

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Molisannio S.P.A.**
contro:

N° Gen. Rep. **82/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05.07.2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Rosario Molino**
Custode Giudiziario: **Dott.ssa Maria Giulia Romano**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Francesca Bozzi
Codice fiscale: BZZFNC70E56H501L
Studio in: Via Perinetto 2 - 82100
Email: francescabozzi70@gmail.com
Pec: francesca.bozzi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Località Vado degli Anfratti - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A - foglio 2, particella 236; foglio 2, particella 9; foglio 2, particella 4

Categoria: Terreni

Dati Catastali: Moiano - foglio 2, particella 236, qualità Seminativo Arborato , classe 4, superficie catastale 46are - 30 centiare , reddito dominicale: Euro 19,13, reddito agrario: Euro 23,91. Moiano foglio 2, particella 9, qualità Pascolo , classe 2, superficie catastale 68 are - 70 centiare , reddito dominicale: Euro 4,61, reddito agrario: Euro 4,61. Moiano foglio 2, particella 4, qualità Bosco Ceduo , classe 4, superficie catastale 56 are - 10 centiare , reddito dominicale: Euro 2,61, reddito agrario: Euro 1,74, in ditta OMISSIS in qualità di usufruttuario per 1/3 fino al 26.02.1990.

2. Stato di possesso

Bene: - Località Vado degli Anfratti - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A - foglio 2, particella 236; foglio 2, particella 9; foglio 2, particella 4

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Località Vado degli Anfratti - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A - foglio 2, particella 236; foglio 2, particella 9; foglio 2, particella 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Località Vado degli Anfratti - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A - foglio 2, particella 236; foglio 2, particella 9; foglio 2, particella 4

Creditori Iscritti: Equitalia Sestri Banca

5. Comproprietari

Beni: - Località Vado degli Anfratti - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A - foglio 2, particella 236; foglio 2, particella 9; foglio 2, particella 4

Comproprietari: omissis proprietario per la quota di 1/8 quale bene personale e per la quota di 7/8 in regime di comunione di beni con omissis.

6. Misure Penali

Bene: - Località Vado degli Anfratti - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A - foglio 2, particella 236; foglio 2, particella 9; foglio 2, particella 4

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Località Vado degli Anfratti - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A - foglio 2, particella 236; foglio 2, particella 9; foglio 2, particella 4

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: - Località Vado degli Anfratti - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A - foglio 2, particella 236; foglio 2, particella 9; foglio 2, particella 4

Valore complessivo intero: Euro 42.775,00

(Euro Quarantaduemilasettecentosettantacinque/00)

Beni in Moiano (BN)
Località/Frazione **Località Vado degli Anfratti**

Lotto: 001**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

La certificazione Notarile agli atti del Dott. Tommaso Caruso Notaio in Benevento, è stata redatta dopo aver esaminato i Registri Catastali ed Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento avvenuta in data 05.08.2020.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.**

Terreno agricolo sito in frazione: Località Vado degli Anfratti ,
i beni oggetto di pignoramento identificati dalle seguenti particelle foglio 2, particella 236; foglio 2, particella 9; foglio 2, particella 4 , sono siti nel Comune di Moiano, in località Vado degli Anfratti e così come confermato dai sopralluoghi effettuati, sono dei terreni a carattere agricolo caratterizzati dalla presenza di ulivi e zone boschive Nel verbale di pignoramento immobili trascritto in data 31.07.2020 ai numeri R.G. 6070 – R.P. 4538 presso l'Agenzia del Territorio di Benevento i beni pignorati si identificano con le seguenti particelle: foglio 2, particella 236; foglio 2, particella 9; foglio 2, particella 4. A seguito dei sopralluoghi e delle verifiche svolte presso l'Ufficio del catasto di Benevento la sottoscritta ha riscontrato la seguente difformità consistente nell'aggiornamento catastale delle visure relativamente all'intestazione dei proprietari.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: omissis risulta essere comproprietaria per 7/8 in regime di comunione legale con omissis generalizzato come sopra sui seguenti terreni: foglio 2, particella 236; foglio 2, particella 9; foglio 2, particella 4

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Moiano , foglio 2, particella 236, qualità Seminativo Arborato , classe 4, superficie catastale 46are - 30 centiare , reddito dominicale: Euro 19,13, reddito agrario: Euro 23,91

Derivante da: Antecedente all'impianto meccanografico (06.07.1973) il bene soprariportato era di proprietà di omissis e deceduto il 17.01.1975. In virtù di successione legittima registrata il 20.06.1975 il bene pervenne ai germani: omissis tutti proprietari per la quota di 1/8 fino al 26.02.1990; e a omissis 09.08.1902 usufruttuario per 1/3 fino al 26.02.1990. Con atto del Notaio Marina Capone del 26.02.1990 il bene in ditta a omissis (proprietario per intero) ed a omissis usufruttuario per 1/3, ad oggi risulta essere di proprietà di omissis proprietario per 1/8 in virtù di successione legittima del padre omissis e di omissis per la quota di 7/8 in regime di comunione legale.

