

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GUBER BANCA S.P.A.**

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **72/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE LANNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Fabbricati, 002 -
terreni, 003 - terreni

Esperto alla stima: Ing Tiberio Russo
Codice fiscale: RSSTBR67S10F636S
Studio in: - 82016 MONTESARCHIO
Email: tiberio.russo67@gmail.com
Pec: tiberio.russo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Federico secondo snc - Calvi (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricati

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [3]

██████████, foglio 7, particella 201, subalterno 7, indirizzo VIA FEDERICO SECONDO, piano T-1, comune CALVI, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5, superficie 309, rendita € 581,01

Corpo: B

Categoria: Deposito [D]

██████████, foglio 7, particella 201, subalterno 6, indirizzo VIA FEDERICO SECONDO, piano T-1, comune CALVI, categoria C/2, classe 2, consistenza 120, superficie 152, rendita € 223.11

Corpo: C

Categoria: Deposito [D]

██████████, foglio 7, particella 201, subalterno 5, indirizzo VIA FEDERICO SECONDO, piano T, comune CALVI, categoria D/10, rendita € 968,50

Corpo: D

Categoria: Agricolo

██████████, sezione censuaria CALVI foglio 7, particella 225, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1174, reddito dominicale: € 10.31, reddito agrario: € 5.46,

Corpo: E

Categoria: Agricolo

██████████, sezione censuaria CALVI foglio 7, particella 200, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1450, reddito dominicale: € 12.73, reddito agrario: € 6.74,

Lotto: 002 - terreni

Corpo: F

Categoria: Agricolo

██████████, sezione censuaria CALVI foglio 7, particella 57, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 3400, reddito dominicale: € 16.68, reddito agrario: € 11.41,

Corpo: G

Categoria: Agricolo

██████████, sezione censuaria CALVI foglio 7, particella 141, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1900, reddito dominicale: € 9.32, reddito agrario: € 6.38,

Lotto: 001 - Fabbricati

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - terreni

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - terreni

Corpo: H

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: I

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Federico secondo snc - Calvi (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricati

Corpo: A

Creditori Iscritti: GUBER BANCA S.P.A., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA,, AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

Corpo: B

Creditori Iscritti: GUBER BANCA S.P.A., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA,, AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

Corpo: C

Creditori Iscritti: GUBER BANCA S.P.A., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA,, AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

Corpo: D

Creditori Iscritti: GUBER BANCA S.P.A., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA,, AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

Corpo: E

Creditori Iscritti: GUBER BANCA S.P.A., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA,, AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

Lotto: 002 - terreni

Corpo: F

Creditori Iscritti: GUBER BANCA S.P.A., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA,, AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

Corpo: G

Creditori Iscritti: GUBER BANCA S.P.A., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA,, AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

Lotto: 003 - terreni

Corpo: H

Creditori Iscritti: GUBER BANCA S.P.A., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA,, AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

Corpo: I

Creditori Iscritti: GUBER BANCA S.P.A., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA,, AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

5 Comproprietari

Beni: via Federico secondo snc - Calvi (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricati

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED] [REDACTED]

Corpo: B

Comproprietari: [REDACTED] [REDACTED]

Corpo: C

Comproprietari: [REDACTED] [REDACTED]

Corpo: D

Comproprietari: [REDACTED] [REDACTED]

Corpo: E

Comproprietari: [REDACTED] [REDACTED]

Lotto: 002 - terreni

Corpo: F

Comproprietari: [REDACTED] [REDACTED]

Corpo: G

Comproprietari: [REDACTED] [REDACTED]

Lotto: 003 - terreni

Corpo: H

Comproprietari: [REDACTED] [REDACTED]

Corpo: I

Comproprietari: [REDACTED] [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: via Federico secondo snc - Calvi (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricati

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B
Misure Penali: NO

Corpo: C
Misure Penali: NO

Corpo: D
Misure Penali: NO

Corpo: E
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - terreni

Corpo: F
Misure Penali: NO

Corpo: G
Misure Penali: NO

Lotto: 003 - terreni

Corpo: H
Misure Penali: NO

Corpo: I
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Federico secondo snc - Calvi (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricati

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - terreni

Corpo: F
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: G
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - terreni

Corpo: H
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: I

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Federico secondo snc - Calvi (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricati

