
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Organa SPV srl**

contro:



N° Gen. Rep. **140/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001: Fabbricato e Deposito ri-
messa Lotto 002: Terreni
Lotto 003: Terreni

Esperto alla stima: Ing. Anna Lanzotti
Codice fiscale: LNZNNA91L66A783W
Studio in: Via Costantino Grillo n.1,
82016-Montesarchio (BN)
Email: annagaia.lanzotti@gmail.com
Pec: anna.lanzotti@ingegneriavellino.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Madonna della Salute - Località Montecalvo - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Fabbricato e Deposito rimessa

Corpo: A - Fabbricato foglio n.59 particella 1442 sub 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

████████████████████ foglio 59, particella 1442, subalterno 2, indirizzo Contrada Madonna della Salute, comune Benevento, categoria A/2, classe 1, consistenza 25,5, rendita € 2.436,39

Corpo: B - Deposito rimessa - foglio n.59 particella 1442 sub 3

Categoria: Bene futuro [F]

████████████████████ foglio 59, particella 1442, subalterno 2, indirizzo Contrada Madonna della Salute, comune Benevento, categoria A/2, classe 1, consistenza 25,5, rendita € 2.436,39

foglio 59, particella 1442, subalterno 3, indirizzo Contrada Madonna della Salute, comune Benevento, categoria F/3

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: C - Terreno - foglio n.59 particella 1471

Categoria: agricolo

sezione censuaria Benevento foglio 59, particella 1471, qualità Uliveto, superficie catastale 8.540 , reddito dominicale: € 19,85, reddito agrario: € 24,26,

Lotto: 003 - Terreni

Corpo: D - Terreno - foglio n.59 particella 1472

Categoria: agricolo

sezione censuaria Benevento foglio 59, particella 1472, qualità Uliveto, superficie catastale 5.850, reddito dominicale: € 13,60, reddito agrario: € 16,62,

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Madonna della Salute - Località Montecalvo - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Fabbricato e Deposito rimessa

Corpo: A - Fabbricato foglio n.59 particella 1442 sub 2

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Deposito rimessa - foglio n.59 particella 1442 sub 3

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: C - Terreno - foglio n.59 particella 1471



Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - Terreni

Corpo: D - Terreno - foglio n.59 particella 1472

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Madonna della Salute - Località Montecalvo - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Fabbricato e Deposito rimessa

Corpo: A - Fabbricato foglio n.59 particella 1442 sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Deposito rimessa - foglio n.59 particella 1442 sub 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: C - Terreno - foglio n.59 particella 1471

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Terreni

Corpo: D - Terreno - foglio n.59 particella 1472

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Madonna della Salute - Località Montecalvo - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Fabbricato e Deposito rimessa

Lotto: 002 - Terreni

Lotto: 003 - Terreni

5. Comproprietari

Beni: Contrada Madonna della Salute - Località Montecalvo - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Fabbricato e Deposito rimessa

Corpo: A - Fabbricato foglio n.59 particella 1442 sub 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Deposito rimessa - foglio n.59 particella 1442 sub 3

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: C - Terreno - foglio n.59 particella 1471

Comproprietari: Nessuno



Lotto: 003 - Terreni

Corpo: D - Terreno - foglio n.59 particella 1472

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Contrada Madonna della Salute - Località Montecalvo - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Fabbricato e Deposito rimessa

Corpo: A - Fabbricato foglio n.59 particella 1442 sub 2

Misure Penali: Non specificato

Corpo: B - Deposito rimessa - foglio n.59 particella 1442 sub 3

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: C - Terreno - foglio n.59 particella 1471

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 003 - Terreni

Corpo: D - Terreno - foglio n.59 particella 1472

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Madonna della Salute - Località Montecalvo - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Fabbricato e Deposito rimessa

Corpo: A - Fabbricato foglio n.59 particella 1442 sub 2

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B - Deposito rimessa - foglio n.59 particella 1442 sub 3

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: C - Terreno - foglio n.59 particella 1471

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 003 - Terreni

Corpo: D - Terreno - foglio n.59 particella 1472

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Contrada Madonna della Salute - Località Montecalvo - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Fabbricato e Deposito rimessa

