
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **112/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Immobili perti-
nenze e terreno, 002 - Ter-
reno agricolo, 003 - Terreno
agricolo

Esperto alla stima: geom. Paolo Russo
Codice fiscale: RSSPLA59M18A330Y
Email: astra.leo59@gmail.com
Pec: paolo.russo1@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Canepino snc - Località - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobili pertinenze e terreno

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 19, particella 321, subalterno 7, indirizzo Cda Canepino snc, piano 2, comune Morcone , categoria A3, classe 1, consistenza 10 vani , superficie 272 mq e mq 264 escluso aree scoperte , rendita € 697,22

Corpo: B

Categoria: Bene futuro [F]

Proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 19, particella 321, subalterno 6, indirizzo Cda Canepino snc, piano 1, comune Morcone , categoria F, classe , consistenza , superficie , rendita €

Corpo: C

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 19, particella 321, subalterno 3, indirizzo Cda Canepino snc, piano Terra, comune Morcone , categoria A3, classe 01, consistenza 5.5, superficie 133, rendita € 383.47

Corpo: D

Categoria: agricolo

Proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Morcone foglio 19, particella 568, subalterno , qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 16002, reddito dominicale: € 49.59, reddito agrario: € 61.98,

Corpo: E

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 19, particella 320, subalterno , indirizzo Cda Canepino snc, piano Terra, comune Morcone , categoria C/6, classe 3, consistenza 358, superficie 308, rendita € 665.61

Corpo: F

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 19, particella 319, subalterno , indirizzo Cda Canepino snc, piano Terra, comune Morcone , categoria C/6, classe 1, consistenza 113, superficie 103, rendita € 285.96

Bene: C.da Santucci - Canepino - Morcone (BN) - 82026



Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: A
Categoria: agricolo

Proprietà per
1/1 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Morcone foglio 32, particella 107, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 2940, reddito dominicale: € 15,18, reddito agrario: € 11,39,

Corpo: B
Categoria: agricolo

Proprietà per
1000/1000, sezione censuaria Morcone foglio 32, particella 159, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5070, reddito dominicale: € 10.47, reddito agrario: € 18.33,

Bene: - c.da Case-Pilla - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Corpo: A
Categoria: agricolo

a Morcone Proprietà, sezione censuaria Morcone-foglio 10 , particella 97, qualità Pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 4010, reddito dominicale: € 5,18, reddito agrario: € 2,07,

Corpo: B
Categoria: agricolo

a Morcone Proprietà, sezione censuaria Morcone-foglio 10 , particella 111, qualità Pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 23010, reddito dominicale: € 17,83, reddito agrario: € 7,13,

2. Stato di possesso

Bene: Canepino snc - Località - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobili pertinenze e terreno

Corpo: A
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: E
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: F
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: C.da Santucci - Canepino - Morcone (BN) - 82026



Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: - c.da Case-Pilla - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Canepino snc - Località - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobili pertinenze e terreno

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

Bene: C.da Santucci - Canepino - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - c.da Case-Pilla - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti



Bene: Canepino snc - Località - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobili pertinenze e terreno

Corpo: A

Creditori Iscritti: , Banca Popolare di Novara SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: , Banca Popolare di Novara SPA

Corpo: C

Creditori Iscritti: , Banca Popolare di Novara SPA

Corpo: D

Creditori Iscritti:

Corpo: E

Creditori Iscritti:

Corpo: F

Creditori Iscritti:

Bene: C.da Santucci - Canepino - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: A

Creditori Iscritti: scarl

Corpo: B

Creditori Iscritti: scarl

Bene: - c.da Case-Pilla - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Corpo: A

Creditori Iscritti: scarl

Corpo: B

Creditori Iscritti: scarl

5. Comproprietari

Beni: Canepino snc - Località - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobili pertinenze e terreno

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno



Comproprietari:

Beni: C.da Santucci - Canepino - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Beni: - c.da Case-Pilla - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Corpo: A

Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Comproprietari:

Corpo: B

Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Canepino snc - Località - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobili pertinenze e terreno

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO

Corpo: F

Misure Penali: NO

Beni: C.da Santucci - Canepino - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Beni: - c.da Case-Pilla - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Canepino snc - Località - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobili pertinenze e terreno

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

Bene: C.da Santucci - Canepino - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - c.da Case-Pilla - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Canepino snc - Località - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001 - Immobili pertinenze e terreno

Valore complessivo intero: 437.188,84

Bene: C.da Santucci - Canepino - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Valore complessivo intero: 7.648,20

Bene: - c.da Case-Pilla - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 003 - Terreno agricolo

Valore complessivo intero: 17.427,90



Beni in **Morcone (BN)**
Località/Frazione **Località**
Canepino snc

Lotto: 001 - Immobili pertinenze e terreno

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località, Canepino snc

Note: Trattasi di piano mansardato al piano secondo di un più ampio immobile

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: separazione

dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con atto in data 03.11.1994 a rogito del Notaio dott. Pasqualino Franco del distretto notarile di Benevento ed Ariano Irpino i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 19, particella 321, subalterno 7, indirizzo Cda Canepino snc, piano 2, comune Morcone, categoria A3, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 272 mq e mq 264 escluso aree scoperte, rendita € 697,22

Derivante da: Atto di donazione in regime di separazione dei beni per notar di Francesco lazeolla del 04 luglio 2008 registrato in data 04 agosto 2008 al n. 7235 da _____, nato a _____.

Confini: La planimetria catastale individua la consistenza dello stato di fatto tranne qualche spostamento di qualche divisorio. L'immobile f.19 p.lla 321 sub 7 confina con la p.lla 617 Beni e con la p.lla 568 della stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Bene futuro [F] sito in frazione: Località, Canepino snc

Note: Immobile a destinazione abitativa al piano primo in corso avanzato di costruzione facente parte di un più ampio fabbricato

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: separazione

dei beni -



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con atto in data 03.11.1994 a rogito del Notaio dott. Pasqualino Franco del distretto notarile di Benevento ed Ariano Irpino i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 19, particella 321, subalterno 6, indirizzo Cda Canepino snc, piano 1, comune Morcone , categoria F, classe , consistenza , superficie , rendita €

Derivante da: Atto di donazione in regime di separazione dei beni per notar di Francesco lazeolla del 04 luglio 2008 registrato in data 04 agosto 2008 al n. 7235 da , nato a

Confini: L'immobile f.19 p.la 321 sub 6 confina con la p.la 617 Beni e con la p.la 568 della stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località, Canepino snc

Note: Immobile a destinazione abitativa al piano terra completato rispetto alla procedura esecutiva 153 2015 facente parte di un più ampio fabbricato

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: separazione

dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con atto in data 03.11.1994 a rogito del Notaio dott. Pasqualino Franco del distretto notarile di Benevento ed Ariano Irpino i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 19, particella 321, subalterno 3, indirizzo Cda Canepino snc, piano Terra, comune Morcone , categoria A3, classe 01, consistenza 5.5, superficie 133, rendita € 383.47

Derivante da: Atto di donazione in regime di separazione dei beni per notar di Francesco lazeolla del 04 luglio 2008 registrato in data 04 agosto 2008 al n. 7235 da , nato a

Confini: L'immobile f.19 p.la 321 sub 2 confina con la p.la 617 Beni e con la p.la 568 della stessa ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Variazione redatta vedi allegato immobile completato rispetto alla procedura precedente.