Valore complessivo intero: 161.469,88

Lotto: 002 - terreni

Valore complessivo intero: 16.218,00

Lotto: 003 - terreni

Valore complessivo intero: 10.723,60

Beni in **Calvi (BN)**
Località/Frazione
via Federico secondo snc

Lotto: 001 - Fabbricati

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Federico secondo snc

Note: l'unità abitativa considerata si compone di un piano terra e di un piano primo facente parte di un fabbricato unifamiliare costituito anche di un piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 7, particella 201, subalterno 7, indirizzo VIA FEDERICO SECONDO, piano T-1, comune CALVI, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5, superficie 309, rendita € 581,01

Derivante da: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 09/11/2007 Repertorio n. 57039 Notar SANGIUOLO VITO ANTONIO COMPRAVENDITA N 10164.1/2007

Confini: la particella 201 dove insiste l'edificio confina: a sud con la particella 63 intestata alla sig.ra [REDACTED], a nord con la strada comunale Federico secondo, ad Ovest. con part. 200 e 225 appartenete allo stesso proprietario, ad Est. con la particella 42 intestata a [REDACTED].

Note: Il sud 7 ex sub 3 a seguito aggiornamento del 06/10/2021

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto, e stato necessario eseguire come autorizzato dal giudice un aggiornamento delle planimetrie catastali mediante la procedura Docfa

Regolarizzabili mediante: aggiornamento delle planimetrie

Descrizione delle opere da sanare: il piano terra presenta una scala di arrivo dal deposito sito al piano seminterrato, ed inoltre al piano primo non è presente la chiusura del vano scala ed inoltre vi sono delle aperture che non sono state riportate.

Note: le planimetrie catastali non risultavano conformi allo stato di fatto, si è reso necessario eseguire un aggiornamento catastale mediante la procedura Docfa come autorizzato dal G.E. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: al fine di adeguare catastalmente il piano terra e il piano primo è stato necessario eseguire un aggiornamento delle planimetrie mediante la procedura docfa come da atti allegati

Identificativo corpo: B.**Deposito [D] sito in via Federico secondo snc**

Note: il bene con destinazione deposito è sito al piano seminterrato del fabbricato unifamiliare

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], foglio 7, particella 201, subalterno 6, indirizzo VIA FEDERICO SECONDO, piano T-1, comune CALVI, categoria C/2, classe 2, consistenza 120, superficie 152, rendita € 223.11

Derivante da: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 09/11/2007 Repertorio n. 57039 Notar SANGIULO VITO ANTONIO COMPRAVENDITA N 10164.1/2007

Confini: la particella 201 dove insiste l'edificio confina: a sud con la particella 63 intestata alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a nord con la strada comunale Federico secondo, ad Ovest. con part. 200 e 225 appartenete allo stesso proprietario, ad Est. con la particella 42 intestata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Note: Il sub 6 ex sub 2 a seguito aggiornamento catastale del 06/10/2021

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto, è stato necessario eseguire come autorizzato dal giudice un aggiornamento delle planimetrie catastali mediante la procedura Docfa

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria

Descrizione delle opere da sanare: il piano seminterrato ha una scala di collegamento al piano terra che a livello catastale non era stata rappresentata, ed inoltre è stato realizzato un bagno. scia in sanatoria : € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: al fine di adeguare catastalmente il piano seminterrato è stato necessario eseguire un aggiornamento della pianta mediante la procedura docfa come autorizzato dal giudice e presente in atti allegati

Identificativo corpo: C.**Deposito [D] sito in via Federico secondo snc**

Note: TRATTASI DI UN CAPANNONE AGRICOLO ESEGUITO CON STRUTTURA IN LEGNO RICOPERTO DA LAMIEE, UN PARTE DI ESSO RISULTA PERICOLANTE.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], foglio 7, particella 201, subalterno 5, indirizzo VIA FEDERICO SECONDO, piano T, comune CALVI, categoria D/10, rendita € 968,50

Derivante da: L'AREA DI SEDIME DOVE INSISTE LA STRUTTURA CATEGORIA CATASTALE D10 E' PERVENUTA A SEGUITO ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 09/11/2007 Repertorio n. 57039

Notar SANGIUOLO VITO ANTONIO COMPRAVENDITA N 10164.1/2007, IL CAPANNONE AGRIC-
OLO E STATO ACCATASTALO IN DATA 17/02/2012

Confini: la particella 201 dove insiste IL CAPANNONE confina: a sud con la particella 63 intes-
tata alla sig.ra [REDACTED], a nord con la strada comunale
Federico secondo, ad Ovest. con part. 200 e 225 appartenete allo stesso proprietario, ad Est.
con la particella 42 intestata [REDACTED].

