

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **135/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Michele LANNA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
INTEGRATIVO
Lotto 001 – Corpo A – Terreni**

Esperto alla stima: Ing. Francesco Finelli
Codice fiscale: FNLFNC69S02F839Q
Studio in: Via Pacevecchia 39 - 82100 Benevento
Email: fr.finelli@gmail.com
Pec: francesco.finelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

Il terreno oggetto di accertamento e stima di cui al presente Rapporto di Valutazione, deve essere considerato come parte integrante il Corpo A del Lotto 001 del Rapporto di Valutazione del 03.05.2021. In ragione di ciò, il presente Rapporto è da trattare come INTEGRATIVO.

1 Dati Catastali

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno agricolo

Categoria: Immobile agricolo
omissis

sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 107, qualità Pascolo ARB, classe 2, superficie catastale 430 mq, reddito dominicale: € 0,29 - reddito agrario: € 0,11

2 Stato di possesso

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno agricolo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 – Terreni

Corpo: A - Terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno agricolo

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Contrada Vignadonica - Sassinoro (BN) - 82026

Valore complessivo intero p.lla 107: € 2.537,43

Essendo il presente Rapporto di Valutazione INTEGRATIVO al Rapporto del 03.05.2021, i valori complessivi stimati di ciascun Rapporto devono essere sommati tra loro per cui il valore complessivo totale del Lotto 001 risulta:

Valore complessivo intero p.lla 107: € 2.537,43

Valore complessivo intero stimato nel Rapporto del 03.05.2021: € 346.647,28

Lotto: 001 - Terreni

Valore complessivo intero: € 349.184,71

Beni in **Sassinoro (BN)**
Località/Frazione **Contrada Vignadonica**

Lotto: 001 - Terreni

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo.

Immobile agricolo sito in Sassinoro (BN) frazione: Contrada Vignadonica

Note: Il terreno censito al presente corpo è in contrada Vignadonica del territorio di Sassinoro a circa 1 km dal centro del paese percorrendo la strada provinciale SP53 in direzione NORD.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Sassinoro foglio 4, particella 107, qualità Pascolo ARB, classe 2, superficie catastale 430 mq, reddito dominicale: € 0,29 - reddito agrario: € 0,11

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2007 Repertorio n.:36052 Rogante: RAUCCIO FILIPPO Sede: Avezzano Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6729.1/2007)

Confini: La p.lla confina lato NORD con la p.lla 602, lato OVEST con la p.lla 108, lato SUD con la p.lla 125, lato EST con la p.lla 600.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene costituente il lotto è in Contrada Vignadonica in territorio del Comune di Sassinoro (BN) in una zona prevalentemente agricola che dista circa 1 km dal centro del paese.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: area agricola con vincoli e limitazioni 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 - Terreno agricolo
agricolo sito in Sassinoro (BN),
Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.p.A. contro omissis iscritto/trascritto in data 22/06/2018 ai nn. 6807/5515.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.p.A. contro omissis; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO in data 03/08/2007 ai nn. 11781/3243; Importo capitale: € 3.726.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DEPOSITO E PRESTITI contro omissis; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO in data 03/08/2007 ai nn. 11781/3242; Importo capitale: € 3.726.000,00.

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreno agricolo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A - Terreno agricolo
Immobile agricolo sito in Sassinoro (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: omissis dal 03/08/2007 ad oggi attuale proprietario. In forza di atto di compravendita; trascritto in data 03/08/2007, ai nn. 11779/6729.

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreno agricolo

7. PRATICHE EDILIZIE:**Terreno agricolo sito in Sassinoro (BN),**

Numero pratica: Prot.n.2818

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione villaggio turistico a carattere scientifico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/08/2011 al n. di prot. 2818

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreno agricolo**Terreno agricolo sito in Sassinoro (BN),**

Numero pratica: Prot.n.3755

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione villaggio turistico a carattere scientifico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/11/2015 al n. di prot. 3755

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreno agricolo**Terreno agricolo sito in Sassinoro (BN),**

Numero pratica: Prot.n.2016.0264088

Intestazione: omissis Tipo pratica:

Autorizzazione Sismica

Per lavori: Realizzazione villaggio turistico a carattere scientifico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/04/2016 al n. di prot. 2016.0264088

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreno agricolo**Terreno agricolo sito in Sassinoro (BN),**

Numero pratica: Prot.n.2162

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Proroga fine lavori del Permesso di Costruire

Per lavori: Realizzazione villaggio turistico a carattere scientifico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/07/2014 al n. di prot. 2162

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreno agricolo**7.1 Conformità edilizia:****Immobile di tipo agricolo**

Nessuna non conformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità:

Sono state riscontrate presso l'UTC di Sassinoro alcune pratiche edilizie **TUTTE SCADUTE**. Infatti cronologicamente si riporta che sul terreno in esame, unitamente alla totalità dei terreni costituenti il lotto 001 del Rapporto di Valutazione del 03.05.2021, è stato rilasciato Permesso di Costruire in data

11.08.2011 in VARIANTE al vigente strumento urbanistico (si precisa che nell'atto sono riportate anche altre particelle non oggetto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva in oggetto). Successivamente è stata presentata PROROGA in data 26.07.2014 nella quale il fine lavori è stato posticipato di anni 2. In data 05.11.2015 è stata presentata SCIA con precisazione che l'inizio lavori sarebbe stato previsto ad acquisizione del nulla osta sismico. L'autorizzazione sismica è pervenuta in data 18.04.2016. La scadenza della SCIA non è espressamente specificata (né dal testo unico né dalla legge 241/90). Tuttavia, avendo la SCIA sostituito la DIA, si fa genericamente riferimento al relativo termine di efficacia pari a 3 anni. All'attualità, si ribadisce che le pratiche edilizie presentate sulla totalità dei terreni oggetto di accertamento, incluso quello di cui al presente Rapporto, sono **TUTTE SCADUTE**.