Identificativo corpo: D.

agricolo sito in frazione: Località, Canepino snc

Note: Terreno f.19 p.la 568 su cui insistono gli immobili compresi nel lotto 01



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

- Regime Patrimoniale: separazione

dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con atto in data 03.11.1994 a rogito del Notaio dott. Pasqualino Franco del distretto notarile di Benevento ed Ariano Irpino i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Morcone , foglio 19, particella 568, subalterno , qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 16002, reddito dominicale: € 49.59, reddito agrario: € 61.98

Derivante da: Atto di donazione in regime di separazione dei beni per notar di Francesco lazeolla del 04 luglio 2008 registrato in data 04 agosto 2008 al n. 7235 da , nato a

Confini: L'immobile f.19 p.la confina con la p.la 617 Beni con la p.la 316

Beni e con la Strada comunale Piano Viole.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località, Canepino snc**

Note: Foglio 19 p.la 320 Stalla con fienile annesso

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

- Regime Patrimoniale: separazione

dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con atto in data 03.11.1994 a rogito del Notaio dott. Pasqualino Franco del distretto notarile di Benevento ed Ariano Irpino i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 19, particella 320, subalterno , indirizzo Cda Canepino snc, piano Terra, comune Morcone , categoria C/6, classe 3, consistenza 358, superficie 308, rendita € 665.61

Derivante da: Atto di donazione in regime di separazione dei beni per notar di Francesco lazeolla del 04 luglio 2008 registrato in data 04 agosto 2008 al n. 7235 da , nato a

Confini: L'immobile f.19 p.la 320 confina con la p.la 568 Beni dell' esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località, Canepino snc**

Note: Foglio 19 p.la 320 Stalla con fienile annesso



Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: separazione

dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: Con atto in data 03.11.1994 a rogito del Notaio dott. Pasqualino Franco del distretto notarile di Benevento ed Ariano Irpino i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 19, particella 319, subalterno , indirizzo Cda Canepino snc, piano Terra, comune Morcone , categoria C/6, classe 1, consistenza 113, superficie 103, rendita € 285.96

Derivante da: Atto di donazione in regime di separazione dei beni per notar di Francesco lazeolla del 04 luglio 2008 registrato in data 04 agosto 2008 al n. 7235 da , nato a

Confini: L'immobile f.19 p.IIa 320 confina con la p.IIa 568 Beni dell' esecutato.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Regolarizzabili mediante:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Contrada Canepino snc zona Agricola

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Strade (Mediocre), Rete idrica (Sufficiente), Rete distribuzione energia elettrica (Sufficiente), Rete telefonica (Mediocre), pubblica illuminazione (Assente), Rete del gas combustibile per uso domestico (Assente), Scuola materna (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Santa Croce del sannio.

Attrazioni paesaggistiche: aree di valore naturalistico .

Attrazioni storiche: Centro della cultura Sannita.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto di linea locale 2 Km, Trasporto di linea extra urbano 4 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Morcone (BN), Canepino snc

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



Note:

Identificativo corpo: B
Bene futuro [F] sito in Morcone (BN), Canepino snc
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Morcone (BN), Canepino snc
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note:

Identificativo corpo: D
agricolo sito in Morcone (BN), Canepino snc
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: E
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Morcone (BN), Canepino snc
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: F
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Morcone (BN), Canepino snc
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante
 da: iscritto/trascritto a Benevento in data 22/07/2015 ai nn. 6939/5836.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Novara SPA contro _____ -
 ; Derivante da: ipoteca volontaria; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/09/2010/1512;
 Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ iscrit-
 to/trascritto a Benevento in data 15/05/2017 ai nn. 4678/3773.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ scarl contro _____ ; Deri-
 vante da: iscritto/trascritto a Benevento in data 22/07/2015 ai nn. 6939/5836.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Novara SPA; Derivante da: ipoteca volon-



taria; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/09/2010/1512; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ iscritto/trascritto a Benevento in data 15/05/2017 ai nn. 4678/3773.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ scarl contro _____ ; Derivante da: iscritto/trascritto a Benevento in data 22/07/2015 ai nn. 6939/5836.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Novara SPA; Derivante da: ipoteca volontaria; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/09/2010/1512; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ iscritto/trascritto a Benevento in data 15/05/2017 ai nn. 4678/3773.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ scarl contro _____ ; Derivante da: iscritto/trascritto a Benevento in data 22/07/2015 ai nn. 6939/5836.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ iscritto/trascritto a Benevento in data 15/05/2017 ai nn. 4678/3773.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ ; Derivante da: iscritto/trascritto a Benevento in data 22/07/2015 ai nn. 6939/5836.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ iscritto/trascritto a Benevento in data 15/05/2017 ai nn. 4678/3773.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ ; Derivante da: iscritto/trascritto a Benevento in data 22/07/2015 ai nn. 6939/5836.

- Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore di

contro

iscrit-

to/trascritto a Benevento in data 15/05/2017 ai nn. 4678/3773.

