

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MAIOR SPV**

contro:

N° Gen. Rep. **118/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-05-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO LANDOLFI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

- 001 - Magazzino, San Giorgio La Molara fg 25 plla 494 sub 1;**
002 - Piccolo deposito, San Giorgio La Molara fg 25 plla 494 sub 2;
003 - Uliveto, Molinara fg 23 plla 634, 635, 1168 (ex636), 637, 776, 777;
004 - Terreno, Molinara fg 5 plla 163;

007 - Terreno, Molinara fg 20 plla 98.

Esperto alla stima: Arch. Francesco Carbone
Codice fiscale: CRBFNC72C29A783Y
Studio in: Vico Arechi 6 - 82100 Benevento
Email: fcarbone@unina.it
Pec: francesco.carbone@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

Lotto: 001 - Magazzino

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

, foglio 25, particella

494, subalterno 1, indirizzo Contrada Serramastrogorgio, piano S1, comune San Giorgio la Molara, categoria C/2, classe 1, consistenza 296 mq, superficie 357 mq, rendita € 412.75

Lotto: 002 - Piccolo deposito

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

, foglio 25, particella

494, subalterno 2, indirizzo Contrada Serramastrogorgio, comune San Giorgio la Molara, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, superficie 46 mq, rendita € 40.44 €

Bene: - Molinara (BN) - 82020

Lotto: 003 - Uliveto

Corpo: A

Categoria:

sezione

censuaria Molinara foglio 23, particella 634, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 310 mq, reddito dominicale: € 048, reddito agrario: € 0.64,

Corpo: B

Categoria:

sezione

censuaria Molinara foglio 23, particella 635, qualità Seminativo / Pascolo, classe 1 / 2, superficie catastale 5287 / 1163 = 6450 mq, reddito dominicale: € 19.11 / 0.66, reddito agrario: € 17.75 / 0.30,

Corpo: C

Categoria:

sezione

censuaria Molinara foglio 23, particella 1168 (ex 636), qualità Ente urbano, superficie catastale 190 mq

Corpo: D

Categoria:

sezione

censuaria Molinara foglio 23, particella 637, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 4110 mq, reddito dominicale: € 6.37, reddito agrario: € 8.49,

Corpo: E



Categoria:

....., sezione
censuaria Molinarafoglio 23, particella 776, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 80
mq, reddito dominicale: € 0.27, reddito agrario: € 0.19,

Corpo: F

Categoria:

....., sezione
censuaria Molinarafoglio 23, particella 777, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 210
mq, reddito dominicale: € 0.70, reddito agrario: € 0.49,

Lotto: 004 - Terreno

Corpo: A

Categoria:

....., sezione
censuaria Molinara foglio 5, particella 163, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 2590
mq, reddito dominicale: € 4.01, reddito agrario: € 5.35,

Lotto: 007 - Terreno

Corpo: A

Categoria:

....., sezione
censuaria Molinara foglio 20, particella 98, qualità Pascolo arb, classe 3, superficie catastale
2740 mq, reddito dominicale: € 1.27, reddito agrario: € 0.28,

2. Stato di possesso

Bene: - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

Lotto: 001 - Magazzino

Corpo: A



Possesso: Libero

Lotto: 002 - Piccolo deposito

Corpo: B

Possesso: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta occupato.

Bene: - Molinara (BN) - 82020

Lotto: 003 - Uliveto

Corpo: A

Possesso: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero.

Corpo: B

Possesso: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero.

Corpo: C

Possesso: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero.

Corpo: D

Possesso: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero.

Corpo: E

Possesso: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero.

Corpo: F

Possesso: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero.

Lotto: 004 - Terreno

Corpo: A

Possesso: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero.

Lotto: 007 - Terreno

Corpo: A

Possesso: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

Lotto: 001 - Magazzino

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Piccolo deposito

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Bene: - Molinara (BN) - 82020

Lotto: 003 - Uliveto

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Terreno

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007 - Terreno

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

Lotto: 001 - Magazzino

Lotto: 002 - Piccolo deposito

Bene: - Molinara (BN) - 82020

Lotto: 003 - Uliveto

Corpo: A

Creditori Iscritti: MAIOR SPV

Corpo: B

Creditori Iscritti: MAIOR SPV

Corpo: C



Creditori Iscritti: MAIOR SPV

Corpo: D

Creditori Iscritti: MAIOR SPV

Corpo: E

Creditori Iscritti: MAIOR SPV

Corpo: F

Creditori Iscritti: MAIOR SPV

Lotto: 004 - Terreno

Corpo: A

Creditori Iscritti: MAIOR SPV

Lotto: 007 - Terreno

Corpo: A

Creditori Iscritti: MAIOR SPV

Creditori intervenuti su I beni:

Agenzia delle Entrate e Riscossione (21.11.2024 vs)
Agenzia delle Entrate e Riscossione (21.11.2024 vs)

5 Comproprietari

Beni: - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

Lotto: 001 - Magazzino

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Piccolo deposito

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Beni: - Molinara (BN) - 82020

Lotto: 003 - Uliveto

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D



Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Terreno

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007 - Terreno

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

Lotto: 001 - Magazzino

Corpo: A

Misure Penali: non pervenuto

Lotto: 002 - Piccolo deposito

Corpo: B

Misure Penali: n.p.

Beni: - Molinara (BN) - 82020

Lotto: 003 - Uliveto

Corpo: A

Misure Penali: n.p.

Corpo: B

Misure Penali: n.p.

Corpo: C

Misure Penali: n.p.

Corpo: D

Misure Penali: n.p.

Corpo: E

Misure Penali: n.p.

Corpo: F

Misure Penali: n.p.

Lotto: 004 - Terreno



Corpo: A
Misure Penali: n.p.

Lotto: 007 - Terreno

Corpo: A
Misure Penali: n.p.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

Lotto: 001 - Magazzino

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Piccolo deposito

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - Molinara (BN) - 82020

Lotto: 003 - Uliveto

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Terreno

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 007 - Terreno

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

Lotto: 001 - Magazzino

Valore complessivo intero: 42.996,50

Lotto: 002 - Piccolo deposito

Valore complessivo intero: 4.225,00

Bene: - Molinara (BN) - 82020

Lotto: 003 - Uliveto

Valore complessivo intero: 25.136,56

Lotto: 004 - Terreno

Valore complessivo intero: 4.403,00

Lotto: 007 - Terreno

Valore complessivo intero: 4.658,00



Beni in **San Giorgio La Molarà (BN)**

Località/Frazione

Lotto: 001 - Magazzino, San Giorgio La Molarà fg 25 plla 494 sub 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Giorgio La Molarà (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Serra Mastrogiorgio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La Sig.ra è proprietaria anche del piazzale di accesso (fg 25 p.la 278) alla presente proprietà (fg 25 p.la 494 sub 1 e 2). Il piazzale non è stato pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio
 25, particella 494, subalterno 1, indirizzo Contrada Serramastrogiorgio, piano S1, comune San Giorgio la Molarà, categoria C/2, classe 1, consistenza 296 mq, superficie 357 mq, rendita € 412.75

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti due vani non rappresentati in planimetria.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento in planimetria dei tramezzi e degli accessi dei 2 vani non rappresentati

docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il magazzino è sito in una zona periferica, detta Contrada Serra Mastrogiorgio. Essa è ben collegata con una strada provinciale pianeggiante al centro di San Giorgio la Molarà (Bn) da cui dista 2 chilometri circa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Fortore.

Attrazioni storiche: Centro Storico di San Giorgio la Molara.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Sono presenti degli arredi e delle attrezzature

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro ; Note: Registro Particolare: 2467 Registro Generale: 9645 del 03/07/2006 ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO - Repertorio 3128 Data 30/06/2006 - Pubblico Ufficiale - Autorità emittente Sede NOVARA (NO) Codice Fiscale Autorità emittente - IPOTECA LEGALE Derivante da ART. 77 DPR 602/73 - Capitale € 38.235,45 - Totale € 76.470,90 SOGGETTI A FAVORE: SESTRI S.P.A. - Sede NOVARA (NO) Codice Fiscale 01822130165 SOGGETTI CONTRO:

per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al bene.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Verbale di Pignoramento Immobili; Registro Particolare: 2000 Registro Generale: 2818 del 06/03/2008 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 458 Data 07/02/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE BENEVENTO (BN) SOGGETTI A FAVORE: BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA - Sede ANCONA (AN) Codice Fiscale 00078240421 SOGGETTI CONTRO:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente al bene.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dai colloqui svolti durante il sopralluogo non risultano spese..

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile è parte di un edificio con altre proprietà, per cui sarebbe necessario partecipare alle spese in caso di interventi sulle parti comuni. Ad oggi, dai colloqui svolti durante il sopralluogo, non risultano spese.



Millesimi di proprietà: 1000/1000 intestati a

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile ha un'accessibilità limitata. Localizzato al piano terreno e facilmente accessibile e fruibile a meno dei servizi igienici che sono del tutto inadeguati.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: dai colloqui svolti durante il sopralluogo non risultano spese.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: dai colloqui svolti durante il sopralluogo non risultano cause in corso

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita. Note: atto di Compravendita a rogito Notaio Caruso Tommaso Repertorio n. 25779/5193 del 08/03/1990, trascritto in data 03/04/1990 ai nn. Registro Particolare 2621 e Registro Generale 3106

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 998/1975

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di Costruzione di una stalla alla Contrada Tufi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/04/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 10/05/1975 al n. di prot. 1745/1

NOTE: La Licenza Edilizia è stata rinnovata con Concessione Edilizia n. 998/rinnovo1978 registrata il 04/06/1978 al Prot. Gen. n° 660/1. L'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio la Molara, vista la richiesta specifica dello stimatore, non ha prodotto alcun certificato di agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 2 finestre al piano terra sul lato sud-est del fabbricato Regularizzabili mediante: Pratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Rispetto alla Licenza Edilizia n. 998 del 1975: 2 finestre non assentite lato sud-est, diversa altezza finestre lato sud, diversa distribuzione interna .