Valore complessivo intero: 716.697,47

Lotto: 002 - Terreni

Valore complessivo intero: 49.992,98



Lotto: 003 - Terreni

Valore complessivo intero: 34.245,78



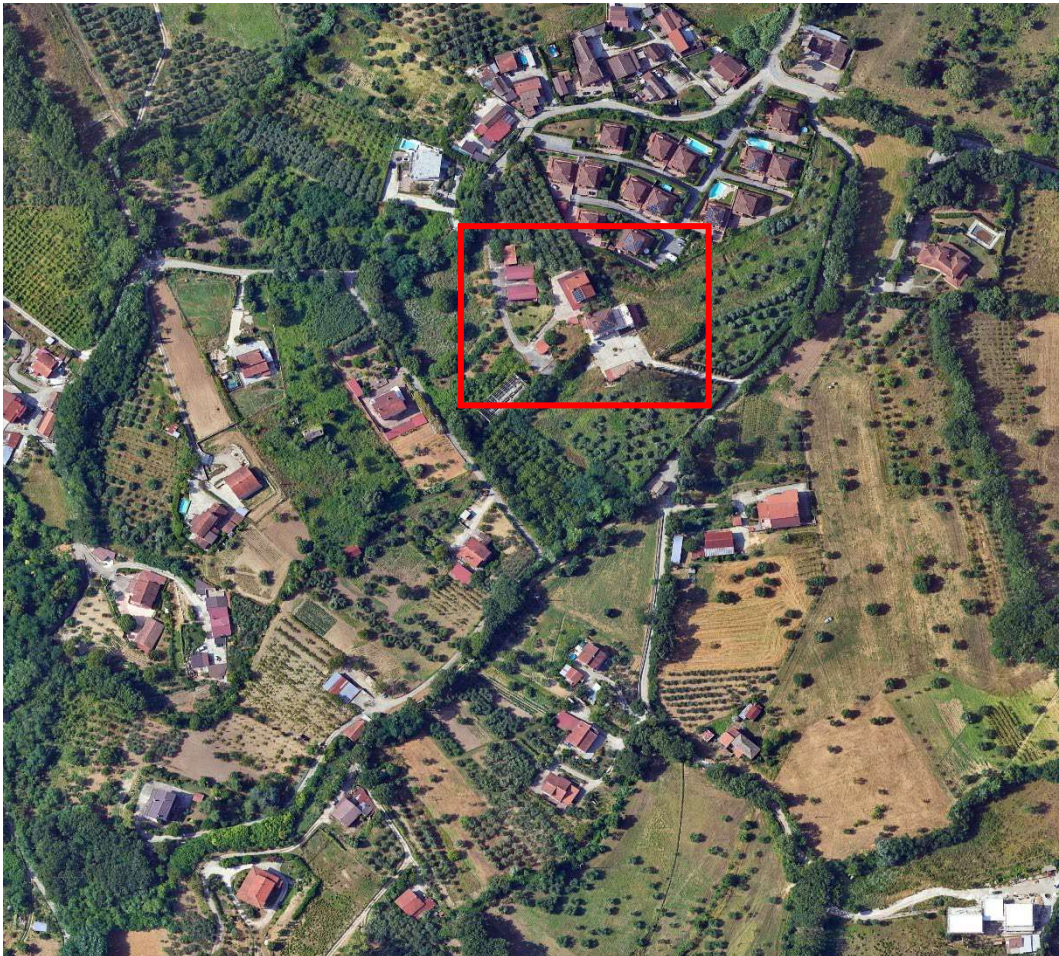
Beni in **Benevento (BN)**
Località Montecalvo
Contrada Madonna della Salute

Lotto: 001 - Fabbricato e deposito rimessa

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 29 settembre 2021 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile alla sig.ra [REDACTED] nella qualità di genitori esercenti la potestà genitoriale sui figli minori, [REDACTED] allora minorenni e [REDACTED] tutt'oggi minorenni. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. Francesco Criscoli i, in data 21 ottobre 2021 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

Le unità immobiliari sono localizzate alle seguenti coordinate geografiche:

Latitudine: 41° 6' 30" N
Longitudine: 14° 46' 0" E





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fabbricato foglio n.59 particella 1442 sub 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Località Montecalvo, Contrada Madonna della Salute

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 59, particella 1442, subalterno 2, indirizzo Contrada Madonna della Salute, comune Benevento, categoria A/2, classe 1, consistenza 25,5, rendita € 2.436,39

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Dall'analisi delle planimetrie catastali confrontate con lo stato dei luoghi si evidenzia che al piano seminterrato, in corrispondenza della cantina, non è stato indicato il locale w.c. mentre al piano terzo non è stato indicato un locale adibito a ripostiglio.

Identificativo corpo: B - Deposito rimessa - foglio n.59 particella 1442 sub 3.

Bene futuro [F] sito in Benevento (BN) Località Montecalvo, Contrada Madonna della Salute

Note: Trattasi di immobile a rustico del tipo F/3 - Unità in corso di costruzione

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 59, particella 1442, subalterno 3, indirizzo Contrada Madonna della Salute, comune Benevento, categoria F/3

Note sulla conformità catastale: Trattasi di immobile a rustico del tipo F/3 - Unità in corso di costruzione, per cui agli atti del catasto non è presente la planimetria.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili costituenti il Lotto in questione sono ubicati nel Comune di Benevento (BN), Contrada Madonna della Salute. Si tratta di un fabbricato e di un deposito rimessa, rispettivamente in catasto al foglio n.59 particella 1442 sub 2 e sub 3. Urbanisticamente gli immobili ricadono in Zona E3, Area Agricola Ordinaria a prevalente uso agricolo - Forestale e pascolivo. Siamo in una area collinare, ubicata all'inizio dell'abitato di Benevento con accesso dalla SS. n.7, a destinazione prevalentemente residenziale, anche per gli ambiti come quello in cui insiste l'immobile, ricadente urbanisticamente in zona agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: non sono presenti collegamenti pubblici diretti con il centro cittadino

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Fabbricato foglio n.59 particella 1442 sub 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN), Contrada Madonna della Salute

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Deposito rimessa - foglio n.59 particella 1442 sub 3

Bene futuro [F] sito in Benevento (BN), Contrada Madonna della Salute

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

- Altre limitazioni d'uso: Nessuna

IDENTIFICATIVO: CORPO A FABBRICATO F. 59, P.LLA 1442 SUB 2

1. TRASCRIZIONE del 11/05/2015 - Registro Particolare 3664 Registro Generale 4310

Pubblico ufficiale DE BELLIS GABRIELLA Repertorio 4165/3161 del 30/04/2015

ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6668 del 2009

2. TRASCRIZIONE del 12/10/2016 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 10095

Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 61527/20663 del 10/10/2016

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 12/10/2016 - Registro Particolare 970 Registro Generale 10096



Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 61528/20664 del 10/10/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1000 del 08/11/2016 (800 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE)

4. ANNOTAZIONE del 08/11/2016 - Registro Particolare 1000 Registro Generale 10936

Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 61559/20691 del 31/10/2016

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - 800 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 970 del 2016