Millesimi di proprietà di parti comuni: la piena proprietà del bene precedentemente descritto a seguito di accertamenti effettuati dalla sottoscritta e come conferma la Certificazione Notarile

del Dott. Tommaso Caruso Notaio in Benevento, nella quota sopra riportata al momento della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 05.08.2020 ad oggi risulta essere di proprietà di omissis in parte per la quota di 1/8 (quale bene personale) ed in parte per la quota di 7/8 in regime di comunione legale con omissis.

Confini: La p.lla 236 fg. 3 confina con i seguenti terreni: p.lla 4; p.lla 9; p.lla 307 fg. 3 tutte terreni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis , sezione censuaria Moiano sezione censuaria Moiano , foglio 2, particella 9, qualità Pascolo , classe 2, superficie catastale 68 are - 70 centiare , reddito dominicale: Euro 4,61, reddito agrario: Euro 4,61

Derivante da: Antecedente all'impianto meccanografico (06.07.1973) il bene sopra riportato era di proprietà di omissis e deceduto il 17.01.1975. In virtù di successione legittima registrata il 20.06.1975 il bene pervenne ai germani: omissis. Con atto del Notaio Marina Capone del 26.02.1990 il bene in ditta a omissis (proprietario per intero) ed a omissis usufruttuario per 1/3, a fine al 26.02.1990, d oggi risulta essere di proprietà di omissis proprietario per 1/8 in virtù di successione legittima del padre omissis e di omissis per la quota di 7/8 in regime di comunione legale.

Millesimi di proprietà di parti comuni: la piena proprietà del bene precedentemente descritto a seguito di accertamenti effettuati dalla sottoscritta e come conferma la Certificazione Notarile del Dott. Tommaso Caruso Notaio in Benevento, nella quota sopra riportata al momento della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 05.08.2020 ad oggi risulta essere di proprietà di omissis in parte per la quota di 1/8 (quale bene personale) ed in parte per la quota di 7/8 in regime di comunione legale con omissis.

Confini: la p.lla 8 fg. 3 confina con i seguenti terreni: : p.lla 4; p.lla 236; p.lla 203 fg.3

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis, sezione censuaria Moiano , foglio 2, particella 4, qualità Bosco Ceduo , classe 4, superficie catastale 56 are - 10 centiare , reddito dominicale: Euro 2,61, reddito agrario: Euro 1,74.

Derivante da: Antecedente all'impianto meccanografico (06.07.1973) il bene sopra riportato era di proprietà di omissis e deceduto il 17.01.1975. In virtù di successione legittima registrata il 20.06.1975 il bene pervenne ai ger- mani: omissis; e a omissis usufruttuario per 1/3 fino al 26.02.1990. Con atto del Notaio Marina Capone del 26.02.1990 il bene in ditta a omissis (proprietario per intero) ed a omissis usu- fruttuario per 1/3 fino al 26.02.1990, ad oggi risulta essere di proprietà di omissis proprietario per 1/8 in virtù di successione legittima del pa- dre omissis e di omissis per la quota di 7/8 in regime di comunione legale.

Millesimi di proprietà di parti comuni: la piena proprietà del bene precedentemente descritto a seguito di accertamenti effettuati dalla sottoscritta e come conferma la Certificazione Notarile del Dott. Tommaso Caruso Notaio in Benevento, nella quota sopra riportata al momento della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 05.08.2020 ad oggi risulta essere di proprietà di omissis in parte per la quota di 1/8 (quale bene personale) ed in parte per la quota di 7/8 in regime di comunione legale con omissis.

Confini: La p.lla 4 fg.3 confina con i seguenti terreni: p.lla 9, p.lla 236; p.lla 201 fg. 3.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale, dovrà però essere aggiornata l'intestazione degli attuali proprietari.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Zona agricola

Area urbanistica: Zona agricola ET di tutela del paesaggio aperto

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Comune di Moiano .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Sestri Banca contro , omissis; A rogito di Equitalia Sestri S.P.A. in data 08/11/2007 ai nn. 9630; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 09/11/2007 ai nn. 16316/3877 (a rettifica di quella precedentemente iscritta in data 07.09.2004 ai nn. 12765 in virtù di atto amministrativo dell'08.11.2007 a favore di S.A.R.I. Sannitica Riscossioni S.P.A. contro omissis. La rettifica riguarda l'ubicazione degli immobili erroneamente riportati a S.Agata dei Goti invece che a Moiano).