Diritti di segreteria, sanzione, pratica edilizia: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il deposito di forma planimetrica rettangolare di circa 10 ml x 20 ml è conforme al titolo edilizio, la Licenza Edilizia n. 998 del 1975. L'immobile è conforme a meno di: due finestre aperte sul lato sud-est, la diversa altezza delle finestre lato sud e la diversa distribuzione interna; tutte queste difformità sono sanabili con una pratica edilizia.



La parte retrostante al deposito rettangolare, cioè il garage con i servizi igienici ed il lungo corridoio seminterrato, è presente nei grafici di progetto in una tavola della concessione edilizia 1715 (che riguarda l'immobile adiacente fg 25 plla 494 sub2). In particolare, il suddetto garage e lungo corridoio semicieco, retrostanti al deposito principale, sono disegnati nella tavola "Sviluppo A" ed indicati con la scritta "Esistenti Depositi". Da questa notazione si deduce che essi siano stati assentiti legittimamente con titolo edilizio precedente alla Concessione Edilizia n. 1715 del 1985, ancorchè non confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio la Molara che, nel merito, non ha prodotto altro documento.

Non esiste il certificato di agibilità.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Presidente Comunità Montana 16.02.1990
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	Ricadono ai sensi Dell'Art.li del Piano Regolatore Generale approvato in Zona Agricola (E). Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa con l'agricoltura. In tali zone sono consentite costruzioni di servizio diretto all'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli
Strumento urbanistico Adottato:	P.U.C. Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Municipale n.73 dello 05/08/2024
Zona omogenea:	Zona B2 - Completamento del tessuto marginale
Norme tecniche di attuazione:	2.1.4 Zona 82 - Completamento del tessuto marginale Tale Zona riguarda il tessuto urbano marginale per il quale si prevedono prevalentemente interventi di completamento. Gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3, comma 1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), nonché gli interventi relativi alla prevenzione sismica e gli interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi, si attuano mediante intervento edilizio diretto. L'attuazione degli interventi di nuova costruzione (art.3, comma 1, lett e), del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) avviene previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis de D.P.R. n.380/2001) che preveda la cessione gratuita di



aree per standards pubblici nella misura di seguito indicata ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri, ferma restando la possibilità di monetizzazione secondo la disciplina de RUEC. Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti: $It = 1,2$ mc/mq $H = 10,50$ m. (o media preesistente al contorno) $Df = 10$ m. (per pareti finestrate) $Dc = 5$ m. (o a confine per pareti non finestrate) $Ds =$ si applica l'art. 1.2.6 delle presenti Norme di Attuazione. Aree a standard - 12 mq/ab per la quota di nuova costruzione a destinazione residenziale; - come da art.5 de DM 1444/68 per la quota di nuova costruzione extra-residenziale. I parametri Df (Distanza tra le fronti), Dc (Distanza dai confini di proprietà) e H (Mezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma. La possibilità di applicazione degli incentivi urbanistici di cui ai commi 9-quater, 9-sexies e 9-septies dell'art.23, L.R. 1612004, come modificato dalla L.R. n.13/2022 (rigenerazione urbana), è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente valore e portata di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di cui all'art.13 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 (art.26, co.2, lett. a, della L.R. n.16/04), che dovrà contenere la relativa disciplina di cui all'art.1.4 delle presenti Norme di Attuazione. Dal punto di vista delle destinazioni d'uso è previsto un mix funzionale (residenziale/extraresidenziale) al fine di sollecitare l'integrazione funzionale del tessuto insediativo e, quindi, di migliorare la qualità della vita urbana e di reazione. Sono pertanto consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (come previsto dal SIAD ex art.19 L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricettive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza. Sono escluse le attività classificate come insalubri di 1° e 11° classe ai sensi del D.M. 05/09/1994. Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi, individuabili anche su lotti non contigui a quello di intervento, purché prossimi allo stesso, da asservire a tale scopo con specifico atto d'obbligo debitamente



registrato e trascritto. Nelle aree per le quali il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino prevede situazioni di rischio e/o di pericolosità di tipo idraulico o da frana si applicano le disposizioni di cui al precedente art.1.2.3 "Prevenzione del Rischio Geologico, Sismico, Idrogeologico e Idraulico". 1.2.3 Prevenzione del Rischio Geologico. Sismico. Idrogeologico e Idraulico Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Urbanistico Comunale dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello Studio geologico redatto ai sensi della L.R n.9/83 e s.m.i., ovvero degli studi geologici di approfondimento, laddove previsti dal Piano o dalla normativa vigente in materia, nonché nel rispetto della pianificazione di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ed ogni altra disposizione dalla medesima Autorità. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative di Piano e gli studi geologici, geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi. Dovranno comunque essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali prescrizioni in materia idrogeologica e idraulica contenute nella pianificazione dell'Autorità di Bacino competente. In particolare, nelle parti di territorio per le quali il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio Frana - dell'Autorità di Bacino prevede una classe di rischio molto elevato (R4) o elevato (R3) oppure una classe di attenzione alta (A4) o medio - alta (A3), ovvero classi ad esse equivalenti, è inibita ogni forma di edificazione ex novo che comporti un diretto aggravio dei pesi urbanistici sulle aree interessate. In costanza delle predette determinazioni dell'Autorità di Bacino, nelle aree che in virtù della loro attuale caratterizzazione urbanistica sono ricomprese in Zone di Piano suscettibili di possibile trasformazione possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico rispettivamente per le diverse tipologie ed intensità di rischio e pericolosità, mentre la potenzialità edificatoria di dette aree può essere trasferita su aree geologicamente ed idro-geologicamente idonee ricomprese nella medesima Zona di Piano. Le parti di territorio comprese in Fascia A o in Fascia B individuata dal Piano Stralcio Difesa Alluvione (PSDA) come da ripermimetrazione approvata con Decreto Segretariale dell'A.d.B. n.692 del 09/10/2023, sono assoggettate alle relative limitazioni e prescrizioni di cui alle Norme di Attuazione da



suddetto PSDA Nelle parti di territorio per le quali il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) prevede una classe di pericolosità "elevata - P3" o "media - P2" è vietato ogni intervento che aumenti il livello di rischio comportando significativo ostacolo al deflusso o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse e non precludano la possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio. Nelle aree di pericolosità "bassa - P1" tutti gli interventi consentiti dalle norme urbanistiche vigenti devono essere attuati previo nulla osta dell'Autorità idraulica competente. Possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle rispettive Norme di Attuazione (PSAI e PSDA) relativamente alle diverse tipologie ed intensità di rischio/attenzione/pericolosità. Si raccomandano particolari attenzioni finalizzate al risparmio della risorsa idrica. In riferimento alle Misure da Piano di Gestione Acque del Distretto dell'Appennino Meridionale (PGA DAM) a ciò finalizzate, si riportano le seguenti prescrizioni:

Nuovi insediamenti:

- realizzazione di sistemi per il risparmio della risorsa idrica, con particolare riferimento agli usi potabili, irrigui, industriali mediante l'utilizzo di dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile, di consentire a raccolta delle acque meteoriche da superfici impermeabili, coperture e aree scoperte di pertinenza dei piazzali e parcheggi, previo trattamento di prima pioggia, convogliate, in serbatoi e/o cisterne e/o accumuli naturali anziché nei recapiti fognari. Il convogliamento dalle acque dovrà essere finalizzato all'irrigazione del verde di pertinenza, alla pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni, degli spazi interni delle abitazioni e/o degli insediamenti industriali, ai dispositivi di sistema antincendio;
- realizzazione di sistemi di collegamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue di prima pioggia.

Nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni:

- realizzazione di reti duali di adduzione al fine dall'utilizzo delle acque meno pregiate per usi compatibili (comma 1, lettera e dell'art.146 del Dlgs 152/2006); eventuale previsione dell'utilizzo dell'acqua non potabile all'interno delle abitazioni, uffici, etc. per alimentazione cassette di scarico, impianti di riscaldamento centralizzati, impianti di irrigazione giardini e sistemi di climatizzazione come previsto dal comma 2 dell'art.146 del Dlgs 152/2006.
- realizzazione di reti fognarie separate predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate



destinate al transito e/o alla sosta automezzi, ne rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06; In riferimento alle Misure de Piano di Gestione Acque del Distretto dell'Appennino Meridionale (PGA DAM) finalizzate alla mitigazione de rischio alluvione e riduzione degli effetti di eventi sui beni esposti, si riportano le seguenti prescrizioni: - contenimento di uso di sudo attraverso la tutela del sudo e dai processi di consumo urbanistico, erosivi, di frana, di allagamento e alluvione, di inquinamento; - interdizione in aree a rischio elevato a tutela della pubblica incolumità e della fruibilità in sicurezza, alla localizzazione di nuovi recettori; - rimozione di edifici ed attività in aree a rischio e rilocalizzazione in aree sicure; - tutela dei beni esposti (abitanti, patrimonio culturale ed ambientale); - salvaguardia dai fenomeni di allagamento per insufficienza del reticolo urbano e compatibilità dei deflussi nei recettori finali derivanti da nuove impermeabilizzazioni. Si raccomandano particolari attenzioni finalizzate alla prevenzione per la mitigazione del rischio alluvione e la salvaguardia e miglioramento della funzionalità ecologica del suolo e dei corpi idrici (superficiali e sotterranei): - processi di recupero dei corsi d'acqua (fiume, rio, torrente, vallone, canale) e delle cenosi ripariali e acquatiche, di scarpate; - mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche e delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti, per il buon livello di qualità del corpo idrico e gestione de rischio di alluvioni attraverso: - la conservazione e/o l'incremento della vegetazione riparia autoctona esistente; - eliminazione delle specie alloctone infestanti in particolare lungo i corsi d'acqua e sulle dune; - la ricostituzione, l'ungo le fasce dei corsi d'acqua, nelle zone umide e nelle zone di sorgenti, della vegetazione tipica di questi habitat; - aumento della fascia vegetazionale lungo i corsi d'acqua, con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone per una profondità di almeno 10 metri; - riduzione nelle zone di pertinenza dei blocchi edilizi, delle sistemazioni artificializzate delle aree di pertinenza degli edifici che comportino l'impermeabilizzazione superficiale de sudo; - rispetto dell'indice di permeabilità de 50% della superficie totale, nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo; - ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi di



drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni - idonee ad impedire la contaminazione della falda e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06; - utilizzo per le aree interessate dal transito veicolare, non da intendersi come sede stradale, di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio delle acque di pertinenza e convogliamento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia, mediante l'impiego anche, se necessario di sistemi di separazione di olii e idrocarburi. L'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura degli emissari di tali sistemi dovrà essere a carico del gestore del SII; - ripristino, ove possibile, anche attraverso interventi di rigenerazione ambientale ed urbana delle aree fluviali della qualità ambientale/ecologica delle aree degradate e vulnerabili, in particolare si evidenziano le seguenti azioni da perseguire: - incremento nelle aree urbane, produttive, peri urbane e rurali della superficie di alberi nelle aree verdi al fine di tutelare il livello di qualità dei corpi idrici, di salvaguardare la risorsa suolo, di contribuire alla gestione del rischio da alluvioni ed all'adattamento del cambiamento climatico; - sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, aree commerciali di impianti produttivi, utilizzando vegetazione arborea ed arbustiva che favorisca la conservazione dell'originale equilibrio di ruscellamento ed infiltrazione nonché cenosi miste, sempreverdi e caducifoglie, per ottimizzare la rimozione degli inquinanti; - creazione di zone cuscinetto con aree verdi con vegetazione di alberi e arbusti; - realizzazione di coperture a verde e giardini pensili; - incremento della diversità vegetale nelle aree verdi urbane con specie vegetali autoctone coerenti con le caratteristiche edafiche ed ecologiche del territorio anche per garantire la piena funzionalità dei servizi eco sistemici; creazione di: - coperture vegetali con alberi nelle aree verdi degli ambienti urbani oggetto di nuove edificazioni e/o rigenerazioni urbane; - viali alberati e le alberature da considerare come parchi lineari utili per la connessione ecologica del verde urbano e periurbano; - infrastrutture verdi per riconnettere gli spazi verdi urbani e peri urbani a sostegno della riduzione degli spazi asfaltati; - connessione di



	aree verdi in sistemi integrati in funzione della domanda di servizi eco sistemici. La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sono subordinati alla preventiva autorizzazione, ai sensi degli artt. 22 e 23 dell'art. 13 de 28.02.87 e dell'art.24 della L.R n.11 del 07 05 96 Per tutti i movimenti di terra che saranno effettuati nelle aree sottoposte al predetto vincolo idrogeologico deve essere richiesta l'autorizzazione di cui alla L.R. n. 11/96 artt. 23 e 24. L'immobile rientra tra le zone individuate dall'Autorità di Bacino dei Fiumi :Liri - Garigliano - Volturno (oggi Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale) nelle Aree di Attenzione a rischio frana (D.L. 11/06/1998 N.190 convertito in legge 03/09/1998 N°267 -D.P.C.M. 29/08/1998 e D.L. 13/05/1999 N° 132 convertito in legge 13/07/1996 n 226) e precisamente una porzione del piazzale lato est ricade in "area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco C1". In tali zone sono consentiti gli interventi previsti dalle Norme di Attuazione dell'Autorità di Bacino dei Fiumi: Liri, Garigliano e Volturno. Norme di Attuazione - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - PSAI_Rf Art. 13 - Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco (C1) 1. Nelle aree di cui alla rubrica gli interventi sono subordinati unicamente all'applicazione della normativa vigente in materia, con particolare riguardo al rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. 11 marzo 1988 (S.O. G.U. n.127 del 1/06/88), nella Circolare LL.PP. 24/09/88 n. 3483 e successive norme e istruzioni e nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239). Limitazione d'uso per rischio frana (vedi Zonizzazione PUC) - necessarie indagini geologiche
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	It = 1,2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	H = 10,50 m. (o media preesistente al contorno)

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Limitazione d'uso per rischio frana (vedi Zonizzazione PUC) - necessarie indagini geologiche

Regolarizzabili mediante: Studio geologico e relazione strutturale

Descrizione delle opere da sanare: Limitazione d'uso per rischio frana (vedi Zonizzazione PUC) Studio geologico e relazione strutturale: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 3.000,00**



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Il magazzino, sito in Contrada Serra Mastrogiorgio in San Giorgio la Molara (Bn), è identificato al Catasto Terreni al foglio 25 particella 494 sub 1. L'immobile al piano terra di un fabbricato a due livelli affaccia su una corte esclusiva ad uso piazzale; gli ambienti interni che affacciano sul piazzale sono in discrete condizioni a differenza di quelli retrostanti che presentano forti segni di degrado dovuti ad infiltrazioni. Il locale principale, con la stessa superficie indicata nella planimetria catastale, differisce da essa per la composizione degli spazi interni: sono state create due camere sul lato sud-est. Le finiture sono modeste. Gli impianti elettrici sono inefficienti, non esistono quelli di riscaldamento e di raffreddamento a meno di alcuni termosifoni nel locale ricavato a sud-est. I servizi igienici sono in pessime condizioni. Gli infissi in alluminio sono in discrete condizioni.

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

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **347,50**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10 (2.80 sottotrave emergente)

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile esternamente è in condizioni manutentive mediocri. Sono necessari interventi di intonacatura per alcune parti e di successiva pitturazione per tutta la facciata.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	decennale
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Gli impianti elettrici sono inefficienti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	unità riscaldante (non più esistente) e termosifoni (in numero esiguo)
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non esistono impianti di riscaldamento e di raffreddamento a meno di alcuni termosifoni nel locale ricavato a sud-est.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

UNI 10750:1998 Criteri per la Valutazione Patrimoniale. Per il calcolo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), il rilevatore deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup lorda di pavimento	205,40	1,00	205,40
parte retrostante accessoria comunicante	sup lorda di pavimento	142,10	0,50	71,05
		347,50		276,45

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino



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

Il metodo del confronto si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare, in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti, secondo la formula

$$Vm = SLV * K * Vz$$

dove:

Vm = valore di mercato

SLv = superficie lorda vendibile o commerciale

K = coefficiente di ragguaglio

Vz = valore medio di zona (mq)

Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando Intermediatori locali, dall'Agenzia del Territorio che fornisce indicazione per la tipologia in questione. Si è adottato, inoltre, un coefficiente di ragguaglio complessivo pari al prodotto di singoli coefficienti correttivi per tenere nel conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Giorgio la Molara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Giorgio la Molara;

Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.290,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	205,40	€ 250,00	€ 51.350,00
parte retrostante accessoria comunicante	71,05	€ 250,00	€ 17.762,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.112,50
degrado diffuso detrazione del 20.00%			€ -13.822,50
Valore corpo			€ 55.290,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.290,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------



A	Magazzini e locali di deposito [C2]	276,45	€ 55.290,00	€ 55.290,00
---	-------------------------------------	--------	-------------	-------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 8.293,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: NON CALCOLATI

Giudizio di comoda divisibilità: Non è comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.996,50



Lotto: 002 - Piccolo deposito, San Giorgio La Molara fg 25 plla 494 sub 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Giorgio La Molara (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Serra Mastrogiorgio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: La Sig.ra è proprietaria anche del piazzale di accesso (fg 25 p.lla 278) alla presente proprietà (fg 25 p.lla 494 sub 1 e 2). Il piazzale non è stato pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio

25, particella 494, subalterno 2, indirizzo Contrada Serramastrogiorgio, comune San Giorgio la Molara, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, superficie 46 mq, rendita € 40.44 €

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'immobile è risultato murato e non accessibile. La lunghezza del fronte è conforme.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il magazzino è sito in una zona periferica, detta Contrada Serra Mastrogiorgio. Essa è ben collegata con una strada provinciale pianeggiante al centro di San Giorgio la Molara (Bn) da cui dista 2 chilometri circa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Fortore.