IDENTIFICATIVO: CORPO B DEPOSITO RIMESSA F. 59, P.LLA 1442 SUB 3

1. TRASCRIZIONE del 11/05/2015 - Registro Particolare 3664 Registro Generale 4310

Pubblico ufficiale DE BELLIS GABRIELLA Repertorio 4165/3161 del 30/04/2015

ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6668 del 2009

2. TRASCRIZIONE del 12/10/2016 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 10095

Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 61527/20663 del 10/10/2016

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 12/10/2016 - Registro Particolare 970 Registro Generale 10096

Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 61528/20664 del 10/10/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1000 del 08/11/2016 (800 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE)

4. ANNOTAZIONE del 08/11/2016 - Registro Particolare 1000 Registro Generale 10936

Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 61559/20691 del 31/10/2016

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - 800 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 970 del 2016

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Fabbricato foglio n.59 particella 1442 sub 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN), Contrada Madonna della Salute

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 212,3 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Il valore sopra indicato è stato desunto dall'A.P.E. allegato alla Segnalazione Certificata di agibilità presentata nel dicembre 2020.

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



Identificativo corpo: B - Deposito rimessa - foglio n.59 particella 1442 sub 3
Bene futuro [F] sito in Benevento (BN), Contrada Madonna della Salute
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Assente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IDENTIFICATIVO: CORPO A FABBRICATO F. 59, P.LLA 1442 sub 2

Situazione degli intestati dal 02/04/2015 al 10/10/2016 (impianto meccanografico)

[REDACTED] sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 10/10/2016 al 19/11/2020 (impianto meccanografico)

1 [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

Situazione degli intestati dal 19/11/2020 (impianto meccanografico)

1 [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

IDENTIFICATIVO: CORPO B DEPOSITO RIMESSA F. 59, P.LLA 1442 SUB 3

Situazione degli intestati dal 02/04/2015 al 10/10/2016 (impianto meccanografico)

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 10/10/2016 al 19/11/2020 (impianto meccanografico)

1 [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

IDENTIFICATIVO: CORPO B DEPOSITO RIMESSA F. 59, P.LLA 1442 SUB 3

Situazione degli intestati dal 02/04/2015 al 10/10/2016 (impianto meccanografico)

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1



Situazione degli intestati dal 10/10/2016 al 19/11/2020 (impianto meccanografico)

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

Situazione degli intestati dal 19/11/2020 (impianto meccanografico)

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

IDENTIFICATIVO: CORPO B DEPOSITO RIMESSA F. 59, P.LLA 1442 SUB 3**Situazione degli intestati dal 02/04/2015 al 10/10/2016 (impianto meccanografico)**

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 10/10/2016 al 19/11/2020 (impianto meccanografico)

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 23.03.2017 – Permesso di Costruire n. 2794/2017 - Prot. 43068 - pratica edilizia n. 405 /2016. Rilasciato in data 12.05.2017;
- 10.05.2017- Autorizzazione sismica fabbricato principale n.240 prot. 40390 del 10.05.2017 - autorizzazione sismica - pertinenze- n. 199 Prot. 13807 del 16/02/2017;
- 28.08.2017 - inizio lavori con comunicazione del 22.08.2017;
- 30.07.2020 - Inoltro SCIA (prot. n. 73643 del 30.07.2020) di variante al Permesso di Costruire n.2794/2017
- istanza di proroga del termine per l'ultimazione dei lavori - (art. 15 Dpr 380/01) del 18.08.2020 - acquisita al protocollo con n. 78953 del 18.08.2020.
- Dichiarazione Fine lavori in data 15.11.2019;
- Redazione attestato Prestazione energetica (01.12.2020)
- Attestato di deposito di collaudo (Fabbricato p.lla n. 1442 sub 2) Prot. n.121446 dell'11/12/2020
- Attestato di deposito di collaudo (fabbricato garage p.lla n. 1442 sub 3)
- Segnalazione Certificata di Agibilità per fabbricato p.lla n. 1442 sub2 - Prot. n.123429 del 16.12.2020;
- CILA SUPERBONUS - Lavori di riqualificazione energetica e miglioramento del fabbricato ad uso abitativo censito con la particella n. 1442 sub 2 acquisita al prot. n. 79325 del 16/07/2021;
- CILA per opere riconducibili alla manutenzione straordinaria art. 3 comma 1 lettera b) del- D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. Completamento porticato in legno - Realizzazione di wc al piano seminterrato del fabbricato residenziale - Completamento struttura pertinenziale adibita ad autorimessa in Benevento alla Via Madonna Della Salute, 100 nel Comune di Benevento, N.C.E.U. del Comune di Benevento al Foglio n.59, p.lle n. 1442 sub2 e sub3 BONUS 50% art. 16/bis T.1.U.R. n. 917 del 22/12/1986 in vigore dal 01/01/2020 come modificato dalla legge 30/12/2020 n. 178, art. 1, datata novembre 2021;

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]: Corpo A- Fabbricato- foglio n.59 particella 1442 sub 2**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia del corpo A alla CILA datata novembre 2021 e alla SCIA prot. n. 73643 del 30.07.2020, a meno dell'altezza del piano ammezzato che, mentre dai grafici è previ-



sto pari a 2,87, dai rilievi effettuati è pari a 2,50 m e delle altezze al piano sottotetto valutate sotto trave emergente che, mentre dai grafici sono previste pari a 1,40 (minima) e 3,35 (massima), dai rilievi effettuati risultano rispettivamente pari a 1,00 e 2,80 metri.