Dati precedenti relativi al corpo: A – Terreno agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

Immobile di tipo agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	n.43 del 16/12/2019
Zona omogenea:	E in area della tutela E1 - aree agricole con vincoli e limitazioni
Norme tecniche di attuazione:	Le aree di cui alla tutela E1 sono INEDIFICABILI .
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi al corpo: A - Terreno agricolo

Descrizione: Immobile di tipo agricolo di cui al corpo A - Terreno agricolo

La particella censita al presente corpo ricade PER INTERO nell'ambito extraurbano, Zona Territoriale Omogenea E, in area della tutela "E1" - aree agricole con vincoli e limitazioni.

Le aree di cui alla tutela "E1" **SONO INEDIFICABILI**.

Pascolo con alberi è la destinazione culturale dell'area del fondo. Non si è rilevata la presenza di fabbricati rurali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **430,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del terreno utilizzata nel calcolo fa riferimento alla relativa superficie indicata nelle visura catastale per tipo di coltura. Il prezzo è riferito al Valore Agricolo Medio per la classe produttiva 3, per cui si è attribuita una variazione della superficie commerciale del 5% in aumento/diminuzione per ciascun passaggio ad una classe produttiva migliore/peggiore rispetto a quella media secondo la seguente classificazione: classe 1 = +10%; classe 2 = +5%; classe 3 = VAM; classe 4 = -5%; classe 5 = -10%.

Il prezzo così reperito è stato considerato come valore minimo di mercato. Il valore massimo di mercato è stato attribuito al prezzo reperito nella precedente compravendita che ha riguardato lo stesso terreno. In definitiva il prezzo unitario utilizzato nel calcolo, è il valore medio tra il minimo ed il massimo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pascolo ARB cl.2	sup reale lorda	430,00	1,05	451,50
		430,00		451,50

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

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Sassinoro (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per la determinazione dei più probabili valori di mercato dei terreni l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato ed avvalendosi soprattutto dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio (riferiti all'anno 2019) e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al II semestre 2020) pubblicati sul sito della Agenzia delle Entrate;

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

Per il terreno costituente il lotto è stato considerato il Valore Agricolo Medio (VAM) relativo al tipo di coltura effettivamente riscontrata per la Regione Agraria n.1 - MATESE SUD ORIENTALE della provincia di Benevento per il Comune di Sassinoro.

Per il tipo di coltura del terreno in analisi, è stato riscontrato il seguente valore medio: Pascolo arborato 0,75 €/mq.

Altre fonti di informazione:

Il terreno in esame unitamente ai terreni costituenti il lotto 001 del Rapporto di Valutazione del 03.05.2021, sono stati tutti oggetto di compravendita con Atto a firma del Notaio Filippo Raucio del 27/07/2007 numero di repertorio 36052/11439. Detto Atto di Compravendita è stato reperito dal sottoscritto Esperto e dall'analisi dello stesso si evince che tutti i terreni sono stati oggetto di "vendita a corpo" ad un prezzo totale di € 600.000,00. Considerando l'estensione to-

tale di tutti i terreni (quello in esame e quelli riportati nel Rapporto del 03.05.2021), si desume che il prezzo di vendita degli stessi al mq è pari a circa € 10,5.

Partendo dal principio che ciascun immobile è uguale solo a se stesso, considerando che per i terreni agricoli il processo di svalutazione/apprezzamento nel corso del tempo sia meno soggetto a sensibili variazioni, valutati i valori reperiti e calcolati all'attualità per gli stessi terreni, nella presente stima, il prezzo di questa compravendita è stato preso in considerazione come valore massimo.

8.3 Valutazione corpo:

A - Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.537,43.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pascolo ARB cl.2	451,50	€ 5,62	€ 2.537,43
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.537,43
Valore corpo			€ 2.537,43
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.537,43
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.537,43

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A – Terreno agricolo	agricolo	451,50	€ 2.537,43	€ 2.537,43

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:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.537,43
---	-------------------

Essendo il presente Rapporto di Valutazione INTEGRATIVO al Rapporto del 03.05.2021, i valori complessivi stimati di ciascun Rapporto devono essere sommati tra loro per cui il valore complessivo totale del Lotto 001 risulta:

Valore complessivo intero p.lla 107: € 2.537,43

Valore complessivo intero stimato nel Rapporto del 03.05.2021: € 346.647,28

Lotto: 001 - Terreni

Valore complessivo intero: € 349.184,71

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

In aggiunta alla documentazione inerente le formalità e le pratiche edilizie, già consegnata con il Rapporto di Valutazione del 03.05.2021, si allega alla presente in formato elettronico:

1. Visure catastali
2. Certificato di Destinazione Urbanistica
3. Comunicazioni inviate

Data generazione:

30-06-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Finelli