Attrazioni storiche: Centro Storico di San Giorgio la Molara.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Note: L'immobile è risultato murato e non accessibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro ; Note: Registro Particolare: 2467 Registro Generale: 9645 del 03/07/2006 ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO - Repertorio 3128 Data 30/06/2006 - Pubblico Ufficiale - Autorità emittente Sede NOVARA (NO) Codice Fiscale Autorità emittente - IPOTECA LEGALE Derivante da ART. 77 DPR 602/73 - Capitale € 38.235,45 - Totale € 76.470,90 SOGGETTI A FAVORE: SESTRI S.P.A. - Sede NOVARA (NO) Codice Fiscale 01822130165 SOGGETTI CONTRO:

per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al bene.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Verbale di Pignoramento Immobili; Registro Particolare: 2000 Registro Generale: 2818 del 06/03/2008 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 458 Data 07/02/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE BENEVENTO (BN) SOGGETTI A FAVORE: BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA - Sede ANCONA (AN) Codice Fiscale 00078240421 SOGGETTI CONTRO:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente al bene.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita. Note: atto di Compravendita a rogito Notaio Caruso Tommaso Repertorio n. 25779/5193 del 08/03/1990, trascritto in data 03/04/1990 ai nn. Registro Particolare 2621 e Registro Generale



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1715

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di Costruzione di un locale deposito

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/11/1984 al n. di prot.

Rilascio in data 13/03/1985 al n. di prot. 5349

7.1 Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Porta garage murata sul fronte sud e apertura al di sopra di un sopraluce.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Diverso prospetto con apertura sopraluce

pratica edilizia: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note sulla conformità edilizia: L'immobile, un piccolo vano per lo più interrato, è risultato murato e non accessibile.. L'immobile, visto dall'esterno, ha un'unica apertura sul fronte sud, La suddetta apertura sul fronte sud, vista la concessione edilizia, aveva una porta-garage lunga più di 5 metri ed alta più di 2 metri. Questa apertura è stata murata ma al di sopra di essa è stata realizzata una finestra cosiddetta "sopraluce". Occorre sanare la difformità mediante pratica edilizia in sanatoria.

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Decreto Presidente Comunità Montana 16.02.1990
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	Ricadono ai sensi Dell'Art.li del Piano Regolatore Generale approvato in Zona Agricola (E). Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa con l'agricoltura. In tali zone sono consentite costruzioni di servizio diretto all'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale



In forza della delibera:	Delibera di Giunta Municipale n.73 dello 05/08/2024
Zona omogenea:	zona B2 - Completamento del tessuto marginale
Norme tecniche di attuazione:	2.1.4 Zona B2 - Completamento del tessuto marginale Tale Zona riguarda il tessuto urbano marginale per il quale si prevedono prevalentemente interventi di completamento. Gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3, comma 1, del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), nonché gli interventi relativi alla prevenzione sismica e gli interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi, si attuano mediante intervento edilizio diretto. L'attuazione degli interventi di nuova costruzione (art.3, comma 1, lett e), del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.) avviene previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato (cfr. art.28-bis de D.P.R. n.380/2001) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura di seguito indicata ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri, ferma restando la possibilità di monetizzazione secondo la disciplina de RUEC. Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti: $I_t = 1,2$ mc/mq $H = 10,50$ m. (o media preesistente al contorno) $D_f = 10$ m. (per pareti finestrate) $D_c = 5$ m. (o a confine per pareti non finestrate) $D_s =$ si applica l'art. 1.2.6 delle presenti Norme di Attuazione. Aree a standard - 12 mq/ab per la quota di nuova costruzione a destinazione residenziale; - come da art.5 de DM 1444/68 per la quota di nuova costruzione extra-residenziale. I parametri D_f (Distanza tra le fronti), D_c (Distanza dai confini di proprietà) e H (Mezza della costruzione) preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma. La possibilità di applicazione degli incentivi urbanistici di cui ai commi 9-quater, 9-sexies e 9-septies dell'art.23, L.R. 1612004, come modificato dalla L.R. n.13/2022 (rigenerazione urbana), è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente valore e portata di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di cui all'art.13 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 (art.26, co.2, lett. a, della L.R. n.16/04), che dovrà contenere la relativa disciplina di cui all'art.1.4 delle presenti Norme di Attuazione. Dal punto di vista delle destinazioni d'uso è previsto un mix funzionale (residenziale/extraresidenziale) al fine di sollecitare l'integrazione



funzionale del tessuto insediativo e, quindi, di migliorare la qualità della vita urbana e di reazione. Sono pertanto consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (come previsto dal SIAD ex art.19 L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricettive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza. Sono escluse le attività classificate come insalubri di 1° e 11° classe ai sensi del D.M. 05/09/1994. Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi, individuabili anche su lotti non contigui a quello di intervento, purché prossimi allo stesso, da asservire a tale scopo con specifico atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto. Nelle aree per le quali il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino prevede situazioni di rischio e/o di pericolosità di tipo idraulico o da frana si applicano le disposizioni di cui al precedente art.1.2.3 "Prevenzione del Rischio Geologico, Sismico, Idrogeologico e Idraulico".

1.2.3 Prevenzione del Rischio Geologico. Sismico. Idrogeologico e Idraulico Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Urbanistico Comunale dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello Studio geologico redatto ai sensi della L.R n.9/83 e s.m.i., ovvero degli studi geologici di approfondimento, laddove previsti dal Piano o dalla normativa vigente in materia, nonché nel rispetto della pianificazione di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ed ogni altra disposizione dalla medesima Autorità. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative di Piano e gli studi geologici, geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi. Dovranno comunque essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali prescrizioni in materia idrogeologica e idraulica contenute nella pianificazione dell'Autorità di Bacino competente. In particolare, nelle parti di territorio per le quali il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio Frana - dell'Autorità di Bacino prevede una classe di rischio molto elevato (R4) o elevato (R3) oppure una classe di attenzione alta (A4) o medio - alta (A3), ovvero classi



ad esse equivalenti, è inibita ogni forma di edificazione ex novo che comporti un diretto aggravio dei pesi urbanistici sulle aree interessate. In costanza delle predette determinazioni dell'Autorità di Bacino, nelle aree che in virtù della loro attuale caratterizzazione urbanistica sono ricomprese in Zone di Piano suscettibili di possibile trasformazione possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico rispettivamente per le diverse tipologie ed intensità di rischio e pericolosità, mentre la potenzialità edificatoria di dette aree può essere trasferita su aree geologicamente ed idro-geologicamente idonee ricomprese nella medesima Zona di Piano. Le parti di territorio comprese in Fascia A o in Fascia B individuata dal Piano Stralcio Difesa Alluvione (PSDA) come da ripermimetrazione approvata con Decreto Segretariale dell'A.d.B. n.692 del 09/10/2023, sono assoggettate alle relative limitazioni e prescrizioni di cui alle Norme di Attuazione da suddetto PSDA. Nelle parti di territorio per le quali il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) prevede una classe di pericolosità "elevata - P3" o "media - P2" è vietato ogni intervento che aumenti il livello di rischio comportando significativo ostacolo al deflusso o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse e non precludano la possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio. Nelle aree di pericolosità "bassa - P1" tutti gli interventi consentiti dalle norme urbanistiche vigenti devono essere attuati previo nulla osta dell'Autorità idraulica competente. Possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle rispettive Norme di Attuazione (PSA e PSDA) relativamente alle diverse tipologie ed intensità di rischio/attenzione/pericolosità. Si raccomandano particolari attenzioni finalizzate al risparmio della risorsa idrica. In riferimento alle Misure da Piano di Gestione Acque del Distretto dell'Appennino Meridionale (PGA DAM) a ciò finalizzate, si riportano le seguenti prescrizioni: Nuovi insediamenti: - realizzazione di sistemi per il risparmio della risorsa idrica, con particolare riferimento agli usi potabili, irrigui, industriali mediante l'utilizzo di dispositivi capaci di ridurre il consumo di acqua potabile, di consentire la raccolta delle acque meteoriche da superfici impermeabili, coperture e aree scoperte di pertinenza dei piazzali e parcheggi, previo trattamento di prima pioggia, convogliate, in serbatoi e/o cisterne e/o accumuli naturali anziché nei recapiti fognari. Il convogliamento dalle acque dovrà



essere finalizzato all'irrigazione del verde di pertinenza, alla pulizia degli spazi pertinenziali interni ed esterni, degli spazi interni delle abitazioni e/o degli insediamenti industriali, ai dispositivi di sistema antincendio; - realizzazione di sistemi di collegamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue di prima pioggia. Nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni: - realizzazione di reti duali di adduzione al fine dall'utilizzo dal e acque meno pregiate per usi compatibili (comma 1, lettera e dell'art.146 del Dlgs 152/2006); eventuale previsione dell'utilizzo dell'acqua non potabile all'interno delle abitazioni, uffici, etc. per alimentazione cassette di scarico, impianti di riscaldamento centralizzati, impianti di irrigazione giardini e sistemi di climatizzazione come previsto dal comma 2 dell'art.146 de Dlgs 152/2006. - realizzazione di reti fognarie separate predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia della piattaforma stradale e delle aree pavimentate destinate al transito e/o alla sosta automezzi, ne rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06; In riferimento alle Misure de Piano di Gestione Acque del Distretto dell'Appennino Meridionale (PGA DAM) finalizzate alla mitigazione de rischio alluvione e riduzione degli effetti di eventi sui beni esposti, si riportano le seguenti prescrizioni: - contenimento di uso di sudo attraverso la tutela del sudo e dai processi di consumo urbanistico, erosivi, di frana, di allagamento e alluvione, di inquinamento; - interdizione in aree a rischio elevato a tutela della pubblica incolumità e della fruibilità in sicurezza, alla localizzazione di nuovi recettori; - rimozione di edifici ed attività in aree a rischio e rilocalizzazione in aree sicure; - tutela dei beni esposti (abitanti, patrimonio culturale ed ambientale); - salvaguardia dai fenomeni di allagamento per insufficienza del reticolo urbano e compatibilità dei deflussi nei recettori finali derivanti da nuove impermeabilizzazioni. Si raccomandano particolari attenzioni finalizzate alla prevenzione per la mitigazione del rischio alluvione e la salvaguardia e miglioramento della funzionalità ecologica del suolo e dei corpi idrici (superficiali e sotterranei): - processi di recupero dei corsi d'acqua (fiume, rio, torrente, vallone, canale) e delle cenosi ripariali e acquatiche, di scarpate; - mantenimento e/o miglioramento delle condizioni morfologiche e delle fasce fluviali dei corsi d'acqua presenti, per il buon livello di qualità del corpo idrico e gestione de rischio di alluvioni attraverso: - la conservazione e/o l'incremento della