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Verbale di pignoramento immobili a favore di Molisannio S.p.A. P.Iva 01094190624 contro omissis per la quota di 1/8 come bene personale e per la quota di 7/8 in regime di comunione legale e contro omissis, per la quota di 7/8 in regime di comunione legale,

presso il Tribunale di Benevento in data 31/07/2020 ai nn. 2910; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 05/08/2020 ai nn. 6070/4538.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Le p.lle oggetto di pignoramento non rientrano nelle aree oggetto di prelazione ex art. 12 comma 2 lett.a) e b) della legge 394/1991

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis; il bene risulta essere di omissis per la quota di 1/8 quale bene personale e per la quota di 7/8 in regime di comunione di beni con omissis. A omissis il bene pervenne quale bene personale in virtù di successione legittima dal padre omissis (non seguita da atto di accettazione dell'eredità) ed in parte per la quota di 7/8 in regime di comunione di beni con omissis giusto atto di cessione di diritti a rogito di Notaio Marina Capone dai germani omissis, divenuti comproprietari ognuno per i propri diritti in virtù di successione del padre omissis generalizzato come sopra e deceduto il 17.01.1975 registrata a Benevento in data 20/06/1975, e trascritta in data 16.07.1975 ai nn. 4990/part.4521 non seguita da atto di accettazione di eredità.

7 PRATICHE EDILIZIE

7 Conformità edilizia:

Identificativo Corpo A foglio 2, particella 236; foglio 2, particella 9; foglio 2, particella 4
Terreno agricolo

Nessuna.

7 Conformità urbanistica:**Identificativo Corpo A** foglio 2, particella 236; foglio 2, particella 9; foglio 2, particella 4**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Territoriale Paesistico
Norme tecniche di attuazione:	<p>per le zone classificate ET individuate dal Piano Territoriale Paesistico vigente come zone di conservazione integrata C1, dovranno essere rispettati i divieti e le limitazioni di cui all'art. 13 della normativa del Piano territoriale Paesistico nonché le misure di salvaguardia allegata alla perimetrazione provvisoria del Piano Regionale del Taburno di cui al D.P.C.R.G. n.5570 del 02.06.1995 (BURC n.35 del 26.07.1995) per quelle parti di territorio ricompreso in detto perimetro. Per le aree classificate instabili dallo studio geologico allegato Piano Regolatore Generale è possibile la valorizzazione ambientale previa sistemazione idrogeologica con esclusivo impiego di tecniche e materiali propri dell'ingegneria naturalistica secondo la manualistica in uso. Gli interventi di sistemazione idrogeologica e valorizzazione ambientale, da attuare mediante intervento pubblico anche con le eventuali previsioni di espropri per le aree da destinare a spazi pubblici, debbono essere finalizzati alla promozione e valorizzazione dell'ambiente per la salvaguardia da eventuali dissesti o alterazioni geomorfologiche. Non sono ammesse in nessun caso nuove costruzioni, sono consentite solo opere di manutenzione ...ai fabbricati esistenti senza aumenti di volume. Per edifici ed alloggi da destinare ad utilizzazioni agrituristiche e per il miglioramento delle opere igienico sanitarie termiche ed idriche e sistemazioni ed arredamenti degli alloggi e servizi, è consentito il recupero, riattamento e riqualificazione funzionale anche mediante incremento della volumetria esistente dell'esistente, al fine di consentire, al fine di consentire l'applicazione degli standard progettuali previsti dall'art.3 punto 1 della L.R. n 41 del 28.08.1984 per lo sviluppo agrituristico. I fabbricati possono essere destinati oltre che alla ricezione alberghiera anche alla vendita e al consumo diretto di prodotti propri dell'azienda. Le aree libere possono essere destinate all'allestimento di campeggi attraverso la delimitazione di aree per la sosta di tende e di roulotte, per un massimo di 3 tende e 3 roulotte. Sono destinatari degli interventi previsti, gli operatori agrituristici singoli o associati e le associazioni regionali di operatori agrituristici, che siano emanazione di associazioni a carattere regionale. Per le aree ricomprese nel perimetro del Par-</p>

	co del Taburno, fermo restando l'applicazione dell'art.7 della Normativa del Piano Territoriale Paesistico, fino alla formazione del Piano Urbanistico del Parco che prevale su tutti i livelli di Pianificazione, è consentito solo il recupero degli edifici esistenti sia residenziali, misto residenziali pertinenti e produttivi in genere, anche mediante ristrutturazione edilizia rigorosamente nei limiti del volume esistente. Inoltre l'area medesima - ricade in zona C1 del vigente Piano territoriale Paesistico - Ambito 2 - Massiccio del Taburno approvato con D:M: del 30.09.1996 pubblicato sulla G.U. n. 251 del 25.10.1996 per cui rimane assoggettata alle norme dello stesso Piano. - Zona RP4 Area di alta attenzione dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno pubblicato sul B.U.R.C. n. 37 del 14 agosto 2006, le cui norme di attuazione vietano qualunque trasformazione dello stato dei luoghi sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio, rispettare la distanza dal fiume Isclero. - non ricade nel vincolo irogeologico - che dette particelle rientrano nelle aree oggetto di prelazione ex art. 12 comma 2 lett. a) e b) della legge 394/1991
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