Dati precedenti relativi ai corpi: F**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Morcone (BN), Canepino snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Oneri a seguito del rilascio di permesso a costruire n.28 del 23.01.2017 (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione) € 3039 (tre milazero trentanove) da corrispondere al comune di Morcone 12 rate trimestrali di € 253,25 rateizzazione garantita da polizza Fidejussoria. Scadenza prima rata marzo 2017. Riferite all'intero lotto.**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** classe "G"**Note Indice di prestazione energetica:** Redatti e allegati per gli immobili soggetti ad attestazione.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: B****Bene futuro [F] sito in Morcone (BN), Canepino snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Oneri a seguito del rilascio di permesso a costruire n.28 del 23.01.2017 (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione) € 3039 (tre milazero trentanove) da corrispondere al comune di Morcone 12 rate trimestrali di € 253,25 rateizzazione garantita da polizza Fidejussoria. Scadenza prima rata marzo 2017. Riferite all'intero lotto.**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:****Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo: C****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Morcone (BN), Canepino snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Oneri a seguito del rilascio di permesso a costruire n.28 del 23.01.2017 (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione) € 3039 (tre milazero trentanove) da corrispondere al comune di Morcone 12 rate trimestrali di € 253,25 rateizzazione garantita da polizza Fidejussoria. Scadenza prima rata marzo 2017. Riferite all'intero lotto.**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:
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D

sito in Morcone (BN), Canepino snc
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Oneri a seguito del rilascio di permesso a costruire n.28 del 23.01.2017 (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione) € 3039 (tremilazerotrentanove) da corrispondere al comune di Morcone 12 rate trimestrali di € 253,25 rateizzazione garantita da polizza Fidejussoria. Scadenza prima rata marzo 2017. Riferite all'intero lotto.
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:
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Morcone (BN), Canepino snc
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3039 (tremilazerotrentanove). Oneri a seguito del rilascio di permesso a costruire n.28 del 23.01.2017 (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione) € 3039 (tremilazerotrentanove) da corrispondere al comune di Morcone 12 rate trimestrali di € 253,25 rateizzazione garantita da polizza Fidejussoria. Scadenza prima rata marzo 2017. Riferite all'intero lotto.
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:
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: F

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Morcone (BN), Canepino snc
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3039 (tremilazerotrentanove). Oneri a seguito del rilascio di permesso a costruire n.28 del 23.01.2017 (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione) € 3039 (tremilazerotrentanove) da corrispondere al comune di Morcone 12 rate trimestrali di € 253,25 rateizzazione garantita da polizza Fidejussoria. Scadenza prima rata marzo 2017. Riferite all'intero lotto.
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:



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: in Morcone dal 04/08/2008
ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio lazeolla , in data 04/07/2008, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 04/08/2008, ai nn. 7235.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: in Morcone dal 04/08/2008
ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio lazeolla , in data 04/07/2008, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 04/08/2008, ai nn. 7235.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: in Morcone dal 04/08/2008
ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio lazeolla , in data 04/07/2008, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 04/08/2008, ai nn. 7235.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: in Morcone dal 04/08/2008
ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio lazeolla , in data 04/07/2008, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 04/08/2008, ai nn. 7235.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: in Morcone dal 04/08/2008
ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio lazeolla , in data 04/07/2008, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 04/08/2008, ai nn. 7235.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Titolare/Proprietario: in Morcone dal 04/08/2008
ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio lazeolla , in data 04/07/2008, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 04/08/2008, ai nn. 7238.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località, Canepino snc
Numero pratica: Dichiarazione di costruzione ante 1967



Intestazione:

Note tipo pratica: Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.lla 321 sub. 3-6-7 ante 1967 in atti presso il comune di Morcone.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.lla 321 sub. 3-6-7 ante 1967 in atti presso il comune di Morcone.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località, Canepino snc

NOTE: Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.lla 321 sub. 3-6-7 ante 1967 rilasciata n data 14.07.2015 in atti presso il comune di Morcone.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Bene futuro [F] sito in frazione: Località, Canepino snc

Numero pratica: Dichiarazione di costruzione ante 1967

Intestazione:

Note tipo pratica: Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.lla 321 sub. 3-6-7 ante 1967 in atti presso il comune di Morcone.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.lla 321 sub. 3-6-7 ante 1967 in atti presso il comune di Morcone.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Bene futuro [F] sito in frazione: Località, Canepino snc

Numero pratica: 667/10

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: D.I.A. Completamento interno unità immobiliari p.lle 321 sub. 3 - 6

Per lavori: Completamento interno unità immobiliari alla c.da Canepino f.19 p.le 321 sub 3 - 6

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/01/2010 al n. di prot. 667/2010

Rilascio in data 04/02/2010 al n. di prot.

NOTE: Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.lla 321 sub. 3-6-7 ante 1967 rilasciata n data 14.07.2015 in atti presso il comune di Morcone. DIA Da ripresentare per il prosieguo dei lavori

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località, Canepino snc

Numero pratica: Dichiarazione di costruzione ante 1967

Intestazione:

Note tipo pratica: Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.lla 321 sub. 3-6-7 ante 1967 in atti presso il comune di Morcone.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.lla 321 sub. 3-6-7 ante 1967 in atti presso il comune di Morcone.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località, Canepino snc

Numero pratica: 667/10

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: D.I.A. Completamento interno unità immobiliari p.lle 321 sub. 3 - 6

Per lavori: di completamento unità immobiliari alla c.da Canepino

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 14/01/2010 al n. di prot. 667/2010

Rilascio in data 04/02/2010 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.lla 321 sub. 3-6-7 ante 1967 rilasciata n data 14.07.2015 in atti presso il comune di Morcone. DIA Da ripresentare per il prosieguo dei lavori

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo sito in frazione: Località, Canepino snc

Numero pratica:

Intestazione:

Note tipo pratica:

Dati precedenti relativi ai corpi: D

agricolo sito in frazione: Località, Canepino snc

NOTE: Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.lla 321 sub. 3-6-7 ante 1967 rilasciata n data 14.07.2015 in atti presso il comune di Morcone.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località, Canepino snc

Numero pratica: 28 del 23.01.2017

Intestazione: imprenditore agricolo con diritto ad edificare

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Il permesso a costruire prevede la demolizione la ricostruzione dell'immobile. Permesso a costruire di ristrutturazione edilizia - Sanatoria di porzione di fabbricato esistente- - Ricostruzione dei fabbricati agricoli esistenti.

Per lavori: Ristrutturazione edilizia - sanatoria di porzione di fabbricato esistente - ricostruzione di fabbricati agricoli esistenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2016 al n. di prot. 14110/2016

Rilascio in data 24/01/2017 al n. di prot.

NOTE: Il permesso a costruire prevede la demolizione la ricostruzione. Permesso a costruire di ristrutturazione edilizia - Sanatoria di porzione di fabbricato esistente- - Ricostruzione dei fabbricati agricoli esistenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località, Canepino snc

Numero pratica: n. 140 di protocollo n.7 di registro

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Opere di edilizia privata di tipo rurale

Per lavori: Costruzione di una stalla per bovini con annesso fienile e concimaia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/02/1976 al n. di prot. 140

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Intervento sulla p.lla 75 f. 19 attuale 320 insistente sulla p.lla 568.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località, Canepino snc

Numero pratica: 28 del 23.01.2017

Intestazione: imprenditore agricolo

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Il permesso a costruire prevede la demolizione la ricostruzione dell'immobile. Permesso a costruire di ristrutturazione edilizia - Sanatoria di porzione di fabbricato esistente- - Ricostruzione dei fabbricati agricoli esistenti.



zione dei fabbricati agricoli esistenti.

