

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

**Giorgio Basilone**

N° Gen. Rep. **2/2018**  
data udienza di verifica crediti:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 614**

**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:** Strada Statale 88 - Pontelandolfo (BN) - 82027

**Lotto:** 614

**Corpo:** A

**Categoria:** terreno

Basilone Giorgio, sezione censuaria Pontelandolfo foglio 14, particella 614, qualità terreno seminativo, classe 3, superficie catastale 2.220 mq, reddito dominicale: € 4,59, reddito agrario: € 8,60,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** SS. Sannitica - Pontelandolfo (BN) - 82027

**Lotto:** 614

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** SS. Sannitica - zona periferica - Pontelandolfo (BN) - 82027

**Lotto:** 614

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** SS. Sannitica - zona periferica - Pontelandolfo (BN) - 82027

**Lotto:** 614

### 5. Comproprietari

.

**Beni:** SS. Sannitica - zona periferica - Pontelandolfo (BN) - 82027

**Lotto:** 614

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** SS. Sannitica - zona periferica - Pontelandolfo (BN) - 82027

**Lotto:** 614

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** SS. Sannitica - zona periferica - Pontelandolfo (BN) - 82027

**Lotto:** 614

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** SS. Sannitica - zona periferica - Pontelandolfo (BN) - 82027

**Lotto:** 614

**Valore complessivo intero:** 1.11000,00

Beni in **Colle Sannita (BN)**  
Località/Frazione **CENTRO STORICO**  
VIA DELLA LIBERTA'

**Lotto: 868**

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 sito in Pontelandolfo (BN) CAP: 82027 frazione: zona periferica, SS. Sannitica**

Note: Nella realtà il bene risulta essere a destinazione D

### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di Giorgio Basilone - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: BSLGRG40T29C846Y

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Basilone Giorgio , sezione censuaria PONTELANDOLFO, foglio 14, particella 614, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2220, reddito dominicale: € 4,59, reddito agrario: € 8,60

Confini: IL BENE CONFINA CON:

SS. 87 SANNITCA;

FOGLIO 14 P.LLA 555,

FOGLIO 14 P.LLA 1117;

FOGLIO 14 P.LLA 613

FOGLIO 14 P.LLA 612;

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

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

Il bene si trova a confine con la SS. 87 di collegamento tra Benevento e Campobasso

**Caratteristiche zona:** in zona periferica con visibilità sulla SS. 87

**Area urbanistica:** dal PUC si evince che il bene è in zona D2 – produttiva già programmata prevalentemente industriale.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole industriali commerciali

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Calvello, Lago Ciancione, Coste Chiavarine e Castello dell'Avellana

**Attrazioni storiche:** Torre di Pontelandolfo, Chiesa di San Salvatore, Monumento vittime della rap-presaglia del 14/08/1861.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Il terreno risulta in parte recintato e si ha accesso, allo stesso, da una strada carrabile in misto cementato e terra.,

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

terreno a favore della massa dei creditori contro Basilone Giorgio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 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:**

**Millesimi di proprietà:** 100 %

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

**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:** BASILONE GIORGIO **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR PIACQUADIO, in data 12/09/1989, rep. 13924 -UR.; registrazione n. 3429 in data 27/09/1989, Compravendita Voltura 5466.1/1989- pratica n. 498 in atti dal 02/01/2001.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

#### 7.1 Conformità edilizia:

**Terreno**

si

**7.2 Conformità urbanistica:**

SI

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanisitco Comunale
Zona omogenea:	D2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Altezza massima ammessa:	

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

TRATTASI DI TERRENO EDIFICABILE A PREVALENZA INDUSTRIALE

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di Giorgio Basilone- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: BSLGRG40T29C846Y

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2220,00**

Stato di manutenzione generale: NORMALE

Condizioni generali dell'immobile: IL TERRENO SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI GENERALI.

PARTE DEL LOTTO E' RECINTATO MA E' POSSIBILE ACCEDERE SIA DALLA PARTICELLA FOGLIO 14 P.LLA 440 SIA DALLA SS 87

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	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:**

Il calcolo della consistenza è stato elaborato scondo quanto riportato nel DPR 23 marzo 1988, n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO EDIFICABILE	sup lorda di pavimento	2220,00	1,00	2200,00

**Criteri estimativi COMPRATIVI PER TERRENI EDIFICABILI AVENTI LE STESS CARATTERISTICHE**

Destinazione d'uso: EDIFICI INDUSTRIALI E PRODUTTIVI

Sottocategoria:

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

L'immobile, identificato al catasto Terreni, risulta avere una potenzialità costruttiva in quanto in zona D2 del PUC Artigiana che consente interventi prevalentemente industriali.

La stima avrà come oggetto il Terreno ad uso agricolo ma terrà conto delle potenzialità edificatorie date dal PUC. Per quanto detto la stima terrà conto del valore reale del bene così come risulta ad oggi.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pontelandolfo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della Provincia di Benevento ed Agenzie on line, Osservatori del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 35/50.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	2220	€ 50,00	€ 111.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.000,00
Valore corpo			€ 111.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno edificabile	2220	€ 111.000,00	€ 111.000,00

### 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: € 111.000,00

Data generazione:

21-10-2024

L'Esperto alla stima

Arch. Guglielmo Lombardi

