

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **2/2018**  
data udienza di verifica crediti: 12-06-2018 ore 10:00

Giudice Delegato: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - FOGLIO 39**  
**PART.LLA 162**

**Esperto alla stima:** Arch. Guglielmo Lombardi  
**Codice fiscale:** LMBGLL67T06A783Q  
**Studio in:** viale degli Atlantici 45 A 45/A - 82100 Benevento  
**Telefono:** 3294129421  
**Fax:** 0824040077  
**Email:** lombardiarchguglielmo@gmail.com  
**Pec:** guglielmo.lombardi@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - SS 212 - Colle Sannita (BN) - 82024

**Lotto:** 001 - FOGLIO 39 PART.LLA 162

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

BASILONE GIORGIO, sezione censuaria COLLE SANNITAfoglio 39, particella 162, qualità SEMI-NATIVO 1, classe 1, superficie catastale 27870, reddito dominicale: € 209.025, reddito agrario: € 209.025,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - SS 212 - Colle Sannita (BN) - 82024

**Lotto:** 001 - FOGLIO 39 PART.LLA 162

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - SS 212 - Colle Sannita (BN) - 82024

**Lotto:** 001 - FOGLIO 39 PART.LLA 162

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - SS 212 - Colle Sannita (BN) - 82024

**Lotto:** 001 - FOGLIO 39 PART.LLA 162

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** - SS 212 - Colle Sannita (BN) - 82024

**Lotto:** 001 - FOGLIO 39 PART.LLA 162

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** - SS 212 - Colle Sannita (BN) - 82024

**Lotto:** 001 - FOGLIO 39 PART.LLA 162

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - SS 212 - Colle Sannita (BN) - 82024

**Lotto:** 001 - FOGLIO 39 PART.LLA 162

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** - SS 212 - Colle Sannita (BN) - 82024

**Lotto:** 001 - FOGLIO 39 PART.LLA 162

**Valore complessivo intero:** 868.400,00

Beni in **Colle Sannita (BN)**  
Località/Frazione **SS 212**

**Lotto: 001 - FOGLIO 39 PART.LLA 162**

**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.**

**residenziale sito in Colle Sannita (BN) CAP: 82024 frazione: SS 212**

Note: Il bene che si sviluppa per 27870 mq è in parte in zona "C" ed in parte in zona "E" dello strumento urbanistico. In particolare 21470 mq risultano in zona "C" (edificabile) e la restante parte consistente in 6400 mq in zona "E" Agricola

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: BASILONE GIORGIO , sezione censuaria COLLE SANNITA, foglio 39, particella 162, qualità SEMINATIVO 1, classe 1, superficie catastale 27870, reddito dominicale: € 209.025, reddito agrario: € 209.025

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/04/1982 Voltura in atti dal 01/10/1985 Repertorio n.: 6575 Rogante: PIACQUADIO ETTORE Sede: BENEVENTO Registrazione: UR Sede: BENEVENTO n: 2518 del 04/05/1982 (n. 306582

Confini: IL BENE CONFINA CON: SS 212 FOGLIO 39 P.LLA 379; FOLGIO 39 P.LLA 378; FOGLIO 39 P.LLA 485; FOGLIO 39 P.LLA 471; FOGLIO 39 P.LLA 473; FOGLIO 39 P.LLA 300; FOGLIO 39 P.LLA 286.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona di Espansione alle porte della città. Nella zona sono presenti lottizzazioni di recente realizzazione.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** BENEVENTO, NAPOLI, CAMPOBASSO.

**Attrazioni paesaggistiche:** COLLINE BENEVENTANE.

**Attrazioni storiche:** CHIESA DI SAN GIORGIO, CHIESA DELL'ANNUNZIATA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non vi sono spese condominiali

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** nessuno essendo un terreno

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** no

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

#### 7.1 Conformità edilizia:

**residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il bene è potenzialmente edificabile. Per l'edificazione essendo la parte del bene in zona "C" superiore ai 1000mq gli interventi edilizi si attuano attraverso lottizzazioni convenzionate. Per la zona "E" Agricola è possibile edificare secondo quanto riportato nel rispetto delle norme tecniche di attuazione

#### 7.2 Conformità urbanistica:

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Decreto del 31/07/1987 del Presidente della Comunità Montana "Alto Tammaro"
Zona omogenea:	zona "C" per la parte verso la strada mentre la restante parte zona "E"
Norme tecniche di attuazione:	Allegate alla perizia
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
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:	zona "C" 2mc/mq; per la Zona "E" 0.03 mc/mq
Rapporto di copertura:	zona "C" 0.50; Zona "E" 0.05
Altezza massima ammessa:	zona "C" 10,50 m; zona "E" 8,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Essendo parte del lotto in zona "C" di espansione è possibile edificare secondo i parametri riportati sopra. Per l'edificazione essendo la parte del bene in zona "C" superiore ai 1000mq gli interventi edilizi si attuano attraverso lottizzazioni convenzionate. Per la zona "E" Agricola è possibile edificare secondo quanto riportato nel rispetto delle norme tecniche di attuazione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