Per lavori: Demolizione ricostruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/2016 al n. di prot. 14110/2016

Rilascio in data 24/01/2017 al n. di prot.

NOTE: Il permesso a costruire prevede la demolizione la ricostruzione. Permesso a costruire di ristrutturazione edilizia - Sanatoria di porzione di fabbricato esistente- - Ricostruzione dei fabbricati agricoli esistenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.la 321 sub. 3-6-7 ante 1967 in atti presso il comune di Morcone.

Note generali sulla conformità: Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.la 321 sub. 3-6-7 ante 1967 in atti presso il comune di Morcone.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Bene futuro [F]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile in corso di completamento oggetto di interventi successivamente all' entrata in vigore del DPR 380/2001 e soggetto al rilascio del certificato di agibilità al fine della completezza dell'iter edilizio.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile in corso di completamento oggetto di interventi successivamente all' entrata in vigore del DPR 380/2001 e soggetto al rilascio del certificato di agibilità al fine della completezza dell'iter edilizio.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: E



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di approvazione 30.10.1990
Zona omogenea:	E zona omogenea territoriale agricola
Norme tecniche di attuazione:	Intervento diretto senza l'obbligo di lottizzazione preventiva; Indice di fabbricabilità: 0,03mc./mq per abitazioni, 0,07 per pertinenze e 0,10 per stalle e simili; Lotto minimo a) mq. 2500 per coltivatore a titolo principale, con limite di 500 mc. di volume abitativo; b) mq. 5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma per abitazione a servizio dell'azienda agricola, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo con l'obbligo di vincolo di destinazione oggetto di apposita convenzione; c) mq.5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma proveniente in linea retta da nucleo familiare agricolo, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo; Distanza per le abitazioni e pertinenze: Mt 5,00 dai confini di proprietà (e tra i fabbricati metri 10,00); Mt.20,00 dalle strade; metri 20,00 dai fabbricati destinati ad abitazione; mt.10,00 dagli altri fabbricati; Numero piano fuori terra 2; Altezza massima mt.6,50 per le abitazioni; mt. 8,00 per silos, fienili stalle ecc.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 per abitazioni, 0,07 per pertinenze, 0,10 per stalle e fienili
Altezza massima ammessa:	6,50 metri per abitazioni e 8,00 metri per silos f
Volume massimo ammesso:	500 mc abitativo coltivatore a titolo principale,



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.lla 321 sub. 3-6-7 ante 1967 in atti presso il comune di Morcone.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.lla 321 sub. 3-6-7 ante 1967 in atti presso il comune di Morcone.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Dichiarazione con atto notorio di costruzione ante 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di approvazione 30.10.1990
Zona omogenea:	E zona omogenea territoriale agricola
Norme tecniche di attuazione:	Intervento diretto senza l'obbligo di lottizzazione preventiva; Indice di fabbricabilità: 0,03mc./mq per abitazioni, 0,07 per pertinenze e 0,10 per stalle e simili; Lotto minimo a) mq. 2500 per coltivatore a titolo principale, con limite di 500 mc. di volume abitativo; b) mq. 5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma per abitazione a servizio dell'azienda agricola, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo con l'obbligo di vincolo di destinazione oggetto di apposita convenzione; c) mq.5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma proveniente in linea retta da nucleo familiare agricolo, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo; Distanza per le abitazioni e pertinenze: Mt 5,00 dai confini di proprietà (e tra i fabbricati metri 10,00); Mt.20,00 dalle strade; metri 20,00 dai fabbricati destinati ad abitazione; mt.10,00 dagli altri fabbricati; Numero piano fuori terra 2; Altezza massima mt.6,50 per le abitazioni; mt. 8,00 per silos, fienili stalle ecc.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 per abitazioni, 0,07 per pertinenze, 0,10 per stalle e fienili
Altezza massima ammessa:	6,50 metri per abitazioni e 8,00 metri per silos f
Volume massimo ammesso:	500 mc abitativo coltivatore a titolo principale,
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.IIa 321 sub. 3-6-7 ante 1967 in atti presso il comune di Morcone.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.IIa 321 sub. 3-6-7 ante 1967 in atti presso il comune di Morcone.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Dichiarazione con atto notorio di costruzione ante 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di approvazione 30.10.1990
Zona omogenea:	E zona omogenea territoriale agricola
Norme tecniche di attuazione:	Intervento diretto senza l'obbligo di lottizzazione preventiva; Indice di fabbricabilità: 0,03mc./mq per abitazioni, 0,07 per pertinenze e 0,10 per stalle e simili; Lotto minimo a) mq. 2500 per coltivatore a titolo principale, con limite di 500 mc. di volume abitativo; b) mq. 5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma per abitazione a servizio dell'azienda agricola, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo con l'obbligo di vincolo di destinazione oggetto di apposita convenzione; c) mq.5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma proveniente in linea retta da nucleo familiare agricolo, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo; Distanza per le abitazioni e pertinenze: Mt 5,00 dai confini di proprietà (e tra i fabbricati metri 10,00); Mt.20,00 dalle strade; metri 20,00 dai fabbricati destinati ad abitazione; mt.10,00 dagli altri fabbricati; Numero piano fuori terra 2; Altezza massima mt.6,50 per le abitazioni; mt. 8,00 per silos, fienili stalle ecc.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 per abitazioni, 0,07 per pertinenze, 0,10 per stalle e fienili
Altezza massima ammessa:	6,50 metri per abitazioni e 8,00 metri per silos f
Volume massimo ammesso:	500 mc abitativo coltivatore a titolo principale,
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.lla 321 sub. 3-6-7 ante 1967 in atti presso il comune di Morcone.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del proprietario di realizzazione del fabbricato f. 19 p.lla 321 sub. 3-6-7 ante 1967 in atti presso il comune di Morcone.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Dichiarazione con atto notorio di costruzione ante 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: C**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di approvazione 30.10.1990
Zona omogenea:	E zona omogenea territoriale agricola
Norme tecniche di attuazione:	Intervento diretto senza l'obbligo di lottizzazione preventiva; Indice di fabbricabilità: 0,03mc./mq per abitazioni, 0,07 per pertinenze e 0,10 per stalle e simili; Lotto minimo a) mq. 2500 per coltivatore a titolo principale, con limite di 500 mc. di volume abitativo; b) mq. 5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma per abitazione a servizio dell'azienda agricola, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo con l'obbligo di vincolo di destinazione oggetto di apposita convenzione; c) mq.5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma proveniente in linea retta da nucleo familiare agricolo, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo; Distanza per le abitazioni e pertinenze: Mt 5,00 dai confini di proprietà (e tra i fabbricati metri 10,00); Mt.20,00 dalle strade; metri 20,00 dai fabbricati destinati ad abitazione; mt.10,00 dagli



	altri fabbricati; Numero piano fuori terra 2; Altezza massima mt.6,50 per le abitazioni; mt. 8,00 per silos, fienili stalle ecc.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 per abitazioni, 0,07 per pertinenze, 0,10 per stalle e fienili
Altezza massima ammessa:	6,50 metri per abitazioni e 8,00 metri per silos f
Volume massimo ammesso:	500 mc abitativo coltivatore a titolo principale,
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Capacità edificatoria satura.