Unità in corso di costruzione [F/3]: Corpo B - Deposito rimessa - foglio n.59 particella 1442 sub 3

Per quanto sopra si dichiara la non conformità edilizia sia alla CILA datata novembre 2021 che alla SCIA prot. n. 73643 del 30.07.2020, in quanto dimensionalmente dissimile.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] : Corpo A- Fabbricato- foglio n.59 particella 1442 sub 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
In forza del:	Decreto Presidente Provincia di BN n.54 del 06.12.2012, pubblicato in data 24.12.2021 sul B.U.R.C. n.78
Zona omogenea:	E3 - Agricola ordinaria a prevalente uso agricolo-forestale e pascolivo
Norme tecniche di attuazione:	Le norme tecniche per la zona E.3 sono quelle di cui agli articoli 120,121 e 124 delle NTA del PUC. Nello specifico l'art.124 consente l'intervento diretto per la Ristrutturazione Edilizia e la Nuova Edificazione (residenziale e pertinenziale) con indici e limitazioni di cui alle colture specificate nelle norme, che per il caso in questione assumono il valore di IF pari ad 0,03 mc/mq per le residenze ed IF pari a 0,07 per le costruzioni accessorie.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 residenza; 0,07 fabbricati pertinenziali agricoli
Altezza massima ammessa:	7,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Si rappresenta che la sagoma planovolumetrica complessiva rientra nei limiti consentiti dalla normativa urbanistica vigente per il caso in esame, così come indicati numericamente negli atti di progetto.

Unità in corso di costruzione [F/3]: Corpo B - Deposito rimessa - foglio n.59 particella 1442 sub 3

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
In forza del:	Decreto Presidente Provincia di BN n.54 del 06.12.2012, pubblicato in data 24.12.2021 sul B.U.R.C. n.78
Zona omogenea:	E3 - Agricola ordinaria a prevalente uso agricolo-forestale e pascolivo
Norme tecniche di attuazione:	Le norme tecniche per la zona E.3 sono quelle di cui agli articoli 120,121 e 124 delle NTA del PUC. Nello specifico l'art.124 consente l'intervento di-



	retto per la Ristrutturazione Edilizia e la Nuova Edificazione (residenziale e pertinenziale) con indici e limitazioni di cui alle colture specificate nelle norme, che per il caso in questione assumono il valore di IF pari ad 0,03 mc/mq per le residenze ed IF pari a 0,07 per le costruzioni accessorie.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 residenza; 0,07 fabbricati pertinenziali agricoli
Altezza massima ammessa:	7,50

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: A seguito dei rilievi effettuati è stata riscontrata la non perfetta corrispondenza tra i grafici autorizzati e lo stato dei luoghi. In particolare si evidenzia che il volume è delimitato su tre lati da una tompagnatura in luogo dei previsti due porticati aperti su tre lati. Inoltre la superficie coperta risulta maggiore di circa 13,00 mq rispetto a quanto autorizzato. Al fine di regolarizzare le sopra esposte incongruenze occorre procedere alla demolizione delle tamponature realizzate in difformità dal progetto autorizzato. In linea generale si ritiene opportuno evidenziare il possibile ricorso alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria con i conseguenti maggiori oneri.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Fabbricato foglio n.59 particella 1442 sub 2**

L'immobile oggetto di procedura è costituito da un fabbricato a destinazione residenziale in zona classificata urbanisticamente come *E3 - Agricola ordinaria a prevalente uso agricolo*, circondato da una corte collegata direttamente con la viabilità pubblica.

Esso è costituito da due corpi di fabbrica a livelli sfalsati: uno di vecchio impianto, risalente presumibilmente tra la fine del XIX e la prima metà del XX secolo, con struttura in muratura, coincidente con un vecchio fabbricato padronale, e il secondo di nuova costruzione con struttura in c.a. in ampliamento del precedente, giusta Permesso di Costruire n. 2794 del 23.03.2017 e, per ultimo, SCIA datata novembre 2021.

Il nuovo manufatto, ubicato in prolungamento al fabbricato originario in direzione EST e di forma in pianta quadrangolare, si sviluppa su due livelli con copertura a terrazzo e risulta interrato sui lati sud e ovest. Esso assume carattere accessorio e complementare rispetto al corpo di fabbrica originario. Il livello parzialmente interrato, il primo, è costituito da un unico grosso vano del tipo *open space* adibito a cucina-soggiorno con antistante porticato che corre lungo tutto il fronte esterno prospiciente ad EST. L'altezza interna è pari a mt 2,70. Adiacente il suo lato a sud abbiamo un piccolo manufatto ad un solo livello, anch'esso seminterrato, di dimensioni contenute, in cui trovano collocazione un W.C., un locale cantina/deposito, e un disimpegno. I vani sono posti ad una quota più bassa e sono serviti da una scala interna ubicata anteriormente. La loro altezza interna è pari a mt 2,20. La quota di calpestio del piano, misurata rispetto a quella del primo livello del corpo principale, è posta ad una quota di -1,80 mt, mentre quella del manufatto accessorio si trova a -2,40 mt.

Il secondo livello, ammezzato, con copertura a terrazzo, presenta una superficie coperta coincidente, a meno del porticato, con quella del livello sottostante. Esso si caratterizza per una altezza interna netta pari a mt. 2,50 e quindi non rispettosa dei limiti di normativa per la sua abitabilità. Dal punto di vista distributivo la superficie è suddivisa in un W.C. e in tre vani a destinazione accessoria, stireria, etc. La quota del terrazzo rispetto al livello di riferimento è posta a +4,10 mt.

Il Corpo di Fabbrica Principale originario, anch'esso di forma in pianta quadrangolare, si sviluppa su due piani fuori terra, più il sottotetto.

L'accesso avviene direttamente dalla corte con ingresso sul prospetto a sud. Esso presenta rispetto al precedente, come anticipato, tutti i livelli a quote sfalsate. La quota di calpestio del suo piano terra è stata individuata come quota di riferimento, 0,00 mt., e quindi si trova a + 1,80 da quella del livello seminterrato



dell'adiacente corpo di fabbrica.