Il bene è sempre stato utilizzato dal Basilone come deposito macchine e mezzi per la sua attività. Ad oggi il bene, in locazione al figlio con contratto con la procedura esecutiva, viene ancora utilizzato come deposito e logistica per le attività del locatario. Nella realtà viene utilizzata solo una parte del bene in quanto la parte a destinazione agricola risulta in forte pendenza per cui non è utilizzata da locatario. La restante parte, utilizzata dal locatario, mentre la parte adiacente la strada ed avente destinazione urbanistica "C" viene utilizzata in

parte in quanto sono ancora presenti vecchi capannoni fatiscenti, vecchie autovetture ed attrezzature da rottamare.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27.870,00**

il terreno risulta di forma Poligonale ed orografia variabile, per la parte verso la SS212 pianeggiante mentre per la parte verso il vallone in declivio

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il piazzale è in discrete condizioni seppur occupato in parte da depositi mezzi ed automobili abbandonati.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

#### 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
-----------------------	----

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza si procede con due valori distinti in funzione della destinazione Urbanistica del bene che, come già esposto, risulta in parte in zona "C" di espansione ed in parte in zona "E" Agricola

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
zona "C" di espansione	sup lorda di pavimento	21.470,00	1,00	21.470,00
zona "E" Agricola	sup lorda di pavimento	6.400,00	1,00	6.400,00
		<b>27.870,00</b>		<b>27.870,00</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è diverso a seconda della destinazione urbanistica della particella catastale. Difatti il lotto si estende per 27.870,00 mq con destinazioni d'uso diverse. Per la parte prospiciente la SS 212 il terreno è zona "C" mentre per la parte a valle verso il vallone è zona "E". Per quanto riguarda l'area ubicata in zona "C" il criterio di stima adottato prende spunto da quanto stabilito dal Comune di Colle Sannita che per la determinazione dei versamenti IMU determina il valore dei terreni edificabili, la zona "C" risulta essere tale, in € 60/mq. Tale valore determinato dal comune riportato nella valutazione del compendio risulta essere, a parere dello scrivente, maggiore del reale valore ad oggi dei terreni edificabili seppur in zona di espansione non distante dal centro urbano. Nella valutazione ho dovuto tenere in conto non solo quanto dichiarato dal Comune di Colle Sannita ma anche da quanto sta accadendo nei nostri centri minori, in realtà anche in quelli maggiori, con una perdita di popolazione costante. Inoltre molti edifici risultano disabitati e/o abbandonati. A mio modo di vedere il mercato ad oggi è sicuramente saturo. Fatta questa piccola premessa credo che il lotto a destinazione edificatoria, parte della particella 162 abbia ad oggi un valore di € 40,00/mq.

Per la parte di terreno a destinazione agricola in PRG ("E") il valore, che normalmente per la zona oscilla tra 1,5 e 4,5 €/mq, data la morfologia dello stesso il valore viene determinato in 1,5 €/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Colle Sannita;

Ufficio tecnico di Colle Sannita.



**8.3 Valutazione corpi:****A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 868.400,00.

Il criterio di stima adottato è diverso a seconda della destinazione urbanistica della particella catastale. Difatti il lotto si estende per 27.870,00 mq con destinazioni d'uso diverse. Per la parte prospiciente la SS 212 il terreno è zona "C" mentre per la parte a valle verso il vallone è zona "E". Per quanto riguarda l'area ubicata in zona "C" il criterio di stima adottato prende spunto da quanto stabilito dal Comune di Colle Sannita che per la determinazione dei versamenti IMU determina il valore dei terreni edificabili, la zona "C" risulta essere tale, in € 60/mq. Tale valore determinato dal comune riportato nella valutazione del compendio risulta essere, a parere dello scrivente, maggiore del reale valore ad oggi dei terreni edificabili seppur in zona di espansione non distante dal centro urbano. Nella valutazione ho dovuto tenere in conto non solo quanto dichiarato dal Comune di Colle Sannita ma anche da quanto sta accadendo nei nostri centri minori, in realtà anche in quelli maggiori, con una perdita di popolazione costante. Inoltre molti edifici risultano disabitati e/o abbandonati. A mio modo di vedere il mercato ad oggi è sicuramente saturo. Fatta questa piccola premessa credo che il lotto a destinazione edificatoria, parte della particella 162 abbia ad oggi un valore di € 30,00/mq.

Per la parte di terreno a destinazione agricola in PRG "E" il valore, che normalmente per la zona oscilla tra 1,5 e 4,5 €/mq, data la morfologia dello stesso il valore viene determinato in 1,5 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
zona "C" di espansione	21.470,00	€ 40,00	€ 858.800,00
zona "E" Agricola	6.400,00	€ 1,50	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 868.400,00
Valore corpo			€ 868.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 868.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 868.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	27.870,00	€ 868.400,00	€ 868.400,00

**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: **€ 868.400,00**

**Allegati**

Estratto di mappa foglio 38  
visura storica foglio 38 particella 14  
sovrapposizione catastale ortofoto  
valori agricoli medi provincia di Benevento 2019

Certificato di destinazione urbanistica

Data generazione:  
08-05-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Guglielmo Lombardi**