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: D****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di approvazione 30.10.1990
Zona omogenea:	E zona omogenea territoriale agricola
Norme tecniche di attuazione:	Intervento diretto senza l'obbligo di lottizzazione preventiva; Indice di fabbricabilità: 0,03mc./mq per abitazioni, 0,07 per pertinenze e 0,10 per stalle e simili; Lotto minimo a) mq. 2500 per coltivatore a titolo principale, con limite di 500 mc. di volume abitativo; b) mq. 5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma per abitazione a servizio dell'azienda agricola, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo con l'obbligo di vincolo di destinazione oggetto di apposita convenzione; c) mq.5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma proveniente in linea retta da nucleo familiare agricolo, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo; Distanza per le abitazioni e pertinenze: Mt 5,00 dai confini di proprietà (e tra i fabbricati metri 10,00); Mt.20,00 dalle strade; metri 20,00 dai fabbricati destinati ad abitazione; mt.10,00 dagli altri fabbricati; Numero piano fuori terra 2; Altezza massima mt.6,50 per le abitazioni; mt. 8,00 per silos, fienili stalle ecc.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 per abitazioni, 0,07 per pertinenze, 0,10 per stalle e fienili
Altezza massima ammessa:	6,50 metri per abitazioni e 8,00 metri per silos f
Volume massimo ammesso:	500 mc abitativo coltivatore a titolo principale,
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Sanate con permesso a costruire n. 28 del 23.01.2017

Dati precedenti relativi ai corpi: E**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di approvazione 30.10.1990
Zona omogenea:	E zona omogenea territoriale agricola
Norme tecniche di attuazione:	Intervento diretto senza l'obbligo di lottizzazione preventiva; Indice di fabbricabilità: 0,03mc./mq per abitazioni, 0,07 per pertinenze e 0,10 per stalle e simili; Lotto minimo a) mq. 2500 per coltivatore a titolo principale, con limite di 500 mc. di volume abitativo; b) mq. 5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma per abitazione a servizio dell'azienda agricola, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo con l'obbligo di vincolo di destinazione oggetto di apposita convenzione; c) mq.5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma proveniente in linea retta da nucleo familiare agricolo, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo; Distanza per le abitazioni e pertinenze: Mt 5,00 dai confini di proprietà (e tra i fabbricati metri 10,00); Mt.20,00 dalle strade; metri 20,00 dai fabbricati destinati ad abitazione; mt.10,00 dagli altri fabbricati; Numero piano fuori terra 2; Altezza massima mt.6,50 per le abitazioni; mt. 8,00 per silos, fienili stalle ecc.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 per abitazioni, 0,07 per pertinenze, 0,10 per stalle e fienili
Altezza massima ammessa:	6,50 metri per abitazioni e 8,00 metri per silos f
Volume massimo ammesso:	500 mc abitativo coltivatore a titolo principale,
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Sanate con permesso a costruire n. 28 del 23.01.2017

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Piano mansarda al piano secondo di un più ampio immobile servito da scala comune ad altri. Realizzato in muratura ordinaria con finiture economiche.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **264,00**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. altezza media 2,55

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni tranne che per alcuni vani che sono stati oggetto di manutenzione ordinaria ancora in corso.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto da adeguare con relativo rilascio di certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A pellet idrosanitario
Stato impianto	Da regolarizzare e certificare
Potenza nominale	24.000 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile in oggetto e da considerarsi per una parte abitabile ai sensi della Legge Regionale 28 novembre 2000, n. 15 per una superficie commerciale totale di mq. 126



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	superf. esterna lorda	264,00	0,77	203,28
		264,00		203,28

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2018

Zona: Morcone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1250

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **B**

Immobile a destinazione abitativa al piano primo in corso avanzato di costruzione facente parte di un più ampio fabbricato risultano da completare gli impianti realizzazione avanzata, mancano: gli infissi interni, i servizi igienici, la tinteggiatura e le inferriate ai balconi.

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

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. metri 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni finiture da completare.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tap-parelle** condizioni: **scarse**

Note: Infissi esterni di tipo economico e popolare.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A gas Gpl
Stato impianto	Da completare
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianti da completare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è determinata in quella commerciale il conseguente valore e determinato al netto delle detrazioni caratteristiche e per il completamento dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione	superf. esterna lorda	117,00	0,91	106,62
		117,00		106,62

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2018

Zona: Morcone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 1050



Valore di mercato max (€/mq): 1250

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto C

Immobile a destinazione abitativa al piano primo in corso avanzato di costruzione facente parte di un più ampio fabbricato risultano da completare gli impianti realizzazione avanzata, mancano: alcuni infissi interni e i servizi igienici.

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

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,91**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. metri 3,05

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni finiture ultimate di recente.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
 Note: Infissi esterni di tipo economico e popolare.

