

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

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: strada interpoderale tra SS 212 e via Bari - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: agricolo

sezione censuaria Colle Sannita foglio 39, particella 274, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 5440, reddito dominicale: € 21,07, reddito agrario: € 21,07,

2. Stato di possesso

Bene: strada interpoderale tra SS 212 e via Bari - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: strada interpoderale tra SS 212 e via Bari - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: strada interpoderale tra SS 212 e via Bari - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001

5. Comproprietari

.

Beni: strada interpoderale tra SS 212 e via Bari - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: strada interpoderale tra SS 212 e via Bari - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: strada interpodereale tra SS 212 e via Bari - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: strada interpodereale tra SS 212 e via Bari - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 10.880,00

Beni in **Colle Sannita (BN)**
Località/Frazione
strada interpoderale tra SS 212 e via Bari

Lotto: 001

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

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 Colle Sannita (BN) CAP: 82024, strada interpoderale tra SS 212 e via Bari

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Colle Sannita, foglio 39, particella 274, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 5440, reddito dominicale: € 21,07, reddito agrario: € 21,07

Derivante da: foglio 39 p.lla 58 che a seguito di frazionamento in atti dal 11/07/1994 ha generato le particelle 58, 273 274 e 275 al foglio 39

Confini: Il bene confina con: foglio 39 particella 62; foglio 39 particella 63; foglio 39 particella 74; foglio 39 particella 75; foglio 39 particella 62; foglio 39 particella 80; foglio 39 particella 81; foglio 39 particella 275; foglio 39 particella 82; foglio 39 particella 64; foglio 39 particella 58; Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona agricola alle porte di Colle Sannita

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola

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:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Fallimento; Iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 15/01/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non esiste condominio.

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: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NESSUNO

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

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

In forza della delibera:	/Decreto del 31/07/1987
Zona omogenea:	E (agricola)
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
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	8,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il bene risulta essere un terreno agricolo classificato come seminativo di classe 1.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.440,00**

il terreno risulta di forma composta da due rettangoli collegati da un terzo rettangolo di minori dimensioni

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

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:

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138. In particolare, trattandosi di terreno agricolo, la stima si è basata sui valori agricoli medi pubblicati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola-	sup reale lorda	5.440,00	1,00	5.440,00
		5.440,00		5.440,00

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:

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione del pronunciamento della Commissione provinciale nei valori agricoli medi della provincia di Benevento relativa al 2019 disponibile sul sito dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio. I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Colle Sannita;

Ufficio tecnico di Colle Sannita;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie on line/Valori agricoli medi per la provincia di Benevento 2019;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola-	5.440,00	€ 2,00	€ 10.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.880,00
Valore corpo			€ 10.880,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.880,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	5.440,00	€ 10.880,00	€ 10.880,00

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: **€ 10.880,00**

Allegati

Estratto di mappa foglio 39
visura storica foglio 39 particella 274
sovrapposizione catastale ortofoto
valori agricoli medi provincia di Benevento 2019
Certificato di destinazione urbanistica

Data generazione:

01-03-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Guglielmo Lombardi