	vegetazione riparia autoctona esistente; - eliminazione delle specie alloctone infestanti in particolare lungo i corsi d'acqua e sulle dune; - la ricostituzione, lungo le fasce dei corsi d'acqua, nelle zone umide e nelle zone di sorgenti, della vegetazione tipica di questi habitat; - aumento della fascia vegetazionale lungo i corsi d'acqua, con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone per una profondità di almeno 10 metri; - riduzione nelle zone di pertinenza dei blocchi edilizi, delle sistemazioni artificializzate delle aree di pertinenza degli edifici che comportino l'impermeabilizzazione superficiale del suolo; - rispetto dell'indice di permeabilità del 50% della superficie totale, nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo; - ripristino e/o realizzazione di interventi per l'aumento della permeabilità dei suoli e della capacità di drenaggio artificiale e/o di sistemi di drenaggio sostenibile e dell'infiltrazione, in particolare il mantenimento nei parcheggi esterni e nelle zone di pertinenza dei manufatti edilizi, ove possibile, di una buona permeabilità del terreno, attraverso l'impiego di pavimentazioni drenanti, avendo comunque cura di adottare soluzioni idonee ad impedire la contaminazione della falda e predisponendo un sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, nel rispetto dei parametri imposti dal D.Lgs. 152/06; - utilizzo per le aree interessate dal transito veicolare, non da intendersi come sede stradale, di pavimentazioni permeabili con relativo drenaggio delle acque di pertinenza e convogliamento ad idoneo sistema di trattamento delle acque di pioggia, mediante l'impiego anche, se necessario di sistemi di separazione di olii e idrocarburi. L'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura degli emissari di tali sistemi dovrà essere a carico del gestore del SII; - ripristino, ove possibile, anche attraverso interventi di rigenerazione ambientale ed urbana delle aree fluviali della qualità ambientale/ecologica delle aree degradate e vulnerabili, in particolare si evidenziano le seguenti azioni da perseguire: - incremento nelle aree urbane, produttive, peri urbane e rurali della superficie di alberi nelle aree verdi al fine di tutelare il livello di qualità dei corpi idrici, di salvaguardare la risorsa suolo, di contribuire alla gestione del rischio da alluvioni ed all'adattamento del cambiamento climatico; - sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, aree
--	--



commerciali di impianti produttivi, utilizzando vegetazione arborea ed arbustiva che favorisca la conservazione dell'originale equilibrio di ruscel-lamento ed infiltrazione nonché cenosi miste, sempreverdi e caducifoglie, per ottimizzare la rimozione degli inquinanti; - creazione di zone cuscinetto con aree verdi con vegetazione di alberi e arbusti; - realizzazione di coperture a verde e giardini pensili; - incremento della diversità vegetale nelle aree verdi urbane con specie vegetali autoctone coerenti con le caratteristiche edafiche ed ecologiche de territorio anche per garantire la piena funzionalità dei servizi eco sistemici; creazione di: - coperture vegetali con alberi nelle aree verdi degli ambienti urbani oggetto di nuove edificazioni e/o rigenerazioni urbane; - viale alberati e le alberature da considerare come parchi lineari utili per la connessione ecologica del verde urbano e periurbano; - infrastrutture verdi per riconnettere gli spazi verdi urbani e peri urbani a sostegno della riduzione degli spazi asfaltati; - connessione di aree verdi in sistemi integrati in funzione della domanda di servizi eco sistemici. La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sono subordinati alla preventiva autorizzazione, ai sensi degli arti. 22 e 23 de l'la L.R n.13 de 28.02.87 e dell'art.24 della L.R n.11 del 07 05 96 Per tutti i movimenti di terra che saranno effettuati nelle aree sottoposte al predetto vincolo idrogeologico deve essere richiesta l'autorizzazione di cui alla L.R. n. 11/96 arti. 23 e 24. L'immobile rientra tra le zone individuate dall'Autorità di Bacino dei Fiumi :Liri - Garigliano - Volturno (oggi Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale) nelle Aree di Attenzione a rischio frana (D.L. 11/06/1998 N.190 convertito in legge 03/09/1998 N°267 -D.P.C.M. 29/08/1998 e D.L. 13/05/1999 N° 132 convertito in legge 13/07/1996 n 226) e precisamente una porzione del piazzale lato est ricade in "area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco C1". In tali zone sono consentiti gli interventi previsti dalle Norme di Attuazione dell'Autorità di Bacino dei Fiumi: Liri, Garigliano e Volturno. Norme di Attuazione - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - PSAI_Rf Art. 13 - Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco (C1) 1. Nelle aree di cui alla rubrica gli interventi sono subordinati unicamente all'applicazione della normativa vigente in materia, con particolare riguardo



	al rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. 11 marzo 1988 (S.O. G.U. n.127 del 1/06/88), nella Circolare LL.PP. 24/09/88 n. 3483 e successive norme e istruzioni e nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239). Limitazione d'uso per rischio frana (vedi Zonizzazione PUC) - necessarie indagini geologiche
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	L'immobile rientra tra le zone individuate dall'Autorità di Bacino dei Fiumi :Liri - Garigliano - Volturno (oggi Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale) nelle Aree di Attenzione a rischio frana (D.L. 11/06/1998 N.190 convertito in legge 03/09/1998 N°267 -D.P.C.M. 29/08/1998 e D.L. 13/05/1999 N° 132 convertito in legge 13/07/1996 n 226) e precisamente una porzione del piazzale lato est ricade in "area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco C1". In tali zone sono consentiti gli interventi previsti dalle Norme di Attuazione dell'Autorità di Bacino dei Fiumi: Liri, Garigliano e Volturno. Norme di Attuazione - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - PSAI_Rf Art. 13 - Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco (C1) 1. Nelle aree di cui alla rubrica gli interventi sono subordinati unicamente all'applicazione della normativa vigente in materia, con particolare riguardo al rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. 11 marzo 1988 (S.O. G.U. n.127 del 1/06/88), nella Circolare LL.PP. 24/09/88 n. 3483 e successive norme e istruzioni e nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Limitazione d'uso per rischio frana (vedi Zonizzazione PUC)- necessarie indagini geologiche

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Limitazione d'uso per rischio frana (vedi Zonizzazione PUC) - necessarie indagini geologiche

Regolarizzabili mediante: Studio geologico e relazione strutturale



Descrizione delle opere da sanare: Limitazione d'uso per rischio frana (vedi Zonizzazione PUC) Studio geologico e relazione strutturale: € 2.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 2.000,00

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto B

L'immobile, un piccolo vano per lo più interrato, è risultato murato e non accessibile.. L'immobile, visto dall'esterno, ha un'unica apertura sul fronte sud, interrato a nord ed a ovest, inglobato ad est ed al di sopra in altro fabbricato. La suddetta apertura sul fronte sud, vista la concessione edilizia, aveva una porta-garage lunga più di 5 metri ed alta più di 2 metri. Questa apertura è stata murata ma al di sopra di essa è stata realizzata una finestra cosiddetta "sopraluce".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

E' posto al piano: terra

L'intero fabbricato è composto da n. 2 (il secondo è un terrazzo di altra proprietà) piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: L'immobile è risultato murato e non accessibile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

UNI 10750:1998 Criteri per la Valutazione Patrimoniale. Per il calcolo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), il rilevatore deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
		34,00		34,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

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

Il metodo del confronto si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare, in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti, secondo la formula

$$Vm = SLV * K * Vz$$

dove:

Vm = valore di mercato

SLv = superficie lorda vendibile o commerciale

K = coefficiente di ragguaglio

Vz = valore medio di zona (mq)

Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando Intermediatori locali, dall'Agenzia del Territorio che fornisce indicazione per la tipologia in questione. Si è adottato, inoltre, un coefficiente di ragguaglio complessivo pari al prodotto di singoli coefficienti correttivi per tenere nel conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Giorgio la Molara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Giorgio la Molara;

Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**B. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	34,00	€ 250,00	€ 8.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.500,00
Valore corpo			€ 8.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------



B	Magazzini e locali di deposito [C2]	34,00	€ 8.500,00	€ 8.500,00
---	-------------------------------------	-------	------------	------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 1.275,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: NON CALCOLATI

Giudizio di comoda divisibilità: Non è comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.225,00



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

Lotto: 003 - Uliveto, Molinara fg 23 plla 634, 635, 1168 (ex636), 637, 776, 777

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Molinara (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Vigna Vecchia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione
dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 3

, sezione censuaria Molinara, foglio 23, particella 634, qualità Uliveto, classe 2, superficie
catastale 310 mq, reddito dominicale: € 048, reddito agrario: € 0.64

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

sito in Molinara (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Vigna Vecchia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione
dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria Molinara, foglio 23, particella 635, qualità Seminativo / Pascolo, classe 1 /
2, superficie catastale 5287 / 1163 = 6450 mq, reddito dominicale: € 19.11 / 0.66, reddito
agrario: € 17.75 / 0.30

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.



sito in Molinara (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Vigna Vecchia

Note: Molinara foglio 6 particella ex 636 (oggi 1168) variato con Tipo Mappale del 25/06/2012

Pratica n. BN0144612 in atti dal 25/06/2012 presentato il 23/06/2012 (n. 144612.1/2012)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria Molinara, foglio 23, particella 1168 (ex 636), qualità Ente urbano, superficie catastale 190 mq

Derivante da: Tipo Mappale del 25/06/2012 Pratica n. BN0144612 in atti dal 25/06/2012 presentato il 23/06/2012 (n. 144612.1/2012)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Il terreno in questione è oggi in catasto identificato al Catasto Terreni come "Ente Urbano" e al Catasto Fabbricati come F3 "Bene in costruzione". Di fatto sul terreno insiste, per una parte, un piccolo fabbricato rurale in disuso.

