Fontana del Baraccone) è pari a 1.453.726,98 euro.**



## - Valutazione economica terreni

Per i terreni agricoli i parametri di riferimento sono i “Valori Agricoli Medi” emanati dall’Agenzia delle Entrate e riferiti all’anno 2019.

Ufficio del territorio di BENEVENTO



Data: 25/11/2019  
Ora: 11.32.33

### Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*n.5 del 25/02/2019*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.- del -*

REGIONE AGRARIA N°: 1 MATESE SUD ORIENTALE Comuni di: CERRETO SANNITA, CUSANO MUTRI, MORCONE, PIETRAROJA, SANTA CROCE DEL SANNIO, SASSINORO					REGIONE AGRARIA N°: 2 ALTO TAMMARO ED ALTO FORTORE Comuni di: BASELICE, CASTELFRANCO IN MISCANO, CASTELPAGANO, CASTELVETERE V FORTORE, CIRCELLO, COLLE SANNITA, FOIANO DI VAL FORTORE, GINESTRA D SCHIAVONI, MOLINARA, MONTEFALCONE V FORTORE, SAN BARTOLOMEO IN GALDO, SAN GIORGIO LA MOLARA, SAN MARCO DEI CAVOTTI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5400,00				6700,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7500,00				8200,00			
BOSCO MISTO	6100,00							
CANNETO					17600,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	15500,00							
FRUTTETO	39900,00				34700,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	3700,00				3400,00			
ORTO IRRIGUO	34700,00				29400,00			
PASCOLO	5100,00				4200,00			
PASCOLO ARBORATO	7500,00				5900,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	4000,00				3600,00			
PRATO	8100,00				8000,00			
PRATO ARBORATO	10300,00							

Ufficio del territorio di BENEVENTO



Data: 25/11/2019  
Ora: 11.32.33

### Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*n.5 del 25/02/2019*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.- del -*

REGIONE AGRARIA N°: 1 MATESE SUD ORIENTALE Comuni di: CERRETO SANNITA, CUSANO MUTRI, MORCONE, PIETRAROJA, SANTA CROCE DEL SANNIO, SASSINORO					REGIONE AGRARIA N°: 2 ALTO TAMMARO ED ALTO FORTORE Comuni di: BASELICE, CASTELFRANCO IN MISCANO, CASTELPAGANO, CASTELVETERE V FORTORE, CIRCELLO, COLLE SANNITA, FOIANO DI VAL FORTORE, GINESTRA D SCHIAVONI, MOLINARA, MONTEFALCONE V FORTORE, SAN BARTOLOMEO IN GALDO, SAN GIORGIO LA MOLARA, SAN MARCO DEI CAVOTTI			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	11700,00				10500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	14200,00	SI	SI		13700,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	23100,00				24100,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	20000,00				22000,00	SI	SI	
ULIVETO	27900,00				21100,00			
ULIVETO VIGNETO					22600,00			
VIGNETO	19400,00				20000,00			

Per il Comune di Castelpagano si riportano i seguenti valori:

Bosco Ceduo 0.67 euro/mq

Seminativo 1.05 euro/mq

Seminativo arborato 1.37 euro/mq

Pascolo arborato 0.59 euro/mq

Per cui:

TERRENI				
Foglio	Particella	Coltura	Estensione	Valore
2	4	Bosco Ceduo	5.250 mq	3.517,50 euro
2	6	Pascolo	5.300 mq	3.127,00 euro
2	7	Area Rurale	120 mq	126,00 euro
2	10	Fabb. Diruto	125 mq	131,25 euro
2	21	Seminativo	10.000 mq	10.500,00 euro
		Pascolo	37.490 mq	22.119,10 euro
2	23	Seminativo	10.500 mq	11.025,00 euro
		Pascolo	15.210 mq	8.973,90 euro
2	29	Seminativo	20.500 mq	21.525,00 euro
		Pascolo	53.440 mq	31.529,60 euro
2	30	Bosco Alto	13.040 mq	8.736,80 euro
2	33	Pascolo	5.240 mq	3.091,60 euro
2	131	Seminativo	56.660 mq	59.493,00 euro
2	170	Bosco Ceduo	3.640 mq	2.438,80 euro
2	289	Seminativo Arborato	146.678 mq	200.948,86 euro
2	290	Bosco Ceduo	1.360 mq	911,20 euro
2	302	Seminativo	126.070 mq	132.373,50 euro
2	303	Seminativo	1.170 mq	1.228,50 euro
2	304	Seminativo	10.540 mq	11.067,00 euro
2	306	Pascolo	570 mq	336,30 euro
2	307	Pascolo	57.092 mq	33.684,28 euro
2	314	Bosco Ceduo	19.110 mq	12.803,70 euro
2	316	Bosco Ceduo	16.120 mq	9.510,80 euro
5	255	Seminativo	556 mq	583,80 euro