Note: AGLI ATTI NON RISULTA SIANO STATE RICHESTE AUTORIZZAZIONI PER LA REALIZZAZIONI
DI TALE STRUTTURA,

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il manufatto allo stato risulta in parte
pericolante, le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto

Regolarizzabili mediante: concessione in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: sanare l'intero immobile dopo averlo consolidato struttural-
mente.

Note: il manufatto allo stato non risulta staticamente idoneo ed inoltre le planimetrie non
sono conformi allo stato di fatto, internamente alla struttura sono state posizionate delle celle
frigorifere di proprietà dei conduttori, come dichiarato al custode all'atto del sopralluogo
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: il manufatto non risulta con-
forme a quanto dichiarato al catasto, ed inoltre esso risulta in parte fatiscente e pericolante.

*Note generali: gli importi occorrenti per adeguare tale struttura sia a livello urbanistico, statico
e catastale vanno ad azzerare il valore dello stesso, si ritiene conveniente eseguire l'abbatti-
mento dell'intera struttura.*

Identificativo corpo: D.

agricolo sito in via Federico secondo snc

Note: TRATTASI DI UN PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO, SITO NELLE PROSSIMITA'
DELL'ABBITAZIONE

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

, sezione censuaria CALVI, foglio 7, particella 225, qualità seminativo arborato, classe 2, super-
ficie catastale 1174, reddito dominicale: € 10.31, reddito agrario: € 5.46

Derivante da: L'APPEZZAMENTO DI TERRENO E' PERVENUTO A SEGUITO ISTRUMENTO ATTO
PUBBLICO DEL 09/11/2007 Repertorio n. 57039 Notar SANGIUOLO VITO ANTONIO COM-
PRAVENDITA N 10164.1/2007, IL CAPANNONE AGRICOLO E STATO ACCATASTALO IN DATA
17/02/2012

Confini: la particella 225 confina: a Sud/Est e a Sud/Ovest con la particella 201- 200 ap-
partenente alla stessa proprietà, a Nord/Est con la strada comunale Federico II, ad
Nord/Ovest. con part. 199 intestata al sig. [REDACTED] il
[REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il terreno risulta essere ben delimitato dalle pro-
prietà confinanti

Note: il terreno attualmente risulta essere coltivato

Identificativo corpo: E.**agricolo sito in via Federico secondo snc**

Note: TRATTASI DI UN PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO, SITO NELLE PROSSIMITA' DELL'ABBITAZIONE

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

, sezione censuaria CALVI, foglio 7, particella 200, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1450, reddito dominicale: € 12.73, reddito agrario: € 6.74

Derivante da: L'APPEZZAMENTO DI TERRENO E' PERVENUTO A SEGUITO ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 09/11/2007 Repertorio n. 57039 Notar SANGIUOLO VITO ANTONIO COM-PRAVENDITA N 10164.1/2007, IL CAPANNONE AGRICOLO E STATO ACCATASTALO IN DATA 17/02/2012

Confini: la particella 200 confina: a Sud/Ovest e a Nord /Ovest con la particella 202- 66-67 -2 intestate al sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] ed altri coeredi, a Nord/Est e a Sud Est confina con lo stessa proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il terreno risulta essere ben delimitato dalle proprietà confinanti

Note: il terreno attualmente risulta essere coltivato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

la zona dove è sito il fabbricato è prettamente agricola con presenza di fabbricati rurali sparsi nelle vicinanze, dista a circa 3,5 Km dal raccordo autostradale A16 (castello del lago) ai margini del confini comunale, dista dal centro circa di Calvi circa 5 Km, ed è più vicino al comune di Apice Nuovo da cui dista circa 2,5 Km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Importanti centri limitrofi: I comuni limitrofi sono: San Giorgio del Sannio che dista 1,1 km, San Nazario che dista 2,3 Km, Pietradefusi (AV) che dista 4,3 Km, Venticano (AV) che dista 4,8 Km Apice che dista 7,7 Km, il Capoluogo.

Attrazioni paesaggistiche: Le attrazioni paesaggistiche sono quelle classiche dei paesaggi rurali tradizionali, di cui l'amministrazione sta mirando sempre più a valorizzare il patrimonio ambientale e culturale. Si stanno conse.

Attrazioni storiche: Il monumento e luogo di interesse è un edificio posto al Cubante che sorse come residenza di caccia di Federico II di Svevia probabilmente attorno al 1240, l'architettura del palazzo anche se alterata.