Impianti:

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **buona** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Stufa pellet idrotermica per riscaldamento
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	8 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è determinata in quella commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione	superf. esterna lorda	118,91	0,90	107,02
		118,91		107,02

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2018

Zona: Morcone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1250



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D****1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

- Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16.002,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Leggermente acclive

Tessitura prevalente Argilloso

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

Sistemazioni agrarie Coltivato

Sistemi irrigui presenti Si

Colture erbacee No

Colture arboree No

Selviculture No

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: In coltura

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

La consistenza del terreno è di mq 16002 catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricolo	sup reale lorda	16.002,00	1,05	16.802,10
		16.002,00		16.802,10

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2014

Zona: Morcone e comuni limitrofi

Tipo di destinazione:

Tipologia:



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.17

Valore di mercato max (€/mq): 1.17

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **E**

Immobile a destinazione stalla e fienile in disuso.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- **Piena proprietà**

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **434,54**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m. H minima 3.40

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Presenta scarsa manutenzione e necessita di parziali interventi strutturali.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **vasistas** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Note: Necessaria manutenzione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza catastale è di mq. 358

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricolo	sup reale lorda	434,54	1,00	434,54
		434,54		434,54

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2016

Zona: Morcone e comuni limitrofi

Tipo di destinazione:

Tipologia:

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max (€/mq): 250

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **F**

Immobile a destinazione stalla e fienile in disuso.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **140,58**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel:



L'unità immobiliare è identificata con il numero: ; ha un'altezza utile interna di circa m. H minima 3.30 - H massima 4,60

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Presenta scarsa manutenzione e necessita di interventi per completamento

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

Note: Infissi esterni assenti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza catastale è di mq. 113

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricolo	sup reale lorda	140,58	1,00	140,58
		140,58		140,58

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo:

Zona:

Tipo di destinazione:

Tipologia:

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq):

Valore di mercato max (€/mq):

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa in base ad elementi tecnici ed economici



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Morcone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - Territorio OMI per la provincia di Benevento;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 1150 ;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 196.403,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	203,28	€ 1.100,00	€ 223.608,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 223.608,00
Intervento parziale manutenzione e di adeguamento impianti detrazione di			€ -25.705,00
Certificazione di abitabilità parziale detrazione di € 1500.00			€ -1.500,00
Valore corpo			€ 196.403,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 196.403,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 196.403,00

B. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.291,31.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione	106,62	€ 1.100,00	€ 117.282,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.284,31
Completamento opere di finitura e impiantistica detrazione di € 14250.00			€ -14.250,00
Per Abitabilità Variazioni catastali detrazione di € 1743.00			€ -1.743,00
Valore corpo			€ 101.291,31
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.291,31
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.291,31

C. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.790,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione	107,02	€ 1.150,00	€ 123.073,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.790,80
detrazione di € 0.00			€ 0,00
Valore corpo			€ 122.790,80



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 122.790,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 122.790,80

D. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.976,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricolo	16.802,10	€ 1,17	€ 19.658,46
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.658,46
Per superficie ad uliveto e piante da frutto aumento di € 1317.54			€ 1.317,54
detrazione di € 0.00			€ 0,00
Valore corpo			€ 20.976,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.976,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.976,00

E. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.612,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricolo	434,54	€ 200,00	€ 86.908,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.908,00
Per interventi strutturali e manutenzione ordinaria detrazione di € 19000.00			€ -19.000,00
Pratica edilizia in sanatoria oneri urbanizzazioni e di costruzione detrazione			€ -2.296,00
Valore corpo			€ 65.612,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.612,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.612,00

F. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.842,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricolo	140,58	€ 150,00	€ 21.087,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.087,00
Per interventi di finiture a completamento detrazione di € 9500.00			€ -9.500,00
Pratica edilizia rilasciata in sanatoria oneri urbanizzazioni e di costruzione			€ -745,00
Valore corpo			€ 10.842,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.842,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.842,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	203,28	€ 196.403,00	€ 196.403,00
B	Bene futuro [F]	106,62	€ 101.291,31	€ 101.291,31
C	Abitazione di tipo economico [A3]	107,02	€ 122.790,80	€ 122.790,80
D	agricolo	16.802,10	€ 20.976,00	€ 20.976,00
E	Stalle, scuderie, rimesse, autori-	434,54	€ 65.612,00	€ 65.612,00



	messe [C6]			
F	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	140,58	€ 10.842,00	€ 10.842,00

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%)	€ 77.687,27
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.039,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il frazionamento del bene è attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incide sull'originaria destinazione del bene e non comporta un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso". La scelta di costituire un unico lotto dei beni stimati e dettata solo dal contesto, considerando i beni nucleo di una piccola realtà aziendale.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 437.188,84
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 401.525,00

Beni in Morcone (BN)
Località/Frazione **Canepino**
C.da Santucci

Lotto: 002 - Terreno agricolo

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.

agricolo sito in frazione: Canepino, C.da Santucci

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di

- Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: separazione



dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Morcone , foglio 32, particella 107, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 2940, reddito dominicale: € 15,18, reddito agrario: € 11,39

Derivante da: Impianto meccanografico del 01-01-1971

Confini: Consistenza catastale di fatto a copro Confina con P.Illa 159 stessa ditta, p.Illa 108 beni , p.Illa 158 beni e strada comunale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in frazione: Canepino, C.da Santucci

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: separazione

dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Morcone , foglio 32, particella 159, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5070, reddito dominicale: € 10.47, reddito agrario: € 18.33

Derivante da: Impianto meccanografico del 01-01-1971

Confini: Consistenza catastale di fatto a corpo Confina con P.Illa 107 stessa ditta, p.Illa 108 beni , p.Illa 158 beni

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

A ridosso del torrente Tammaro in area di accesso a soli mezzi agricoli.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Morcone .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
agricolo sito in Morcone (BN), C.da Santucci
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B
agricolo sito in Morcone (BN), C.da Santucci
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Denuncia cumulativa contratto di affitto fondi rustici registrato presso l'agenzia delle entrate con protocollo telematico n.14050909384542092 in data 09.05.2014. Denuncia cumulativa contratto di affitto fondi rustici registrato presso l'agenzia delle entrate con protocollo telematico n.16070114382642838 in data 01.07.2016. Registrato in data successiva alla trascrizione di verbale di pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di scarl iscritto/trascritto a Benevento in data
 22/07/2015 ai nn. 6939/5836.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di scarl iscritto/trascritto a Benevento in data
 22/07/2015 ai nn. 6939/5836.