5	256	Seminativo	920 mq	966,00 euro
5	275	Seminativo	33.759 mq	35.446,95 euro
5	97	Seminativo	440 mq	462,00 euro
13	84	Seminativo	608 mq	638,40 euro
13	85	Seminativo	761 mq	799,05 euro
29	262	Seminativo	410 mq	430,50 euro

**LOTTO 1:** rientrano i beni identificati al Catasto Terreni al Foglio 2, p.lle 293 (Struttura ricettiva “Fontana del Baraccone”) – p.lle 303-304-306-307-316-314-7- 21-23-302.

- Struttura ricettiva “Fontana del Baraccone = **1.453.726,98 euro**
- Terreno Foglio 2 p.lla 303 = 1.228,50 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 304 = 11.067,00 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 306 = 336,30
- Terreno Foglio 2 p.lla 307 = 33.684,28 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 316 = 9.510,80 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 314 = 12.803,70 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 7 = 126,00 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 21= 32.619,10 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 23 = 19.998,90 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 302 = 132.373,50 euro

**Valore complessivo Lotto 1= 1.707.480,31 euro**

**LOTTO 2:** rientrano i beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 2, p.lle 291 sub 4-sub 6-sub 10 (Compendio “Antiche terre del Baraccone”) - p.lle 290-30-33-29-289.

- Compendio “Antiche terre del Baraccone” = **2.296.660,68 euro**
- Terreno Foglio 2 p.lla 290 = 911,20 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 30 = 8.736,80 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 33 = 3.091,60 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 29 = 53.054,60 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 289 = 200.948,86 euro

**Valore complessivo Lotto 2 = 2.563.403,74 euro**

**LOTTO 3:** rientrano i beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 2, p.lle 4-6-131-170-10.

- Terreno Foglio 2 p.lla 4 = 3.517,50 euro

- Terreno Foglio 2 p.lla 6 = 3.127,00 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 131 = 59.493,00 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 170 = 2.438,80 euro
- Terreno Foglio 2 p.lla 10 = 131,25 euro

**Valore complessivo Lotto 3 = 68.707,55 euro**



**LOTTO 5:** rientrano i beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 13, p.lla 84-85.

- Terreno Foglio 13 p.lla 84 = 638,40 euro
- Terreno Foglio 13 p.lla 85 = 799,05 euro

**Valore complessivo Lotto 5 = 1.437,45 euro**

**LOTTO 6:** rientrano i beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 29, p.lle 241 sub 1-242-243 (Palazzo Ducale) e p.lla 262.

- Palazzo Ducale = **2.030.000,00 euro**
- Terreno Foglio 29 p.lla 262 = 430,50 euro

**Valore complessivo Lotto 6 = 2.030.430,50 euro**

**LOTTO 7:** rientrano i beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 5, p.lle 97-255-256-275

- Terreno Foglio 5 p.lla 97 = 462,00 euro
- Terreno Foglio 5 p.lla 255 = 583,80 euro
- Terreno Foglio 5 p.lla 256 = 966,00 euro
- Terreno Foglio 5 p.lla 275 = 35.446,95 euro

**Valore complessivo Lotto 7 = 37.458,75 euro**

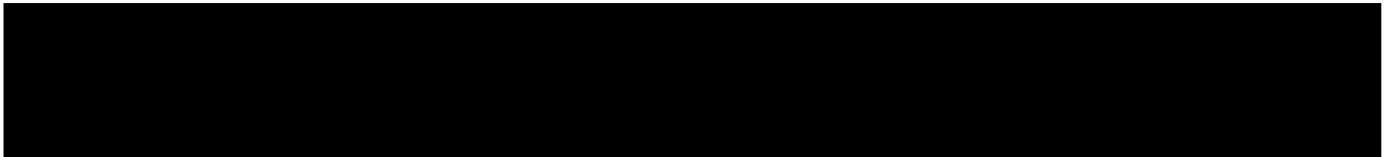
### i. CONCLUSIONI

I beni oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Castelpagano in provincia di Benevento e sono di seguito elencati:

- Palazzo Ducale e relative corti di pertinenza;
- Borgo rurale denominato “Antiche Terre del Baraccone”;
- Struttura ricettiva a servizio dell’invaso collinare “Fontana del Baraccone”;

- Terreno (Foglio 11 p.lla 120) convenzionato da concessione mineraria per felpati e terre con grado di refrattarietà superiore a 1630° denominata “Piana della Battaglia”;
- Terreni agricoli (Foglio 2 p.lla 21- p.lla 23 -p.lla 302 -p.lla 303 - p.lla 304 - p.lla 306 - p.lla 307- p.lla 4 - p.lla 6 - p.lla 7 - p.lla 10 - p.lla 29 - p.lla 30 - p.lla 33 - p.lla 131 -p.lla 170 - p.lla 97 - p.lla 262 - p.lla 289 - p.lla 290 - p.lla 314 - p.lla 316; Foglio 13 p.lla 84 - p.lla 85 - p.lla 255 - p.lla 256 - p.lla 275)
- Il Palazzo Ducale è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:
  - Concessione edilizia (C.E.) n. 09/01 del 30.08.2001 con la quale veniva autorizzata l'esecuzione dei lavori di “Recupero di edifici di interesse storico e di strutture rappresentative del territorio restauro del Castello di Canzano - villaggio medievale di Castelpagano (BN)”.
  - Denuncia di inizio attività (D.I.A.), prot. n. 4574 del 02.12.2002, di variante di progetto in corso d'opera, che non comportava modifiche sostanziali;
  - Denuncia di inizio attività (D.I.A.), prot. n. 2312 del 23.05.2003, con la quale si comunicava l'innovazione necessaria per l'adeguamento alla normativa antisismica, l'inizio di attività edilizia, mentre l'intervento era in corso di esecuzione e che si trattava di variante a concessioni già rilasciate che non incidevano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiavano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alteravano la sagoma senza violare le prescrizioni contenute nella concessione edilizia.
  - Certificato di agibilità prot. 4831 del 11/11/2003.
- Il borgo rurale denominato “Antiche Terre del Baraccone” è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:
  - Concessione Edilizia (C.E.) n. 01/96 del 10.01.1996;
  - Concessione Edilizia (C.E.) n. 08/02 del 02.04.2002 per “adeguamento funzionale di fabbricati rurali ubicati alla località "antiche terre del baraccone" con relativo certificato di agibilità.;
  - Permesso di Costruire in sanatoria per esecuzione attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 05/08 prot. 1990 del 07.11.2008 per "lavori di realizzazione di strutture da adibire a locali deposito, locali lavorazione e locali vendita dei prodotti agricoli aziendali" con relativo certificato di agibilità parziale;
  - Concessione Edilizia n. 11/97 del 24.07.1997 per “Interventi Strutturali ad Integrazione del Reddito, dipendenti dal P.O. Campania 1994-1999 Misura 4.2. 1/A. Lavori di Ristrutturazione e adeguamento funzionale di un fabbricato rurale per uso agritouristico, in agro di Castelpagano alla c. da Piano S. Angelo, identificato dal mappale n. 31 del foglio N° 2”;

- Concessione Edilizia n. 23/99 prot. 5652 del 09.11.1999 per Costruzione di un Fabbricato Rurale in c.a.p. da adibire ad uso Fienile” con relativo certificato di agibilità prot. 76 del 01/01/2002.
- La struttura ricettiva a servizio dell’invaso collinare “Fontana del Baraccone”:
  - Denuncia di inizio attività (D.I.A.), prot. n. 2512 del 21.05.2004 per “sistemazione ambientale del piccolo invaso collinare esistente”;
  - Denuncia di inizio attività (D.I.A.), prot. n. 3052 del 05.07.2005;
  - Denuncia di inizio attività (D.I.A.), prot. n. 1613 del 27.03.2006 per “adeguamento funzionale invaso collinare Fontana del Baraccone” e relativo certificato di agibilità prot. 388 del 30.01.2006.;
  - Permesso di Costruire (P.d.C.) n. 08/09 del 22.06.2009.
  - Permesso di Costruire n. 03/2008 prot. 1989 del 05.05.2009 per “Adeguamento Funzionale e Cambiamento di Destinazione d’Uso di Strutture Esistenti ubicate presso l’invaso collinare Fontana del Baraccone” e relativo certificato di agibilità parziale prot.5197 del 25.11.2008;
  - Permesso di Costruire in sanatoria n. 04/2008 prot. 1991 del 07.11.2008 per “lavori di costruzione di: "DEPOSITI E LOCALI TECNICI" e "LOCALI DI COLLEGAMENTO DEI DEPOSITI" e relativo certificato di agibilità parziale prot. 5196 del 25.11.2008;
  - Permesso di Costruire n. 08/2009 prot. 2806 del 22.06.2009 per “Ampliamento di un Fabbricato rurale da adibire a Punto Esposizione e Vendita, Servizi e Depositi presso l’invaso collinare "Fontana del Baraccone" e relativo certificato di agibilità parziale prot.5221 del 02.11.2010.