Principali collegamenti pubblici: EAV che da Calvi porta a San Giorgio del Sannio distanza 1.1 Km

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc****Occupato** da Sig. [REDACTED] [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: il bene è occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (madre della proprietaria), con i figlio e relative famiglie come da verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario.

Identificativo corpo: B**Deposito [D] sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc****Occupato** da Sig. [REDACTED] [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: il bene è occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (madre della proprietaria), con i figli e relative famiglie

Identificativo corpo: C**Deposito [D] sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc****Occupato** da Sig. [REDACTED] [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: il bene è occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (madre della proprietaria) con i figlio, e vi svolgono l'attività agricola. internamente alla struttura vi sono delle celle frigorifere che come dichiarato dalla sig. [REDACTED], all'atto del primo sopralluogo eseguito con il custode giudiziario, sono di proprietà della sig. [REDACTED] [REDACTED] e figli utilizzata per la propria attività agricola.

Identificativo corpo: D**agricolo sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc****Occupato** da Sig. [REDACTED] [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: il terreno è coltivato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (madre della proprietaria) con i figlio, in qualità di coltivatori diretti svolgendo l'attività agricola.

Identificativo corpo: E**agricolo sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc****Occupato** da Sig. [REDACTED] [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: il terreno è coltivato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (madre della proprietaria) con i figlio, in qualità di coltivatori diretti svolgendo l'attività agricola.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA, contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 09/11/2007 ai nn. 57040/18723; Iscritto/trascritto a Benevento in data 13/11/2007 ai nn. 16532/3898; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVI; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/04/2017 ai nn. 3763/306; Importo ipoteca: € 28938,86; Importo capitale: € 57877,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di GUBER BANCA S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Benevento in data 23/05/2019 ai nn. 5721/4691.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA, contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 09/11/2007 ai nn. 57040/18723; Iscritto/trascritto a Benevento in data 13/11/2007 ai nn. 16532/3898; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVI; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/04/2017 ai nn. 3763/306; Importo ipoteca: € 28938,86; Importo capitale: € 57877,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di GUBER BANCA S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Benevento in data 23/05/2019 ai nn. 5721/4691.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA, contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 09/11/2007 ai nn. 57040/18723; Iscritto/trascritto a Benevento in data 13/11/2007 ai nn. 16532/3898; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVI; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/04/2017 ai nn. 3763/306; Importo ipoteca: € 28938,86; Importo capitale: € 57877,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di GUBER BANCA S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Benevento in data 23/05/2019 ai nn. 5721/4691.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA, contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 09/11/2007 ai nn. 57040/18723; Iscritto/trascritto a Benevento in data 13/11/2007 ai nn. 16532/3898; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVI; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/04/2017 ai nn. 3763/306; Importo ipoteca: € 28938,86; Importo capitale: € 57877,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di GUBER BANCA S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Benevento in data 23/05/2019 ai nn. 5721/4691.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA, contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 09/11/2007 ai nn. 57040/18723; Iscritto/trascritto a Benevento in data 13/11/2007 ai nn. 16532/3898; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVI; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/04/2017 ai nn. 3763/306; Importo ipoteca: € 28938,86; Importo capitale: € 57877,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di GUBER BANCA S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Benevento in data 23/05/2019 ai nn. 5721/4691.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Identificativo corpo: B

sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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

Identificativo corpo: C

sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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

Identificativo corpo: D

agricolo sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: la cubatura del terreno è stata utilizzata al fine di realizzare il fabbricato ivi confinante.
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

Identificativo corpo: E

agricolo sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: la cubatura del terreno è stata utilizzata al fine di realizzare il fabbricato ivi confinante.
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: [REDACTED]

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ **proprietario/i ante ventennio** al **20/12/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Barricella , in data 12/10/1981, ai nn. 124169/17234; trascritto a Benevento, in data 05/11/1981, ai nn. 9904/9166.
Note: ATTO DI COMPRAVENDITA CON AGGEVOLAZIONE PER LA PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ IL ██████████ E ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ dal 20/12/2006 al 13/11/2007 . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Benevento, in data 26/07/2007, ai nn. 11339/6421.

Note: IL DECERTO DI TRASFERIMENTO IN DATA 20/12/2006 N. 1 REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI ██████████

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ dal 13/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Sangiuolo Vito Antonio, in data 09/11/2007, ai nn. 57039/18722; trascritto a Benevento, in data 13/11/2007, ai nn. 16531/10164.