Dal punto architettonico esso si caratterizza per la presenza al piano terra di porticati con copertura a volta sui prospetti a sud e ad ovest e di un torrino sul fronte nord. La copertura è del tipo a padiglione con struttura in legno lamellare, preesistente all'intervento di ristrutturazione. Dal punto di vista distributivo abbiamo tre ambienti, un ingresso, un soggiorno e uno studio. L'altezza è variabile per la presenza delle volte. La scala interna che porta al secondo livello è ubicata in zona centrale in prossimità della parete ad est. A tale piano trovano collocazione una camera da letto di dimensioni consistenti, un'altra camera da letto con annesso studio, oltre i due relativi servizi igienici. Il piano, di altezza interna pari a mt. 3,10, ha accesso all'adiacente terrazzo, posto ad una quota di + 60 cm dalla sua quota di calpestio, per il tramite di due gradini interni ai vani. La pavimentazioni delle camere è in parquet.

Sempre in posizione centrale e in prossimità della scala che collega i primi due livelli, abbiamo la scala a chiocciola che porta al piano sottotetto. Il livello, di superficie pari a quella sottostante, è costituito da un unico grosso ambiente tipo *open space*, più il bagno e un ripostiglio. L'altezza minima, valutata sotto la trave è pari a 1,00 mt, mentre quella massima, valutata in posizione centrale, sempre sotto trave, è pari a mt. 2,80. L'altezza media non ha requisiti minimi per l'abitabilità, per cui nella valutazione tale piano sarà considerato come sottotetto, come indicato nel progetto approvato di cui al permesso di Costruire 2794/2017. Il piano risulta pavimentato in parquet.

Gli infissi, dotati di vetrocamera, sono conformi alle normative vigenti in materia di efficientamento energetico. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia a condensazione e con elementi radianti del tipo in ghisa. La stessa caldaia è utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria. L'Immobile si presenta nel complesso in buono stato, fatta eccezione per la facciata esterna che necessita di interventi di manutenzione per la presenza di umidità. Le rifiniture interne sono di buona qualità. Sulla copertura è presente un impianto fotovoltaico da 10 kW.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2020
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a condensazione
Potenza nominale	56 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	2020



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Relativamente al calcolo della consistenza dell'immobile sono applicati dei coefficienti (indice mercantile) ai vari spazi al fine di calcolare la superficie commerciale. In particolare: all'abitazione è stato attribuito il coefficiente 1,00; al secondo livello - intermedio, con altezza utile pari a 2,50 m, e quindi non abitabile, il coefficiente 0,75; al sottotetto di altezza media minore di 2,40 il coefficiente di 0,35; ai balconi, ai terrazzi e ai porticati il coefficiente 0,25 per i primi 25 mq e 0,10 per le superfici oltre i 25,00 mq; alla terrazza a livello del sottotetto 0,10; alla cantina di altezza utile 2,20 m il coefficiente pari a 0,32; al locale tecnico 0,15; alle superfici esterne pertinenziali 0,10 per i primi 260 mq, 0,05 per i successivi fino a 520 mq, e 0,02 per le superfici ulteriori.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione primo livello	sup lorda di pavimento	260,00	1,00	260,00
Secondo livello - intermedio (h=2,50)	sup lorda di pavimento	90,38	0,75	67,79
Terzo livello	sup lorda di pavimento	150,03	1,00	150,03
Sottotetto h>1,50 e h media <2,40	sup lorda di pavimento	127,64	0,35	44,67
BALCONI Secondo livello - intermedio h=2,50	sup lorda di pavimento	15,95	0,19	2,99
BALCONI Terzo livello - fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	26,65	0,25	6,66
BALCONI Terzo livello - oltre i 25 mq	sup lorda di pavimento	4,51	0,10	0,45
LOCALE TECNICO - Primo livello	sup lorda di pavimento	7,26	0,15	1,09
LOGGE E PORTICATI - Primo livello - fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	41,31	0,25	10,33
LOGGE E PORTICATI - Primo livello - oltre i 25 mq	sup lorda di pavimento	32,60	0,10	3,26
TERRAZZA - Terzo livello - fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25



TERRAZZA - Terzo livello - oltre i 25 mq	sup lorda di pavimento	86,56	0,10	8,66
TERRAZZA - Livello sottotetto (non abitabile)	sup lorda di pavimento	7,00	0,10	0,70
CANTINA h=2,20	sup lorda di pavimento	30,65	0,35	10,73
Spazi esterni (giardino e corte) - primi 260 mq	sup lorda di pavimento	260,00	0,10	26,00
Spazi esterni (giardino e corte) - da 260 a 520 mq	sup lorda di pavimento	260,00	0,05	13,00
Spazi esterni (giardino e corte) - oltre 520 mq	sup lorda di pavimento	661,80	0,02	13,24
		2.087,34		625,84

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2023

Zona: Periferica/Zona Agricola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1250

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **B - Deposito rimessa - foglio n.59 particella 1442 sub 3**

Trattasi di un manufatto in cemento armato ad un unico livello fuori terra, realizzato giusta Permesso di Costruire 2794/2017, identificato in catasto al foglio n. 59 particella 1442 sub 3. La categoria catastale è F/3 si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati. Si tratta di una categoria catastale provvisoria la cui durata dovrebbe variare da 6 mesi ad un anno. L'unità immobiliare, staccata dall'abitazione principale, è costituito da un volume chiuso su tre lati con accesso dal prospetto nord, completamente privo di elementi di chiusura. L'immobile, di altezza media pari a circa 3,65 metri, presenta una piccola rampa dalla quale si accede ai tre vani che costituiscono il volume. L'immobile si presenta allo stato rustico.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Relativamente al calcolo della consistenza dell'immobile sono applicati dei coefficienti (indice mercantile) ai vari spazi al fine di calcolare la superficie commerciale. In particolare al Deposito rimessa è stato attribuito il coefficiente 0,20.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto coperto	sup lorda di pavimento	96,05	0,20	19,21
		96,05		19,21