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

Identificativo corpo: A
agricolo sito in Morcone (BN), C.da Santucci
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: 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



Identificativo corpo: B
agricolo sito in Morcone (BN), C.da Santucci
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: 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: a Morcone **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Francesco Lombardi, in data , ai nn. 18472; trascritto a Benevento, in data 15/02/1985, ai nn. /1257.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: a Morcone **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Francesco Lombardi, in data , ai nn. 18472; trascritto a Benevento, in data 15/02/1985, ai nn. /1257.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------



In forza della delibera:	di approvazione 30.10.1990
Norme tecniche di attuazione:	Intervento diretto senza l'obbligo di lottizzazione preventiva; Indice di fabbricabilità: 0,03mc./mq per abitazioni, 0,07 per pertinenze e 0,10 per stalle e simili; Lotto minimo a) mq. 2500 per coltivatore a titolo principale, con limite di 500 mc. di volume abitativo; b) mq. 5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma per abitazione a servizio dell'azienda agricola, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo con l'obbligo di vincolo di destinazione oggetto di apposita convenzione; c) mq.5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma proveniente in linea retta da nucleo familiare agricolo, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo; Distanza per le abitazioni e pertinenze: Mt 5,00 dai confini di proprietà (e tra i fabbricati metri 10,00); Mt.20,00 dalle strade; metri 20,00 dai fabbricati destinati ad abitazione; mt.10,00 dagli altri fabbricati; Numero piano fuori terra 2; Altezza massima mt.6,50 per le abitazioni; mt. 8,00 per silos, fienili stalle ecc.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq per abitazioni - 0.07 per pertinenze - 0.10 per stalle e simili
Rapporto di copertura:	assente
Altezza massima ammessa:	metri 6.50
Volume massimo ammesso:	massimo mc. 500 ad uso abitativo
Altro:	a) Lotto minimo per imprenditore agricolo a titolo principale mq. 2.500 con limite di 500 mc. abitativi b) Lotto minimo mq. 5.000 per soggetto non diretto coltivatore, ma per abitazione a servizio dell'azienda agricola per un massimo di 500 mc abitativi con l'obbligo di vincolo di destinazione oggetto di apposita convenzione c) Lotto minimo di 5.000 mq per soggetto non diretto coltivatore, ma proveniente in linea diretta da nucleo familiare agricolo, per un massimo di 500 mc abitativi.

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: A****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di approvazione 30.10.1990
Norme tecniche di attuazione:	Intervento diretto senza l'obbligo di lottizzazione preventiva; Indice di fabbricabilità: 0,03mc./mq per abitazioni, 0,07 per pertinenze e 0,10 per stalle e simili; Lotto minimo a) mq. 2500 per coltivato-



	re a titolo principale, con limite di 500 mc. di volume abitativo; b) mq. 5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma per abitazione a servizio dell'azienda agricola, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo con l'obbligo di vincolo di destinazione oggetto di apposita convenzione; c) mq.5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma proveniente in linea retta da nucleo familiare agricolo, per un m,assimo di 500 mc. di volume abitativo; Distanza per le abitazioni e pertinenze: Mt 5,00 dai confini di proprietà (e tra i fabbricati metri 10,00); Mt.20,00 dalle strade; metri 20,00 dai fabbricati destinati ad abitazione; mt.10,00 dagli altri fabbricati; Numero piano fuori terra 2; Altezza massima mt.6,50 per le abitazioni; mt. 8,00 per silos, fienili stalle ecc.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq per abitazione, 0.07mc/mq pertinenze, 0.10 mc/mq stalle simili
Altezza massima ammessa:	Metri 6.50
Volume massimo ammesso:	massimo 500 mc. per abitazione
Altro:	a) Lotto minimo per imprenditore agricolo atitolo principale mq. 2.500 comn limite di 500 mc. abitativi b) Lotto minimo mq. 5.000 per soggetto non diretto coltivatore, ma per abitazione a servizio dell'azienda agricola per un massimo di 500 mc abitativi con l'obbligo di vincolo di destinazione oggetto di apposita convenzione c) Lotto minimo di 5.000 mq per soggetto non diretto coltivatore, ma proveniente in linea diretta da nucleo familiare agricolo, per un massimo di 500 mc abitativi.

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A****1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000** di**- Piena proprietà**

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **2.940,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia Leggermente acclive

Tessitura prevalente Argilloso lapideo

L'edificio è stato ristrutturato nel:

Sistemi irrigui presenti No

Colture arboree No

Selvicolture No

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	2.940,00	1,00	2.940,00
		2.940,00		2.940,00

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

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.070,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia Leggermente acclive

Tessitura prevalente Argilloso lapideo

L'edificio è stato ristrutturato nel:

Sistemi irrigui presenti No

Colture arboree No

Selvicolture No

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	5.070,00	1,00	5.070,00
		5.070,00		5.070,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valori agricoli medi della provincia

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio del Territorio di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Morcone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 1,17.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.955,77.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	2.940,00	€ 1,17	€ 3.439,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.439,80
Valore corpo			€ 3.955,77
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.955,77
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.955,77

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.042,12.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	5.070,00	€ 1,17	€ 5.931,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.931,90
Valore corpo			€ 5.042,12
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.042,12
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.042,12



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	2.940,00	€ 3.955,77	€ 3.955,77
B	agricolo	5.070,00	€ 5.042,12	€ 5.042,12

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%)	€ 1.349,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il frazionamento del bene è attuabile mediante determinazione di quote concrete ma suscettibili di variazioni in negativo sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incide sull'originaria destinazione del bene ma comporta un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso".

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.648,20
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: Regime fiscale della vendita: Regime fiscale agevolato per le vendite giudiziarie	€ 6.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Regime fiscale agevola-

Beni in **Morcone (BN)**
Località/Frazione **c.da Case-Pilla**

Lotto: 003 - Terreno agricolo

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.**

agricolo sito in frazione: c.da Case-Pilla

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

- Regime Patrimoniale: IN COMU-

NIONE LEGALE -

Eventuali comproprietari:

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



Note: IN COMUNIONE LEGALE

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: a Morcone Proprietà , sezione censuaria Morcone, foglio 10 , particella 97, qualità Pascolo arborato, classe 1, superficie catastale 4010, reddito dominicale: € 5,18, reddito agrario: € 2,07

Confini: Consistenza catastale di fatto a corpo confina con p.lla 91e 95 beni con p.lla 98 beni con p.lla 110 beni e .

Note: Bene in comunione legale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in frazione: c.da Case-Pilla

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

- Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: IN COMU-

NIONE LEGALE -

Eventuali comproprietari:

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

Note: IN COMUNIONE LEGALE

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: a Morcone Proprietà , sezione censuaria Morcone, foglio 10 , particella 111, qualità Pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 23010, reddito dominicale: € 17,83, reddito agrario: € 7,13

Confini: Consistenza catastale di fatto a corpo confina con p.lla 175 beni con p.lla 110 beni e con p.lla 100 beni e

con strada comunale Traunetta.