Note: I SUDETTI IMMOBILI VENIVANO AQUISTATI QUALE BENE PERSONALE AI SENSI DELL'ART. 179 PRIMO COMMA, E CHE IL SIG. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, CONIUGE DELL'ACQUIRENTE CONFERMA IL CARATTERE PERSONALE DI TALE ACQUISTO

Dati precedenti relativi ai corpi: █

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ **proprietario/i ante ventennio** al **20/12/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Barricella , in data 12/10/1981, ai nn. 124169/17234; trascritto a Benevento, in data 05/11/1981, ai nn. 9904/9166.
Note: ATTO DI COMPRAVENDITA CON AGGEVOLAZIONE PER LA PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ IL ██████████ E ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ dal 20/12/2006 al 13/11/2007 . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Benevento, in data 26/07/2007, ai nn. 11339/6421.

Note: IL DECERTO DI TRASFERIMENTO IN DATA 20/12/2006 N. 1 REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI ██████████

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ dal 13/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Sangiuolo Vito Antonio, in data 09/11/2007, ai nn. 57039/18722; trascritto a Benevento, in data 13/11/2007, ai nn. 16531/10164.

Note: I SUDETTI IMMOBILI VENIVANO AQUISTATI QUALE BENE PERSONALE AI SENSI DELL'ART. 179 PRIMO COMMA, E CHE IL SIG. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, CONIUGE DELL'ACQUIRENTE CONFERMA IL CARATTERE PERSONALE DI TALE ACQUISTO

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ **proprietario/i ante ventennio** al **20/12/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Barricella , in data 12/10/1981, ai nn.

124169/17234; trascritto a Benevento, in data 05/11/1981, ai nn. 9904/9166.

Note: ATTO DI COMPRAVENDITA CON AGGEVOLAZIONE PER LA PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA

Titolare/Proprietario: [REDACTED] IL
[REDACTED] E [REDACTED] dal 20/12/2006 al
13/11/2007 . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Benevento, in data 26/07/2007, ai
nn. 11339/6421.

Note: IL DECERTO DI TRASFERIMENTO IN DATA 20/12/2006 N. 1 REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI
[REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/11/2007 ad
oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Sangiuolo Vito Anto-
nio, in data 09/11/2007, ai nn. 57039/18722; trascritto a Benevento, in data 13/11/2007, ai nn.
16531/10164.

Note: I SUDETTI IMMOBILI VENIVANO AQUISTATI QUALE BENE PERSONALE AI SENSI DELL'ART.
179 PRIMO COMMA, E CHE IL SIG. [REDACTED], CONIUGE
DELL'ACQUIRENTE CONFERMA IL CARATTERE PERSONALE DI TALE ACQUISTO

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: [REDACTED] -
[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 20/12/2006** . In
forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Barricella , in data 12/10/1981, ai nn.
124169/17234; trascritto a Benevento, in data 05/11/1981, ai nn. 9904/9166.

Note: ATTO DI COMPRAVENDITA CON AGGEVOLAZIONE PER LA PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA

Titolare/Proprietario: [REDACTED] IL
[REDACTED] E [REDACTED] dal 20/12/2006 al
13/11/2007 . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Benevento, in data 26/07/2007, ai
nn. 11339/6421.

Note: IL DECERTO DI TRASFERIMENTO IN DATA 20/12/2006 N. 1 REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI
[REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/11/2007 ad
oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Sangiuolo Vito Anto-
nio, in data 09/11/2007, ai nn. 57039/18722; trascritto a Benevento, in data 13/11/2007, ai nn.
16531/10164.

Note: I SUDETTI IMMOBILI VENIVANO AQUISTATI QUALE BENE PERSONALE AI SENSI DELL'ART.
179 PRIMO COMMA, E CHE IL SIG. [REDACTED], CONIUGE
DELL'ACQUIRENTE CONFERMA IL CARATTERE PERSONALE DI TALE ACQUISTO

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: [REDACTED] -
[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 20/12/2006** . In
forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Barricella , in data 12/10/1981, ai nn.
124169/17234; trascritto a Benevento, in data 05/11/1981, ai nn. 9904/9166.

Note: ATTO DI COMPRAVENDITA CON AGGEVOLAZIONE PER LA PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA

Titolare/Proprietario: [REDACTED] IL
[REDACTED] E [REDACTED] dal 20/12/2006 al
13/11/2007 . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Benevento, in data 26/07/2007, ai
nn. 11339/6421.