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: Semestre 1 - Anno 2023

Zona: Periferica / Zona Agricola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commercia-le", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona. Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere apposite indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinarietà che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Relativamente al fabbricato oggetto di stima, i dati sono stati desunti dal confronto tra Valori OMI relativi al Comune di Benevento, Zona agricola e dati di mercato ricavati dalle agenzie immobiliari locali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento - Comune censuario di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sito web: www.immobiliare.it;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Oggetto della presente valutazione sono un fabbricato a destinazione residenziale e un deposito rimessa, individuati rispettivamente come Corpo A (p.lla 59 1442 sub 2) e Corpo B (p.lla 1442 sub 3)

In base alle indagini di mercato eseguite, si rileva che per immobili simili, le quotazioni in offerta per le unità edilizie in oggetto, sono quelle di seguito riportate.

Lotto/Corpo Tipologia Individuazione catastale
Lotto 1 Unità immobiliare a destinazione abitativa Fg.59 p.lla 1442/2 1442/3

VALUTAZIONI INDAGINI MERCATO	Comune BENEVENTO	Immobili Simili
Quotazione	Superficie	Richiesta Costo/mq
Villa Corso Garibaldi	Mq. 937,00	€ 950.000,00 € 1.013,87
Villa Contrada Roseto	Mq. 1.200,00	€ 1.299.000,00 € 1.082,50
Villa Via Monteguardia	Mq. 700,00	€ 750.000,00 € 1.071,43
Villa Contrada Acqua fredda	Mq. 460,00	€ 490.000,00 € 1.065,22
Villa Contrada Cardilli	Mq. 400,00	€ 380.000,00 € 950,00
Media Mercato		€ 1.036,60

Per procedere comunque ad una valutazione più attendibile, si è ritenuto opportuno fare riferimento anche ai Valori OMI relativi al Comune di Benevento, relative ai parametri di seguito indicati:

VALORI OMI	Benevento	Zona PERIFERICA / ZONA Agricola	Abitazioni Civili
	Stato Conservativo: Normale		
Quotazione	Minima	1.000,00 €/mq.	
Quotazione	Massima	1.250,00 €/mq.	
Media OMI		1.125,00 €/mq.	

VALORE MEDIO A BASE VALUTAZIONE = (VALORE OMI + VALORE MERCATO)/2 = 1.080,80 €/mq

Considerando la tipologia dell'immobile di tipo signorile, l'ubicazione dell'immobile in seconda fascia, la qualità dell'edificio superiore alla media, la presenza di pianto fotovoltaico della potenza di 10 kW, la necessità di alcuni lavori di manutenzione in facciata, la dimensione dell'immobile superiore alla media, l'esposizione e vista di tipo panoramico, il livello delle rifiniture, la disposizione su tre livelli, si ricava una quotazione unitaria pari a 1.101,65 €/mq a partire da un valore medio ponderale di € 1.080,80.

8.3 Valutazione corpi:

A - Fabbricato foglio n.59 particella 1442 sub 2. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 689 467,65

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione primo livello	260,00	€ 1.101,65	€ 286 429,00
Secondo livello - intermedio (h=2,50)	67,79	€ 1.101,65	€ 74 680,85
Terzo livello	150,03	€ 1.101,65	€ 165 280,55
Sottotetto h>1,50 e h media <2,40	44,67	€ 1.101,65	€ 49 210,71
BALCONI Secondo livello - intermedio h=2,50	2,99	€ 1.101,65	€ 3 293,93
BALCONI Terzo livello - fino a 25 mq	6,66	€ 1.101,65	€ 7 336,99



BALCONI Terzo livello - oltre i 25 mq	0,45	€ 1.101,65	€ 495,74
LOCALE TECNICO - Primo livello	1,09	€ 1.101,65	€ 1.200,80
LOGGE E PORTICATI - Primo livello - fino a 25 mq	10,33	€ 1.101,65	€ 11 380,04
LOGGE E PORTICATI - Primo livello - oltre i 25 mq	3,26	€ 1.101,65	€ 3 591,38
TERRAZZA - Terzo livello - fino a 25 mq	6,25	€ 1.101,65	€ 6 885,31
TERRAZZA - Terzo livello - oltre i 25 mq	8,66	€ 1.101,65	€ 9 540,29
TERRAZZA - Livello sottotetto (non abitabile)	0,70	€ 1.101,65	€ 771,16
CANTINA h=2,20	10,73	€ 1.101,65	€ 11 820,70
Spazi esterni (giardino e corte) - primi 260 mq	26,00	€ 1.101,65	€ 28 642,90
Spazi esterni (giardino e corte) - da 260 a 520 mq	13,00	€ 1.101,65	€ 14 321,45
Spazi esterni (giardino e corte) - oltre 520 mq	13,24	€ 1.101,65	€ 14 585,85
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 689 467,65
Valore corpo			€ 689 467,65
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 689 467,65
Valore complessivo diritto e quota			€ 689 467,65

B - Deposito rimessa - foglio n.59 particella 1442 sub 3. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.586,08.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto coperto	19,21	€ 1.101,65	€ 21.162,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.162,70
Valore corpo			€ 21.162,70
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.162,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.162,70

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricato foglio n.59 particella 1442 sub 2	Abitazione di tipo civile [A2]	625,84	€ 689 467,65	€ 689 467,65
B - Deposito rimessa - foglio n.59 particella 1442 sub 3	Bene futuro [F]	19,21	€ 21.162,70	€ 21.162,70