Note: Bene in comunione legale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Agricola periferica al territorio di Morcone in prossimità del torrente Tammaro

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

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
agricolo sito in Morcone (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B
agricolo sito in Morcone (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di scarl iscritto/trascritto a Benevento in data
22/07/2015 ai nn. 6939/5836.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di scarl iscritto/trascritto a Benevento in data
22/07/2015 ai nn. 6939/5836.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A
agricolo sito in Morcone (BN),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: 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

Identificativo corpo: B
agricolo sito in Morcone (BN),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: 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: a Morcone in comunione legale dal 04/02/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 16/01/1992, ai nn. 217488; trascritto a Benevento, in data 04/02/1992, ai nn. /1856.
 Note: in comunione legale

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: a Morcone in comunione legale dal 04/02/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Iannella, in data 16/01/1992, ai nn. 217488; trascritto a Benevento, in data 04/02/1992, ai nn. /1856.
 Note: in comunione legale

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di approvazione 30.10.1990



Zona omogenea:	E zona omogenea territoriale agricola
Norme tecniche di attuazione:	Intervento diretto senza l'obbligo di lottizzazione preventiva; Indice di fabbricabilità: 0,03mc./mq per abitazioni, 0,07 per pertinenze e 0,10 per stalle e simili; Lotto minimo a) mq. 2500 per coltivatore a titolo principale, con limite di 500 mc. di volume abitativo; b) mq. 5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma per abitazione a servizio dell'azienda agricola, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo con l'obbligo di vincolo di destinazione oggetto di apposita convenzione; c) mq.5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma proveniente in linea retta da nucleo familiare agricolo, per un m,assimo di 500 mc. di volume abitativo; Distanza per le abitazioni e pertinenze: Mt 5,00 dai confini di proprietà (e tra i fabbricati metri 10,00); Mt.20,00 dalle strade; metri 20,00 dai fabbricati destinati ad abitazione; mt.10,00 dagli altri fabbricati; Numero piano fuori terra 2; Altezza massima mt.6,50 per le abitazioni; mt. 8,00 per silos, fienili stalle ecc.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 per abitazioni, 0,07 per pertinenze, 0,10 per stalle e fienili
Rapporto di copertura:	assente
Altezza massima ammessa:	metri 6.50
Volume massimo ammesso:	massimo mc. 500 ad uso abitativo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	a) Lotto minimo per imprenditore agricolo atitolo principale mq. 2.500 comn limite di 500 mc. abitativi b) Lotto minimo mq. 5.000 per soggetto non diretto coltivatore, ma per abitazione a servizio dell'azienda agricola per un massimo di 500 mc abitativi con l'obbligo di vincolo di destinazione oggetto di apposita convenzione c) Lotto minimo di 5.000 mq per soggetto non diretto coltivatore, ma proveniente in linea diretta da nucleo familiare agricolo, per un massimo di 500 mc abitativi.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di approvazione 30.10.1990
Zona omogenea:	E zona omogenea territoriale agricola
Norme tecniche di attuazione:	Intervento diretto senza l'obbligo di lottizzazione preventiva; Indice di fabbricabilità: 0,03mc./mq per abitazioni, 0,07 per pertinenze e 0,10 per stalle e simili; Lotto minimo a) mq. 2500 per coltivatore a titolo principale, con limite di 500 mc. di volume abitativo; b) mq. 5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma per abitazione a servizio dell'azienda agricola, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo con l'obbligo di vincolo di destinazione oggetto di apposita convenzione; c) mq.5000 per soggetto non diretto coltivatore, ma proveniente in linea retta da nucleo familiare agricolo, per un massimo di 500 mc. di volume abitativo; Distanza per le abitazioni e pertinenze: Mt 5,00 dai confini di proprietà (e tra i fabbricati metri 10,00); Mt.20,00 dalle strade; metri 20,00 dai fabbricati destinati ad abitazione; mt.10,00 dagli altri fabbricati; Numero piano fuori terra 2; Altezza massima mt.6,50 per le abitazioni; mt. 8,00 per silos, fienili stalle ecc.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 per abitazioni, 0,07 per pertinenze, 0,10 per stalle e fienili
Rapporto di copertura:	assente
Altezza massima ammessa:	6.50 metri
Volume massimo ammesso:	massimo mc. 500 ad uso abitativo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	a) Lotto minimo per imprenditore agricolo a titolo principale mq. 2.500 con limite di 500 mc. abitativi b) Lotto minimo mq. 5.000 per soggetto non diretto coltivatore, ma per abitazione a servizio dell'azienda agricola per un massimo di 500 mc abitativi con l'obbligo di vincolo di destinazione oggetto di apposita convenzione c) Lotto minimo di 5.000 mq per soggetto non diretto coltivatore, ma proveniente in linea diretta da nucleo familiare agricolo, per un massimo di 500 mc abitativi.



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
---	----

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

- Piena proprietà

- Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE -

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **4.010,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia Acclive

Tessitura prevalente Lapideo

L'edificio è stato ristrutturato nel:

Sistemazioni agrarie Nessuna

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee Si

Colture arboree Si

Selviculture No

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	4.010,00	1,00	4.010,00
		4.010,00		4.010,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B****1. Quota e tipologia del diritto****500/1000** di**- Piena proprietà****- Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE -**

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di circa mq **23.010,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Acclive

Tessitura prevalente Lapideo

L'edificio è stato ristrutturato nel:

Sistemazioni agrarie Nessuna

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee Si

Colture arboree Si

Selviculture No

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale lorda	23.010,00	1,00	23.010,00
		23.010,00		23.010,00

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

Stima comparativa in base ad elementi tecnici ed economici

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Morcone;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 0,75.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.007,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	4.010,00	€ 0,75	€ 3.007,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.007,50
Valore corpo			€ 3.007,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.007,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.503,75

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.257,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	23.010,00	€ 0,75	€ 17.257,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.257,50
Valore corpo			€ 17.257,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.257,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.628,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	4.010,00	€ 3.007,50	€ 1.503,75
B	agricolo	23.010,00	€ 17.257,50	€ 8.628,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 14% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 2.837,10

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il frazionamento del bene è attuabile mediante determinazione di quote concrete ma suscettibili di variazioni in negativo sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incide sull'originaria destinazione del bene ma comporta un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso".

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.427,90

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si



trova:

Allegati

- 1)Visure catastali
- 2)Planimetrie catastali
- 3)Planimetrie di rilievo immobili
- 4)Stralci di mappa
- 5)Rilievi fotografici
- 6)Ispezioni ipotecarie
- 7)Concessioni edilizie e titoli abilitativi
- 8) Certificato di destinazione urbanistica
- 9) APE Certificati Prestazioni Energetica
- 10) Attestazione visura di variazione catastale p.lla 321 sub3
- 11) Variazione castale per immobile p.lla 321 sub. 3
- 12) Verbale di accesso congiunto custode
- 13) Accettazione incarico

Data generazione:
29-03-2019

L'Esperto alla stima
geom. Paolo Russo