Note: IL DECERTO DI TRASFERIMENTO IN DATA 20/12/2006 N. 1 REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI
[REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/11/2007 ad
oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Sangiuolo Vito Anto-
nio, in data 09/11/2007, ai nn. 57039/18722; trascritto a Benevento, in data 13/11/2007, ai nn.
16531/10164.

Note: I SUDETTI IMMOBILI VENIVANO AQUISTATI QUALE BENE PERSONALE AI SENSI DELL'ART.
179 PRIMO COMMA, E CHE IL SIG. [REDACTED], CONIUGE
DELL'ACQUIRENTE CONFERMA IL CARATTERE PERSONALE DI TALE ACQUISTO

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Federico secondo snc

Numero pratica: concessione edilizia 6 del 25/03/1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE SITO IN CALVI ALLA C/DA S. DONATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 25/03/1985 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: la cubatura è stata consentita sfruttando gli indici di edificabilità sui terreni siti al Fig. 3 part. 170 -
241

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Deposito [D] sito in via Federico secondo snc

Numero pratica: concessione edilizia 6 del 25/03/1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE SITO IN CALVI ALLA C/DA S. DONATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 25/03/1985 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra in relazione allo strumento urbanistico e

alla cubatura utilizzata, erano state previste le pertinenze, mentre al primo piano l'abitazione, diversamente a quanto dichiarato

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: spostare al piano primo la cucina come da concessione edilizia rilasciata

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: attualmente lo stato di destinazione d'uso è diverso da quanto assentito con la concessione edilizia 6/1985 che prevedeva al piano rialzato deposito e al piano primo abitazione.

Note generali sulla conformità: è stata assorbita tutta la cubatura aziendale, pertanto non vi è la possibilità di sanare quanto diversamente approvato dalla concessione edilizia rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Deposito [D]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dallo stato di fatto risulta un bagno al piano seminterrato

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione del bagno a piano seminterrato

concessione in sanatoria : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Deposito [D]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: allo stato presso gli enti non è stata trovata nessuna autorizzazioni che attestino la legittimità della struttura

Note generali sulla conformità: Visto lo stato della struttura e la precarietà di alcune sue parti, considerato che non vi sono elementi che ne attestino la legittimità si valuta la convenienza dello smontaggio e ripristino dello stato dei luoghi.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: la cubatura del terreno è stata assorbita per la realizzazione del fabbricato rurale sito al fogli 7 part. 201.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

agricolo

Nessuna.

Note generali sulla conformità: la cubatura del terreno è stata assorbita per la realizzazione del fabbricato ivi confinante foglio 7 part. 201

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	amministrazione provinciale di Benevento con decreto n°18654 del 08/07/1989
Zona omogenea:	ricade in parte in zona omogenea E1 e in zona E3
Norme tecniche di attuazione:	Zona rurale E1 - interventi specifici o settoriali: ricomposizione fondiaria per il riassetto produttivo, impianti razionali di viticoltura e olivicoltura; usi preferenziali: agricoltura e selvicoltura; Usi compatibili: infrastrutture di attraversamento, pascolo edificazione per residenze e relative pertinenze di agricoltori; Zona rurale E 3 - interventi di riduzione dell'erosione laminare mediante rimboschimento o idonee tecniche di lavorazione agraria; usi compatibili . infrastrutture di attraversamento, viticoltura, olivicoltura..
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	la destinazione attuale del piano terra (piano rialzato) è diversa da quanto approvato dalla concessione edilizia.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il piano terra (piano rialzato) attualmente presenta una destinazione d'uso diversa da quanto previsto dalla concessione edilizia n. 6 del 1985

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: le stanze del piano terra devono avere una destinazione come da concessione edilizia rilasciata, pertanto è necessario spostare la cucina dal piano terra al piano primo come da concessione adeguamento impianto per spostare la cucina al piano primo: € 2.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 2.500,00**

Note: spostamento della cucina al piano primo, gli ambienti del piano terra verranno considerati come depositi conformi alla concessione edilizia

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: e necessario eseguire una ripristino dello stato dei luoghi, in relazione a quanto assentito con la concessione edilizia che prevedeva la destinazione del piano terra come deposito mentre il piano primo come abitazione.