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Regolarizzazione edilizia - Deposito rimessa	€ - 1.500,00
Elaborazione Docfa - Fabbricato principale	€ - 650,00
Opere di rimissione in pristino - Deposito rimessa	€ - 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 705.480,35
---	---------------------

Lotto: 002 - Terreni

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 29 settembre 2021 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile alla [REDACTED] nella qualità di genitore esercente la potestà genitoriale sui figli minori, [REDACTED] allora minorenni e [REDACTED] tutt'oggi minorenni. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. Francesco Criscoli, in data 21 ottobre 2021 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C - Terreno - foglio n.59 particella 1471.

agricolo sito in Benevento (BN) Località Montecalvo, Contrada Madonna della Salute

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Benevento, foglio 59, particella 1471, qualità Uliveto, superficie catastale 8.540, reddito dominicale: € 19,85, reddito agrario: € 24,26

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile costituente il Lotto in questione è ubicato nel Comune di Benevento (BN), Contrada Madonna della Salute. Si tratta un appezzamento di terreno coltivato ad uliveto e individuato in catasto al foglio n.59 particella n. 1471. Urbanisticamente l'immobile ricade in Zona E3 - Agricola ordinaria a prevalente uso agricolo-forestale e pascolivo del vigente P.U.C.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: non sono presenti collegamenti pubblici con il centro cittadino

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico dovuto agli atti di assenso per gli interventi edilizi sul fabbricato

- Altre limitazioni d'uso: Nessuna

IDENTIFICATIVO: CORPO C TERRENO F. 59, P.LLA 1471

1. TRASCRIZIONE del 12/10/2021 - Registro Particolare 8518 Registro Generale 10560
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3676/2021 del 04/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IDENTIFICATIVO: CORPO C TERRENO F. 59, P.LLA 1471

Situazione degli intestati al 31/03/1977 (impianto meccanografico)

1. [REDACTED]

Diritto di: Livellario

2. [REDACTED]

Diritto di: Diritto del concedente

Situazione degli intestati dal 31/03/1977 al 30/10/2006 (impianto meccanografico)

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Situazione degli intestati dal 30/10/2006 al 26/06/2007 (impianto meccanografico)

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1



Situazione degli intestati dal 26/06/2007 al 30/06/2009 (impianto meccanografico)

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 30/06/2009 al 10/10/2016 (impianto meccanografico)

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 10/10/2016 al 08/02/2018 (impianto meccanografico)

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

Situazione degli intestati dal 08/02/2018

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE: Vedi atti di assenso relative agli interventi edilizi realizzati sopra richiamati**7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
In forza del:	Decreto Presidente Provincia di BN n.54 del 06.12.2012, pubblicato in data 24.12.2021 sul B.U.R.C. n.78
Zona omogenea:	E3 - Agricola ordinaria a prevalente uso agricolo-forestale e pascolivo
Norme tecniche di attuazione:	Le norme tecniche per la zona E.3 sono quelle di cui agli articoli 120,121 e 124 delle NTA del PUC. Nello specifico l'art.124 consente l'intervento diretto per la Ristrutturazione Edilizia e la Nuova Edificazione (residenziale e pertinenziale) con indici e limitazioni di cui alle colture specificate nelle norme, che per il caso in questione assumono il valore di IF pari ad 0,03 mc/mq per le residenze ed IF pari a 0,07 per le costruzioni accessorie.



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 residenza; 0,07 fabbricati pertinenziali agricoli
Altezza massima ammessa:	7,50

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C - Terreno - foglio n.59 particella 1471**

Trattasi di fondo agricolo della superficie complessiva di 8.540 mq, di forma irregolare confinante per la sua maggiore dimensione con la viabilità pubblica e posto ad est del fabbricato di cui al Lotto 1. Il fondo è prevalentemente coltivato ad uliveto e orograficamente si presenta acclive con pendenza in direzione sud-ovest. L'accesso al fondo avviene dalla strada comunale e dalla interpoderale che porta al fabbricato, anch'esso oggetto di pignoramento e indicato in catasto alla p.lla 1442.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **8.540,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uliveto	sup reale netta	8.540,00	1,00	8.540,00
		8.540,00		8.540,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona. Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere apposite indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinarietà che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Relativamente al fondo oggetto di stima, i dati sono stati desunti dai prezzi di mercato per colti-



vazioni simili nella provincia di Benevento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento - Comune censuario di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sito Web: www.subito.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Oggetto della presente valutazione è un apprezzamento di terreno, individuato come Corpo C (p.lla 1471).

In base alle indagini di mercato eseguite, si rileva che per immobili simili, le quotazioni in offerta per le unità edilizie in oggetto, sono quelle di seguito riportate.

VALUTAZIONI INDAGINI MERCATO		Comune Benevento Immobili Simili	
Quotazione	Superficie	Richiesta	Costo/mq
Uliveto San Salvatore Telesino	3.300,00 Mq.	€. 22.000,00	6,67 €/mq
Uliveto Bucciano	1.480,00 Mq.	€. 11.500,00	7,77 €/mq
Uliveto San Lorenzo Maggiore	6.400,00 Mq.	€. 20.000,00	3,13 €/mq
Media Mercato	5,85 €/mq .		

