

**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.la 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
		<b>5.440,00</b>		<b>5.440,00</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:**

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>Immobilie</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**