- 
- I beni sono in possesso del debitore.
  - I beni presentano lievi difformità; i costi per sanare sono stati quantificati in:
    - 10.000 euro per il palazzo Ducale;
    - 20.000,00 per il borgo rurale denominato “Antiche Terre del Baraccone”;
    - 5.000,00 per la struttura ricettiva a servizio dell’invaso collinare “Fontana del Baraccone”.
  - Per quanto riguarda la classificazione energetica:
    - il Palazzo Ducale si trova in classe G;
    - il Compendio “Antiche Terre del Baraccone” si trova in classe A4;

- per quanto riguarda il Compendio “Fontane del Baraccone”, l’edificio 1 si trova in classe F, l’edificio 2 in classe E, mentre l’edificio 3 si trova in classe A4 considerando come ipotesi progettuale l’impianto di riscaldamento a pavimento.
- Per la vendita si individuano **7 lotti** ritenendola una soluzione capace di rendere i beni appetibili sul mercato.

Il **LOTTO 1** è costituito dai beni identificati al Catasto Terreni al Foglio 2, p.lle 293 (Struttura ricettiva “Fontana del Baraccone”) – p.lle 303-304-306-307-316-314-7- 21-23-302.

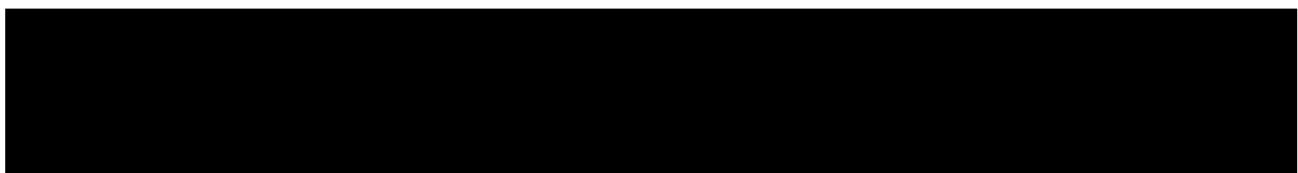
Il più probabile valore di mercato è di **1.707.480,31 euro**

Il **LOTTO 2** è costituito dai beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 2, p.lle 291 sub 4-sub 6-sub 10 (Compendio “Antiche terre del Baraccone”) - p.lle 290-30-33-29-289.

Il più probabile valore di mercato è di **2.563.403,74 euro**

Il **LOTTO 3** è costituito dai beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 2, p.lle 4-6-131-170-10.

Il più probabile valore di mercato è di **68.707,55 euro**



Il **LOTTO 5** è costituito dai beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 13, p.lla 84-85.

Il più probabile valore di mercato è di **1.437,45 euro**

Il **LOTTO 6** è costituito dai beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 29, p.lle 241 sub 1-242-243 (Palazzo Ducale) e p.lla 262.

Il più probabile valore di mercato è di **2.030.430,50 euro**

Il **LOTTO 7** è costituito dai beni identificati in Catasto Terreni al Foglio 5, p.lle 97-255-256-275

Il più probabile valore di mercato è di **37.458,75 euro**

*Confidando di aver adempiuto all’incarico ricevuto si resta a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per ogni eventuale ulteriore chiarimento.*

Benevento, 04/07/2023

*Grata per la fiducia accordatami*

*In fede*

*Il CTU*

*Ing. Maria Luisa Bello*