8.3 Valutazione corpi:

C - Terreno - foglio n.59 particella 1471. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.959,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Uliveto	8.540,00	€ 5,85	€ 49.959,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.959,00
Valore corpo			€ 49.959,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.959,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.959,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C - Terreno - foglio n.59 particella 1471	agricolo	8.540,00	€ 49.959,00	€ 49.959,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 49.959,00**



Lotto: 003 - Terreni

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 29 settembre 2021 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile alla sig.ra [REDACTED] nella qualità di genitore esercente la potestà genitoriale sui figli minori [REDACTED] allora minorenni e [REDACTED] tutt'oggi minorenni. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. Francesco Criscoli i, in data 21 ottobre 2021 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D - Terreno - foglio n.59 particella 1472.

agricolo sito in Benevento (BN) CAP: 82100 Località Montecalvo, Contrada Madonna della Salute

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Benevento, foglio 59, particella 1472, qualità Uliveto, superficie catastale 5.850, reddito dominicale: € 13,60, reddito agrario: € 16,62

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile costituente il Lotto in questione è ubicato nel Comune di Benevento (BN), Contrada Madonna della Salute. Si tratta un appezzamento di terreno coltivato ad uliveto e individuato in catasto al foglio n.59 particella n. 1472. Urbanisticamente l'immobile ricade in Zona E3 - Agricola ordinaria a prevalente uso agricolo-forestale e pascolivo del vigente P.U.C.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: non sono presenti collegamenti pubblici con il centro cittadino

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
 - Atti di asservimento urbanistico dovuto agli atti di assenso per gli interventi edilizi sul fabbricato
 - Altre limitazioni d'uso: Nessuna

IDENTIFICATIVO: CORPO D TERRENO F. 59, P.LLA 1472

1. TRASCRIZIONE del 12/10/2021 - Registro Particolare 8518 Registro Generale 10560
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3676/2021 del 04/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IDENTIFICATIVO: CORPO C TERRENO F. 59, P.LLA 1472

1. [REDACTED]

Diritto di: Livellario

2. [REDACTED]

Diritto di: Diritto del concedente

Situazione degli intestati dal 31/03/1977 al 30/10/2006 (impianto meccanografico)

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Situazione degli intestati dal 30/10/2006 al 26/06/2007 (impianto meccanografico)

F [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 26/06/2007 al 30/06/2009 (impianto meccanografico)

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 30/06/2009 al 10/10/2016 (impianto meccanografico)

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 10/10/2016 al 08/02/2018 (impianto meccanografico)

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

Situazione degli intestati dal 08/02/2018

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

2. [REDACTED]



Diritto di: Proprietà per 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE: Vedi atti di assenso relative agli interventi edilizi realizzati sopra richiamati**7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
In forza del:	Decreto Presidente Provincia di BN n.54 del 06.12.2012, pubblicato in data 24.12.2021 sul B.U.R.C. n.78
Zona omogenea:	E3 - Agricola ordinaria a prevalente uso agricolo-forestale e pascolivo
Norme tecniche di attuazione:	Le norme tecniche per la zona E.3 sono quelle di cui agli articoli 120,121 e 124 delle NTA del PUC. Nello specifico l'art.124 consente l'intervento diretto per la Ristrutturazione Edilizia e la Nuova Edificazione (residenziale e pertinenziale) con indici e limitazioni di cui alle colture specificate nelle norme, che per il caso in questione assumono il valore di IF pari ad 0,03 mc/mq per le residenze ed IF pari a 0,07 per le costruzioni accessorie.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 residenza; 0,07 fabbricati pertinenziali agricoli
Altezza massima ammessa:	7,50

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D - Terreno - foglio n.59 particella 1472**

Trattasi di fondo agricolo della superficie complessiva di 5.850 mq, di forma per lo più trapezoidale, confinante con la viabilità pubblica e posto sud - ovest del fabbricato di cui al Lotto 1. Il fondo è prevalentemente coltivato ad uliveto e orograficamente si presenta acclive con pendenza in direzione sud-ovest. L'accesso al fondo avviene dalla strada comunale e dalla interpoderale che porta al fabbricato, anch'esso oggetto di pignoramento e indicato in catasto alla p.lla 1442.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Superficie complessiva di circa mq **5.850,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uliveto	sup reale netta	5.850,00	1,00	5.850,00
		5.850,00		5.850,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona. Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere apposite indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinarietà che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Relativamente al fondo oggetto di stima, i dati sono stati desunti dai prezzi di mercato per coltivazioni simili nella provincia di Benevento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento - Comune censuario di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sito Web: www.subito.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Oggetto della presente valutazione è un apprezzamento di terreno, individuato come Corpo D (p.la 1472).

In base alle indagini di mercato eseguite, si rileva che per immobili simili, le quotazioni in offerta per le unità edilizie in oggetto, sono quelle di seguito riportate.

VALUTAZIONI INDAGINI MERCATO		Comune Benevento Immobili Simili	
Quotazione	Superficie	Richiesta	Costo/mq
Uliveto San Salvatore Telesino	3.300,00 Mq.	€ 22.000,00	6,67 €/mq
Uliveto Bucciano	1.480,00 Mq.	€ 11.500,00	7,77 €/mq
Uliveto San Lorenzo Maggiore	6.400,00 Mq.	€ 20.000,00	3,13 €/mq
Media Mercato	5,85 €/mq .		



8.3 Valutazione corpi:**D - Terreno - foglio n.59 particella 1472. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uliveto	5.850,00	€ 5,85	€ 34.222,50
Valore corpo			€ 34.222,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.222,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.222,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D - Terreno - foglio n.59 particella 1472	agricolo	5.850,00	€ 34.222,50	€ 34.222,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 34.222,50**

Data generazione:
12-03-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Anna Lanzotti



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **140/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

ALLEGATO
RILIEVO FOTOGRAFICO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Fabbricato e
Autorimessa,
Lotti 002 - 003 Terreni

Esperto alla stima: Ing. Anna Lanzotti
Codice fiscale: LNZNNA91L66A783W
Studio in: in via Costantino Grillo n.1
82016- Montesarchio (BN)
Email: annagaia.lanzotti@gmail.com
Pec: anna.lanzotti@ingegneriavellino.it