Identificativo corpo: D.

sito in Molinara (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Vigna Vecchia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria Molinara, foglio 23, particella 637, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 4110 mq, reddito dominicale: € 6.37, reddito agrario: € 8.49

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E.

sito in Molinara (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Vigna Vecchia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione:

, sezione censuaria Molinara, foglio 23, particella 776, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0.27, reddito agrario: € 0.19
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F.

sito in Molinara (BN) CAP: 82020 frazione: Contrada Vigna Vecchia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

, sezione censuaria Molinara, foglio 23, particella 777, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 210 mq, reddito dominicale: € 0.70, reddito agrario: € 0.49
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni, coltivati ad uliveto, sono in località Vigna Vecchia alle pendici del Centro Storico di Molinara (Bn).

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
sito in Molinara (BN),

Note: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero

Identificativo corpo: B
sito in Molinara (BN),



Note: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero

Identificativo corpo: C
sito in Molinara (BN),

Note: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero

Identificativo corpo: D
sito in Molinara (BN),

Note: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero

Identificativo corpo: E
sito in Molinara (BN),

Note: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero

Identificativo corpo: F
sito in Molinara (BN),

Note: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro ; Note: Registro Particolare: 679 Registro Generale: 9441 del 05/11/2020 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 47400 Data 09/02/2001 IPOTECA in Rinnova-
 zione derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale €
 258.228,45 - Totale € 387.342,67 Formalità di riferimento Iscrizione numero di registro particolare
 127 del 13/02/2001. SOGGETTI A FAVORE: Banca Popolare di Ancona s.p.a. - Sede di Ancona (AN)
 Codice Fiscale 00078240421 SOGGETTI CONTRO

per il diritto di proprietà per la quota di
 1/1. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAIOR SPV contro ; Derivante da: Atto giu-
 diziario; Registro particolare: 7788 Registro generale: 9703 del 08/08/2024 ATTO GIUDIZIARIO -
 Repertorio 2588/2024 Data 17/07/2024.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro ; Note: Registro Particolare: 679 Registro Generale: 9441 del
 05/11/2020 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 47400 Data 09/02/2001 IPOTECA in



Rinnovazione derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale € 258.228,45 - Totale € 387.342,67 Formalità di riferimento Iscrizione numero di registro particolare 127 del 13/02/2001. SOGGETTI A FAVORE: Banca Popolare di Ancona s.p.a. - Sede di Ancona (AN) Codice Fiscale 00078240421 SOGGETTI CONTRO

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAIOR SPV contro ; Derivante da: Atto giudiziario; Registro particolare: 7788 Registro generale: 9703 del 08/08/2024 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 2588/2024 Data 17/07/2024.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro ; Note: Registro Particolare: 679 Registro Generale: 9441 del 05/11/2020 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 47400 Data 09/02/2001 IPOTECA in Rinnovazione derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale € 258.228,45 - Totale € 387.342,67 Formalità di riferimento Iscrizione numero di registro particolare 127 del 13/02/2001. SOGGETTI A FAVORE: Banca Popolare di Ancona s.p.a. - Sede di Ancona (AN) Codice Fiscale 00078240421 SOGGETTI CONTRO

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAIOR SPV contro ; Derivante da: Atto giudiziario; Registro particolare: 7788 Registro generale: 9703 del 08/08/2024 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 2588/2024 Data 17/07/2024.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro ; Note: Registro Particolare: 679 Registro Generale: 9441 del 05/11/2020 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 47400 Data 09/02/2001 IPOTECA in Rinnovazione derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale € 258.228,45 - Totale € 387.342,67 Formalità di riferimento Iscrizione numero di registro particolare 127 del 13/02/2001. SOGGETTI A FAVORE: Banca Popolare di Ancona s.p.a. - Sede di Ancona (AN) Codice Fiscale 00078240421 SOGGETTI CONTRO

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAIOR SPV contro ; Derivante da: Atto giudiziario; Registro particolare: 7788 Registro generale: 9703 del 08/08/2024 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 2588/2024 Data 17/07/2024.

Dati precedenti relativi ai corpi: D



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro ; Note: Registro Particolare: 679 Registro Generale: 9441 del 05/11/2020 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 47400 Data 09/02/2001 IPOTECA in Rinnova-
zione derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale €
258.228,45 - Totale € 387.342,67 Formalità di riferimento Iscrizione numero di registro particolare
127 del 13/02/2001. SOGGETTI A FAVORE: Banca Popolare di Ancona s.p.a. - Sede di Ancona (AN)
Codice Fiscale 00078240421 SOGGETTI CONTRO

per il diritto di proprietà per la quota di

1/1. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAIOR SPV contro ; Derivante da: Atto giu-
diziario; Registro particolare: 7788 Registro generale: 9703 del 08/08/2024 ATTO GIUDIZIARIO -
Repertorio 2588/2024 Data 17/07/2024.

Dati precedenti relativi ai corpi: E**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata contro ; Note: Registro Particolare: 679 Registro Generale: 9441 del
05/11/2020 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 47400 Data 09/02/2001 IPOTECA in Rinnova-
zione derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale €
258.228,45 - Totale € 387.342,67 Formalità di riferimento Iscrizione numero di registro particolare
127 del 13/02/2001. SOGGETTI A FAVORE: Banca Popolare di Ancona s.p.a. - Sede di Ancona (AN)
Codice Fiscale 00078240421 SOGGETTI CONTRO

per il diritto di proprietà per la quota di

1/1. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAIOR SPV contro ; Derivante da: Atto giu-
diziario; Registro particolare: 7788 Registro generale: 9703 del 08/08/2024 ATTO GIUDIZIARIO -
Repertorio 2588/2024 Data 17/07/2024.

Dati precedenti relativi ai corpi: F**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A

sito in Molinara (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo
non risulta.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta

Avvertenze ulteriori: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta

Identificativo corpo: B

sito in Molinara (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta

Avvertenze ulteriori: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta

Identificativo corpo: C

sito in Molinara (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta

Avvertenze ulteriori: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta

Identificativo corpo: D

sito in Molinara (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo



non risulta

Avvertenze ulteriori: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta

Identificativo corpo: E

sito in Molinara (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta

Avvertenze ulteriori: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta

Identificativo corpo: F

sito in Molinara (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta

Avvertenze ulteriori: dai colloqui effettuati durante il sopralluogo non risulta

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tommaso Caruso, in data 06/09/1993, ai nn. 36657; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 21/09/1993, ai nn. 8174/7202.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tommaso Caruso, in data 06/09/1993, ai nn. 36657; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 21/09/1993, ai nn. 8174/7202.



Dati precedenti relativi ai corpi: B**Titolare/Proprietario:**

proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tommaso Caruso, in data 06/09/1993, ai nn. 36657; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 21/09/1993, ai nn. 8174/7202.

Dati precedenti relativi ai corpi: C**Titolare/Proprietario:**

proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tommaso Caruso, in data 06/09/1993, ai nn. 36657; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 21/09/1993, ai nn. 8174/7202.

Dati precedenti relativi ai corpi: D**Titolare/Proprietario:**

proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tommaso Caruso, in data 06/09/1993, ai nn. 36657; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 21/09/1993, ai nn. 8174/7202.

Dati precedenti relativi ai corpi: E**Titolare/Proprietario:**

proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tommaso Caruso, in data 06/09/1993, ai nn. 36657; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 21/09/1993, ai nn. 8174/7202.