Note generali sulla conformità: urbanisticamente sono state assorbite tutte le cubature consentite, al piano terra prevista la pertinenza rurale e al piano primo l'abitazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Deposito [D]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	amministrazione provinciale di Benevento con decreto n°18654 del 08/07/1989
Zona omogenea:	ricade in parte in zona omogenea E1 e in zona E3
Norme tecniche di attuazione:	Zona rurale E1 - interventi specifici o settoriali: ricomposizione fondiaria per il riassetto produttivo, impianti razionali di viticoltura e olivicoltura; usi preferenziali: agricoltura e selvicoltura; Usi compatibili: infrastrutture di attraversamento, pascolo edificazione per residenze e relative pertinenze di agricoltori; Zona rurale E 3 - interventi di riduzione dell'erosione laminare mediante rimboschimento o idonee tecniche di lavorazione agraria; usi compatibili . infrastrutture di attraversamento, viticoltura, olivicoltura..
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	la destinazione attuale del piano terra (piano rialzato) è diversa da quanto approvato dalla concessione edilizia.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il piano terra (piano rialzato) attualmente presenta una destinazione d'uso diversa da quanto previsto dalla concessione edilizia n. 6 del 1985

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: le stanze del piano terra devono avere una destinazione come da concessione edilizia rilasciata, pertanto è necessario spostare la cucina dal piano terra al piano primo come da concessione

Note: spostamento della cucina al piano primo, gli ambienti del piano terra verranno considerati come depositi conformi alla concessione edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: e necessario eseguire una ripristino

dello stato dei luoghi**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Deposito [D]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	amministrazione provinciale di Benevento con decreto n°18654 del 08/07/1989
Zona omogenea:	ricade in parte in zona omogenea E1 e in zona E3
Norme tecniche di attuazione:	Zona rurale E1 - interventi specifici o settoriali: ricomposizione fondiaria per il riassetto produttivo, impianti razionali di viticoltura e olivicoltura; usi preferenziali: agricoltura e selvicoltura; Usi compatibili: infrastrutture di attraversamento, pascolo edificazione per residenze e relative pertinenze di agricoltori; Zona rurale E 3 - interventi di riduzione dell'erosione laminare mediante rimboschimento o idonee tecniche di lavorazione agraria; usci compatibili . infrastrutture di attraversamento, viticoltura, olivicoltura..
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	allo stato non vi sono documenti che legittimano la realizzazione di tale struttura.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presso gli enti non sono stati trovati documenti che ne attestino la legittimità della struttura, ed inoltre internamente ad essa sono state installate delle celle frigorifere in assenza di auroirzzazioni

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: demolizione dell'intera struttura, carente sia dal punto di vista statico che di legittimità urbanistica

Note: si suggerisce di provvedere all'abbattimento dell'intera struttura e relativo ripristino dello stato dei luoghi , in considerazione che un eventuale adeguamento e condono edilizio sia più oneroso del valore dello stesso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: e necessario eseguire una ripristino dello stato dei luoghi

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	amministrazione provinciale di Benevento con decreto n°18654 del 08/07/1989
Zona omogenea:	ricade in parte in zona omogenea E1
Norme tecniche di attuazione:	Zona rurale E1 - interventi specifici o settoriali: ricomposizione fondiaria per il riassetto produttivo, impianti razionali di viticoltura e olivicoltura; usi preferenziali: agricoltura e selvicoltura; Usi compatibili: infrastrutture di attraversamento, pascolo edificazione per residenze e relative pertinenze di agricoltori;
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: D**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	amministrazione provinciale di Benevento con decreto n°18654 del 08/07/1989
Zona omogenea:	ricade in parte in zona omogenea E1
Norme tecniche di attuazione:	Zona rurale E1 - interventi specifici o settoriali: ricomposizione fondiaria per il riassetto produttivo, impianti razionali di viticoltura e olivicoltura; usi preferenziali: agricoltura e selvicoltura; Usi compatibili: infrastrutture di attraversamento, pascolo edificazione per residenze e relative pertinenze di agricoltori;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: la cubature potenziale della particella di terreno è stata utilizzata per la realizzazione del fabbricato rurale sito al fogio 7 part. 201, tale atto non risulta essere stato trascritto

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

l'immobile sito in zona agricola del Comune di Calvi e costituito da un fabbricato in muratura di tufo di tre piani di cui uno seminterrato con destinazione C2 (deposito) mentre il piano terra e il piano primo sono utilizzati come abitazione (A3). L'immobile non è rifinito, esternamente sia al piano terra che al piano primo i balconi sono privi di ringhiera. L'ingresso al piano terra è costituito da un lungo corridoio che porta a destra ad un'ampia cucina, a sinistra ad un ampio soggiorno mentre nella parte terminale del corridoio parte frontale vi è una camera adibita a deposito, infondo al corridoio a sinistra vi è la scala di collegamento sia al piano primo dove vi sono le 5 camere da letto e due bagni, sia al piano seminterrato dove vi sono i depositi sub. 2 categoria C2.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **384,00**