I beni oggetto di Pignoramento sono individuati dalla seguenti particelle foglio 2, particella 236; foglio 2, particella 9; foglio 2, particella 4 del Comune di Moiano, sono situati in Località Vado degli Anfratti. In prossimità della strada comunale che conduce anche al massiccio del Taburno. Il comune di Moiano dista dal centro della città di Benevento, all'incirca 30 chilometri ed è raggiungibile dalla Strada Statale 7. I terreni sono prevalentemente terreni montuosi, caratterizzati da alberi e da un paesaggio montano e boscoso, in alcune zone sono presenti alberi di ulivo, (p.lla 236 fg. 2). I terreni sono confinanti tra di loro, presentano una forma pressappoco rettangolare ed hanno un'estensione nella totalità pari a 17.110 mq (p.lla 236 – 46 are – 30 ca; p.lla 9 – 68 are – 70 ca; p.lla 4 – 56 are e 10ca) e ricadono in zona ET – Agricola di Tutela del Paesaggio Aperto. Sui terreni pignorati, insistono due fabbricati che ad oggi sono dei ruderi inagibili, si trovano in condizioni di particolare degrado e sono in parte privi di copertura. Probabilmente costituivano dei locali di deposito per attrezzi agricoli. Pertanto ad oggi, considerate le condizioni nelle quali essi si trovano, la sottoscritta non è in grado di poter effettuare una valutazione, che invece verrà opportunamente svolta per i terreni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: omissis

Superficie complessiva di tutti i terreni che costituiscono un unico lotto è di circa mq **17.110 mq**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In totale i terreni hanno un'estensione di circa mq 17.110, nello specifico la p.lla 9 estensione mq 6.870, la p.lla 4 estensione 5.610 mq; e la p.lla 236 estensione 4.630mq. I terreni sono confinanti tra di loro, di difficile accesso poiché ubicati in montagna e di forma regolare e pressappoco rettangolare.

A seguito di ricerche svolte sul posto, e con l'ausilio di altre documentazioni (atti di compravendita) nonché confrontandosi con i valori dell'OMI, la sottoscritta ha attribuito ai terreni classificati in zona ET – agricola di tutela del paesaggio aperto così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciata alla sottoscritta dal Comune di Moiano e che si allega, un valore pari ad Euro 2,50 mq. Pertanto il valore dei terreni la cui estensione è di 17.100 mq è pari ad **Euro 42.775,00**.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

8. Fonti di informazione:

Catasto di Benevento ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento ;

Uffici del registro di Benevento ;

Ufficio tecnico di Moiano .

8. Valutazione corpi:

A. agricolo

Valore Lotto € 42.775.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno Agricolo	17.110	€ 2.50	€ 42.775
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.775
Valore corpo			€ 42.775
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.775
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.775

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € da valutare

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:

€ 42.775

CONCLUSIONI

I beni oggetto di stima sono costituiti da terreni siti in Moiano (BN) in località Vado degli Anfratti. La zona dove sono ubicati è una zona montuosa classificata in zona ET –Agricola di tutela del Paesaggio Aperto. I beni catastalmente si individuano come segue: Corpo A – Terreni Agricoli e costituiscono un unico lotto. Dati catastali: particelle foglio 2, particella 236 qualità Seminativo Arborato , classe 4, superficie catastale 46are - 30 centiare , reddito dominicale: € Euro 19,13, reddito agrario: € Euro 23,91 foglio 2, particella 9 qualità Pascolo , classe 2, superficie catastale 68 are - 70 centiare , reddito dominicale: Euro 4,61, reddito agrario: Euro 4,61 foglio 2, particella 4 qualità Bosco Ceduo , classe 4, superficie catastale 56 are - 10 centiare , reddito dominicale: Euro 2,61, reddito agrario: Euro 1,74 in ditta omissis e omissis; In totale il valore di mercato del Lotto costituito dal Corpo A è pari ad **Euro 42.775,00** circa.

Ritenendo comunque di aver espletato il proprio compito e ringraziando per la fiducia concessa, la sottoscritta resta a disposizione per quanto fosse ulteriormente richiesto dall’Autorità Giudiziaria.

Data generazione:

04-07-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Bozzi