Dati precedenti relativi ai corpi: F**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Note sulla conformità edilizia: L'immobile è stato costruito prima del 1967 in zona rurale, quando non erano richiesti specifici titoli edilizi. Agli atti risulta una Licenza Edilizia n. 434 del 1968, mai eseguita, che

Pag. 45

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



prevedeva la demolizione e ricostruzione in sito di un fabbricato più grande.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Comunale dn. 17 del 0/04/2017 entrato in vigore con la pubblicazione sul BURC n. 97 del 24/12/2018
Zona omogenea:	E4 - Aree della tutela
Norme tecniche di attuazione:	Le aree sono inedificabili. Sugli immobili esistenti, a meno di quelli ricadenti nelle fasce A, B, C, del PSDA, e quelli della tutela assoluta, è ammesso senza aumento della SUL, la modifica della destinazione. Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RE, RC. E' ammessa la possibilità di realizzare le pertinenze e strutture agricole, alle aziende esistenti ricadenti nelle aree E4, secondo l'indice di cui alla L.R. 14/82, in funzione della coltura agricola in atto. Nella modifica delle destinazioni ammesse di cui all'art. 7, sono ammesse le seguenti funzioni: A1, D1, D2, D2.1, D2..3, D2.4, D2.5, D2.8, D2.10. Il terreno non ricade nelle fasce A, B, C, del PSDA. Immobile sottoposto al vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 e L.R. 11/96)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	Delibera di Giunta Comunale dn. 17 del 0/04/2017 entrato in vigore con la pubblicazione sul BURC n. 97 del 24/12/2018
Zona omogenea:	E4 - Aree della tutela 75% - E1 - Aree della tutela 25 %
Norme tecniche di attuazione:	E4 - Le aree sono inedificabili. Sugli immobili esistenti, a meno di quelli ricadenti nelle fasce A, B, C, del PSDA, e quelli della tutela assoluta, è ammesso senza aumento della SUL, la modifica della destinazione. Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RE, RC. E' ammessa la possibilità di realizzare le pertinenze e strutture agricole, alle aziende esistenti ricadenti nelle aree E4, secondo l'indice di cui alla L.R. 14/82, in funzione della coltura agricola in atto. Nella modifica delle destinazioni ammesse di cui all'art. 7, sono ammesse le seguenti funzioni: A1, D1, D2, D2.1, D2.3, D2.4, D2.5, D2.8, D2.10. E1 - Le aree sono inedificabili. Le aree percorse dal fuoco dalla data di cessazione del vincolo d'inedificabilità sono classificate aree E3, sugli immobili esistenti, tranne quelli ricadenti nelle fasce A, B, C del PSDA e quelli della tutela assoluta, è ammesso senza aumento della SUL la modifica della destinazione, Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RE, RC. E' ammessa la possibilità di realizzare le pertinenze e strutture agricole, alle aziende esistenti ricadenti nelle aree E1, secondo l'indice di cui alla L.R. 14/82, in funzione della coltura agricola in atto (a condizione che l'area non ricada in A3, R3,R4 del piano dell'Autorità di Bacino). Nella modifica delle destinazioni ammesse di cui all'art. 7, sono ammesse le seguenti funzioni: A 1, D1, D2, D2.1, D2.3, D2.4., D2.5., D2.8., D2.10. Il terreno non ricade nelle fasce A, B, C, del PSDA. Immobile sottoposto al vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 e L.R. 11/96)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Comunale dn. 17 del 0/04/2017 entrato in vigore con la pubblicazione sul BURC n. 97 del 24/12/2018
Zona omogenea:	E4 - Aree della tutela
Norme tecniche di attuazione:	Le aree sono inedificabili. Sugli immobili esistenti, a meno di quelli ricadenti nelle fasce A, B, C, del PSDA, e quelli della tutela assoluta, è ammesso senza aumento della SUL, la modifica della



	destinazione. Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RE, RC. E' ammessa la possibilità di realizzare le pertinenze e strutture agricole, alle aziende esistenti ricadenti nelle aree E4, secondo l'indice di cui alla L.R. 14/82, in funzione della coltura agricola in atto. Nella modifica delle destinazioni ammesse di cui all'art. 7, sono ammesse le seguenti funzioni: A1, D1, D2, D2.1, D2..3, D2.4, D2.5, D2.8, D2.10. Il terreno non ricade nelle fasce A, B, C, del PSDA. Immobile sottoposto al vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 e L.R. 11/96)
--	---

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Comunale dn. 17 del 0/04/2017 entrato in vigore con la pubblicazione sul BURC n. 97 del 24/12/2018
Zona omogenea:	E4 - Aree della tutela
Norme tecniche di attuazione:	E4 - Le aree sono inedificabili. Sugli immobili esistenti, a meno di quelli ricadenti nelle fasce A, B, C, del PSDA, e quelli della tutela assoluta, è ammesso senza aumento della SUL, la modifica della destinazione. Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RE, RC. E' ammessa la possibilità di realizzare le pertinenze e strutture agricole, alle aziende esistenti ricadenti nelle aree E4, secondo l'indice di cui alla L.R. 14/82, in funzione della coltura agricola in atto. Nella modifica delle destinazioni ammesse di cui all'art. 7, sono ammesse le seguenti funzioni: A1, D1, D2, D2.1, D2..3, D2.4, D2.5, D2.8, D2.10. Il terreno non ricade nelle fasce A, B, C, del PSDA. Immobile sottoposto al vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 e L.R. 11/96)

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Comunale dn. 17 del 0/04/2017 entrato in vigore con la pubblicazione sul BURC n. 97 del 24/12/2018
Zona omogenea:	E4 - Aree della tutela
Norme tecniche di attuazione:	E4 - Le aree sono inedificabili. Sugli immobili esistenti, a meno di quelli ricadenti nelle fasce A, B, C, del PSDA, e quelli della tutela assoluta, è ammesso



	senza aumento della SUL, la modifica della destinazione. Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RE, RC. E' ammessa la possibilità di realizzare le pertinenze e strutture agricole, alle aziende esistenti ricadenti nelle aree E4, secondo l'indice di cui alla L.R. 14/82, in funzione della coltura agricola in atto. Nella modifica delle destinazioni ammesse di cui all'art. 7, sono ammesse le seguenti funzioni: A1, D1, D2, D2.1, D2..3, D2.4, D2.5, D2.8, D2.10. Il terreno non ricade nelle fasce A, B, C, del PSDA. Immobile sottoposto al vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 e L.R. 11/96)
--	--

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Comunale dn. 17 del 0/04/2017 entrato in vigore con la pubblicazione sul BURC n. 97 del 24/12/2018
Zona omogenea:	E4 - Aree della tutela
Norme tecniche di attuazione:	E4 - Le aree sono inedificabili. Sugli immobili esistenti, a meno di quelli ricadenti nelle fasce A, B, C, del PSDA, e quelli della tutela assoluta, è ammesso senza aumento della SUL, la modifica della destinazione. Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RE, RC. E' ammessa la possibilità di realizzare le pertinenze e strutture agricole, alle aziende esistenti ricadenti nelle aree E4, secondo l'indice di cui alla L.R. 14/82, in funzione della coltura agricola in atto. Nella modifica delle destinazioni ammesse di cui all'art. 7, sono ammesse le seguenti funzioni: A1, D1, D2, D2.1, D2..3, D2.4, D2.5, D2.8, D2.10. Il terreno non ricade nelle fasce A, B, C, del PSDA. Immobile sottoposto al vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 e L.R. 11/96)

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Descrizione: di cui al punto A

Terreno di forma rettangolare lievemente scosceso orientato verso nord-est. Nel terreno sono presenti una decina di piante di ulivo in sufficienti condizioni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:



Nessuno

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

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia lievemente scosceso

Tessitura prevalente uiivi

Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Dai colloqui svolti durante il sopralluogo non risulta

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
uliveto	sup reale lorda	310,00	1,00	310,00
		310,00		310,00

Descrizione: di cui al punto **B**

Terreno di forma quadrangolare lievemente scosceso orientato verso nord-est. Nel terreno sono presenti circa 40 piante di ulivo in sufficienti condizioni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.450,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia lievemente scosceso

Tessitura prevalente uiivi

Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:



Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Dai colloqui svolti durante il sopralluogo non risulta

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
uliveto	sup reale lorda	6.450,00	1,00	6.450,00
		6.450,00		6.450,00

Descrizione: di cui al punto **C**

Piccolo terreno di forma triangolare lievemente scosceso orientato verso nord-est. Nel terreno, per gran parte incolto con la presenza di rovi, insiste un piccolo fabbricato formato da 2 stanze completamente abbandonato. Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato per la folta presenza di rovi ma dall'esterno si nota che sono presenti i pavimenti interni ed alcune opere di finitura ma assenti alcuni infissi come porte e finestre

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia lievemente scosceso

Tessitura prevalente incolto

Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato. Dai colloqui svolti durante il sopralluogo non risultano impianti.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

UNI 10750:1998 Criteri per la Valutazione Patrimoniale. Per il calcolo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), il rilevatore deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
casolare	sup reale lorda	75,00	1,00	75,00
corte esclusiva	sup lorda di pavimento	115,00	0,10	11,50
		190,00		86,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Descrizione: di cui al punto D

Terreno di forma quadrangolare lievemente scosceso orientato verso nord-est. Nel terreno sono presenti circa 50 piante di ulivo in sufficienti condizioni.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.110,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia lievemente scosceso

Tessitura prevalente uiivi

Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Note generali impianti:** Dai colloqui svolti durante il sopralluogo non risulta

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
uliveto	sup reale lorda	4.110,00	1,00	4.110,00
		4.110,00		4.110,00

Descrizione: di cui al punto E

Terreno di forma trapezoidale lievemente scosceso orientato verso nord-est. Nel terreno sono presenti circa 5 piante di ulivo in sufficienti condizioni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia lievemente scosceso

Tessitura prevalente uiivi

Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Note generali impianti:** Dai colloqui svolti durante il sopralluogo non risulta**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
uliveto	sup reale lorda	80,00	1,00	80,00
		80,00		80,00



Descrizione: di cui al punto F

Terreno di forma trapezoidale lievemente scosceso orientato verso nord-est. Nel terreno sono presenti circa 5 piante di ulivo in sufficienti condizioni.

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

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **210,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia lievemente scosceso

Tessitura prevalente uiivi

Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Note generali impianti:** Dai colloqui svolti durante il sopralluogo non risulta**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
uliveto	sup reale lorda	210,00	1,00	210,00
		210,00		210,00

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

Il metodo del confronto si esplica attraverso due fasi:

1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare, in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti, secondo la formula

$$Vm = SLV \cdot K \cdot Vz$$

dove:

Vm = valore di mercato

SLv = superficie lorda vendibile o commerciale

K = coefficiente di ragguaglio

Vz = valore medio di zona (mq)



Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando Intermediatori locali, dall'Agenzia del Territorio che fornisce indicazione per la tipologia in questione. Si è adottato, inoltre, un coefficiente di ragguaglio complessivo pari al prodotto di singoli coefficienti correttivi per tenere nel conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento
Uffici del registro di Benevento;
Ufficio tecnico di Molinara;
Altre fonti di informazione: Regione Campania: valori fondiari medi unitari anno 2023 (ultimo aggiornamento).

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 496,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uliveto	310,00	€ 1,60	€ 496,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 496,00
Valore corpo			€ 496,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 496,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 496,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uliveto	6.450,00	€ 1,60	€ 10.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.320,00
Valore corpo			€ 10.320,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.320,00

C.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.716,43.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
casolare	75,00	€ 215,00	€ 16.125,00
corte esclusiva	11,50	€ 215,00	€ 2.472,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.597,50
accesso al magazzino tramite strada sterrata detrazione del 10.00%			€ -1.859,75
opere di manutenzione straordinaria necessarie visto lo stato di degrado			€ -5.021,33
Valore corpo			€ 11.716,43
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.716,43
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.716,43

D.



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.576,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uliveto	4.110,00	€ 1,60	€ 6.576,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.576,00
Valore corpo			€ 6.576,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.576,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.576,00

E.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 128,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uliveto	80,00	€ 1,60	€ 128,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128,00
Valore corpo			€ 128,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 128,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128,00

F.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 336,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uliveto	210,00	€ 1,60	€ 336,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 336,00
Valore corpo			€ 336,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 336,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 336,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		310,00	€ 496,00	€ 496,00
B		6.450,00	€ 10.320,00	€ 10.320,00
C		86,50	€ 11.716,43	€ 11.716,43
D		4.110,00	€ 6.576,00	€ 6.576,00
E		80,00	€ 128,00	€ 128,00
F		210,00	€ 336,00	€ 336,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 4.435,86

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: NON CALCOLATI

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.136,56



Lotto: 004 – Terreno, Molinara fg 5 plla 163;

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Molinara (BN) CAP: 82020 frazione: Pescoligatti

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

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

, sezione censuaria Molinara, foglio 5, particella 163, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 2590 mq, reddito dominicale: € 4.01, reddito agrario: € 5.35

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Molinara (Bn), località Pescoligatti

Caratteristiche zona: Non specificato**Area urbanistica:** Non specificato**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:**

Note: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro ; Note: Registro Particolare: 679 Registro Generale: 9441 del 05/11/2020 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 47400 Data 09/02/2001 IPOTECA in Rinnovazione derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale € 258.228,45 - Totale € 387.342,67 Formalità di riferimento Iscrizione numero di registro particolare 127 del 13/02/2001. SOGGETTI A FAVORE: Banca Popolare di Ancona s.p.a. - Sede di Ancona (AN) Codice Fiscale 00078240421 SOGGETTI CONTRO

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAIOR SPV contro ; Registro particolare: 7788 Registro generale: 9703 del 08/08/2024 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 2588/2024 Data 17/07/2024.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dai colloqui svolti durante il sopralluogo non risulta.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

dal 21/09/1993 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tommaso Caruso, in data 06/09/1993, ai nn. 36657; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 21/09/1993, ai nn. 8174/7202.

PRATICHE EDILIZIE:**Conformità edilizia:**

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Comunale dn. 17 del 0/04/2017 entrato in vigore con la pubblicazione sul BURC n. 97 del 24/12/2018
Zona omogenea:	E1- Aree della tutela
Norme tecniche di attuazione:	E1 - Le aree sono inedificabili. Le aree percorse dal fuoco dalla data di cessazione del vincolo d'inedificabilità sono classificate aree E3, sugli immobili esistenti, tranne quelli ricadenti nelle fasce A, B, C del PSDA e quelli della tutela assoluta, è ammesso senza aumento della SUL la modifica della destinazione, Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RE, RC. E' ammessa la possibilità di realizzare le pertinenze e strutture agricole, alle aziende esistenti ricadenti nelle aree E1, secondo l'indice di cui alla L.R. 14/82, in funzione della coltura agricola in atto (a condizione che l'area non ricada in A3, R3,R4 del piano dell'Autorità di Bacino). Nella modifica delle destinazioni ammesse di cui all'art. 7, sono ammesse le seguenti funzioni: A 1, D1, D2, D2.1. D2.3. D2.4., D2.5., D2.8., D2.10. Il terreno non ricade nelle fasce A, B, C, del PSDA. Immobile sottoposto al vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 e L.R. 11/96)

Descrizione: di cui al punto **A**

Terreno di forma rettangolare per lo più boscoso tranne una piccola parte coltivata a grano

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

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.590,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante



Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Dai colloqui svolti durante il sopralluogo non risulta

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno boscoso	sup reale lorda	2.590,00	1,00	2.590,00
		2.590,00		2.590,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Molinara;

Altre fonti di informazione: Regione Campania: valori fondiari medi unitari anno 2023 (ultimo aggiornamento).

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno boscoso	2.590,00	€ 2,00	€ 5.180,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.180,00
Valore corpo			€ 5.180,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.180,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.180,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		2.590,00	€ 5.180,00	€ 5.180,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 777,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: NON CALCOLATI

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.403,00



Lotto: 007 - Terreno, Molinara fg 20 plla 98;

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Molinara (BN) CAP: 82020 frazione: Cefarello

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione
dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: l

, sezione censuaria Molinara, foglio 20, particella 98, qualità Pascolo arb, classe 3, superficie
catastale 2740 mq, reddito dominicale: € 1.27, reddito agrario: € 0.28

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Molinara (Bn), località Cafarello

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Note: Dai colloqui effettuati durante il sopralluogo risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata contro ; Note: Registro Particolare: 679 Registro Generale: 9441 del 05/11/2020 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 47400 Data 09/02/2001 IPOTECA in Rinnova-
zione derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale €
258.228,45 - Totale € 387.342,67 Formalità di riferimento Iscrizione numero di registro particolare
127 del 13/02/2001. SOGGETTI A FAVORE: Banca Popolare di Ancona s.p.a. - Sede di Ancona (AN)
Codice Fiscale 00078240421 SOGGETTI CONTRO _____

_____ per il diritto di proprietà per la quota di

1/1. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di MAIOR SPV contro _____ ; Registro particolare:
7788 Registro generale: 9703 del 08/08/2024 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 2588/2024 Data
17/07/2024.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dai colloqui svolti durante il sopralluogo non
risulta.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

_____ dal 21/09/1993 al _____. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio
Tommaso Caruso, in data 06/09/1993, ai nn. 36657; trascritto a Conservatoria di Benevento, in
data 21/09/1993, ai nn. 8174/7202.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Comunale dn. 17 del 0/04/2017 entrato in vigore con la pubblicazione sul BURC n. 97 del 24/12/2018
Zona omogenea:	E1- Aree della tutela
Norme tecniche di attuazione:	E1 - Le aree sono inedificabili. Le aree percorse dal fuoco dalla data di cessazione del vincolo d'inedificabilità sono classificate aree E3, sugli immobili esistenti, tranne quelli ricadenti nelle fasce A, B, C del PSDA e quelli della tutela assoluta, è ammesso senza aumento della SUL la modifica della destinazione, Categorie d'intervento (art. 7) edifici esistenti: MO, MS, RE, RC. E' ammessa la possibilità di realizzare le pertinenze e strutture agricole, alle aziende esistenti ricadenti nelle aree E1, secondo l'indice di cui alla L.R. 14/82, in funzione della coltura agricola in atto (a condizione che l'area non ricada in A3, R3,R4 del piano dell'Autorità di Bacino). Nella modifica delle destinazioni ammesse di cui all'art. 7, sono ammesse le seguenti funzioni: A 1, D1, D2, D2.1. D2.3. D2.4., D2.5., D2.8., D2.10. Il terreno non ricade nelle fasce A, B, C, del PSDA. Immobile sottoposto al vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 e L.R. 11/96)

Descrizione: di cui al punto **A**

Terreno boscoso di forma triangolare

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.740,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia scosceso

Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Note generali impianti: Dai colloqui svolti durante il sopralluogo non risulta

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno boscoso	sup reale lorda	2.740,00	1,00	2.740,00
		2.740,00		2.740,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo del confronto si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare, in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti, secondo la formula

$$V_m = S_{LV} * K * V_z$$

dove:

V_m = valore di mercato

S_{LV} = superficie lorda vendibile o commerciale

K = coefficiente di ragguaglio

V_z = valore medio di zona (mq)

Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando Intermediatori locali, dall'Agenzia del Territorio che fornisce indicazione per la tipologia in questione. Si è adottato, inoltre, un coefficiente di ragguaglio complessivo pari al prodotto di singoli coefficienti correttivi per tenere nel conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Molinara;

Altre fonti di informazione: Regione Campania: valori fondiari medi unitari anno 2023 (ultimo aggiornamento).

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.480,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno boscoso	2.740,00	€ 2,00	€ 5.480,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.480,00
Valore corpo	€ 5.480,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.480,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.480,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		2.740,00	€ 5.480,00	€ 5.480,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 822,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	NON CALCOLATI

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.658,00
---	-------------------

Data generazione:
21-03-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Carbone

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 2 – ACCESSO AGLI ATTI
- ALLEGATO 3 – CATASTO SAN GIORGIO LA MOLARA
- ALLEGATO 4 – CATASTO MOLINARA
- ALLEGATO 5 – EDILIZIA E URBANITICA SAN GIORGIO LA MOLARA
- ALLEGATO 6 – EDILIZIA E URBANITICA MOLINARA