E' posto al piano: PIANO TERRA E PIANO PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: FOGLIO 7 PARTICELLA 201 SUB 3 SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta privo di manutenzioni sia esse ordinarie che straordinarie, i balconi del piano rialzato e del piano primo sono privi di ringhiera, il marmo perimetrale e la pavimentazione risulta totalmente sconnessa determinando il degrado dei frontalini. Stessa sorte per gli infissi esterni in PVC, che presentano le persiane esterne e i balconi interni con le maniglie e componentistica della ferramenta rotte e mal funzionanti. Al piano primo sono evidenti delle infiltrazioni in una camera proveniente dal tetto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: fondazione continua materiale: muratura
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione:
-----------------	---

	persiane materiale protezione: plastica condizioni: pesse Note: e necessario eseguire una manutenzione straordinaria a tutti gli elementi che compongono gli infissi
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: pesse Note: e necessario eseguire una manutenzione straordinaria
Manto di copertura	materiale: tegole portoghesi coibentazione: inesistente condizioni: pesse
Pareti esterne	materiale: muratura di tufo portante rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: mattonelle in monocottura condizioni: buone Riferito limitatamente a: nelle stanze sia al piano terra che al piano primo
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso, corridoio , soggiorno e rampa scala
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: PVC condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non vi sono documenti
Fognatura	tipologia: mista recapito: fossa biologica condizioni: pesse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1985
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A TERMOSIFONI CON TERMOCAMINO
Stato impianto	NORMALE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	IL TERMOCAMINO NON E' STATO DICHIARATO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

NEL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI CONSIDERA IL PIANO PRIMO COME ABITAZIONE, MENTRE IL PIANO TERRA VERRA CONSIDERATO COME DEPOSITO COME AUTORIZZATO DALLA CONCESSIONE EDILIZIA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano primo	sup reale lorda	153,00	1,00	153,00
balconi del piano primo	sup reale netta	39,00	0,25	9,75
deposito piano terra	superf. esterna lorda	153,00	1,00	153,00
balconi piano terra	sup lorda di pavimento	39,00	0,25	9,75
		384,00		325,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. area pertinenziale all'edificio

Identificato al n. sub 4

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 2244 mq

Valore a corpo: € **11000**

Note: la superficie considerata identificata come BCNC Sub 4, è pertinenziale all'edificio

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

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **B**

il deposito è sito al piano seminterrato di un edificio unifamiliare sito in zona agricola del Comune di Calvi, il fabbricato realizzato con struttura portante in muratura di tufo è costituito da tre piani di cui uno seminterrato con destinazione C2 (deposito) mentre il piano terra e il piano primo sono utilizzati come abitazione (A3). L'immobile non è ben rifinito, esternamente sia al piano terra che al piano primo i balconi sono privi di ringhiera, la parte antistante il deposito e in terra battuta, internamente il deposito presenta una scala di collegamento interno al piano terra, ed inoltre è stato realizzato un bagno con antibagno. Gli infissi del piano seminterrato sono in ferro il cui montaggio non è ben definito, chiusi in parte con singolo vetro ed in parte con fogli in plexiglass.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **153,00**

E' posto al piano: PIANO SEMINTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB 2 DELLA PARTICELLA 201; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.05

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta privo di manutenzioni sia esse ordinarie che straordinarie, i balconi del piano rialzato e del piano primo son privi di ringhiera, il marmo perimetrale e la pavimentazione risulta totalmente sconnessa causando la rovina dei frontalini, Gli infissi del piano terra e del piano primo sono in PVC, mentre a piano terra sono presenti delle porte in ferro in pessime condizioni.

Esternamente al fabbricato è evidente la fossa settica senza alcuna protezione, in quanto il coperchio di chiusura risulta rotto.

Al'area esterna al fabbricato e costituita da terreno battuto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: fondazione continua materiale: muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: pessime Note: si consiglia la sostituzione degli infissi
-----------------	--

Manto di copertura	materiale: tegole portoghesi coibentazione: inesistente condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di tufo portante rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: mattonelle in monocottura condizioni: buone Riferito limitatamente a: nelle stanze sia al piano terra che al piano primo
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: al rustico condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non vi sono documenti
Fognatura	tipologia: mista recapito: fossa biologica condizioni: pessime

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985
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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

NEL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI CONSIDERA L'INTERO DEPOSITO COME AUTORIZZATO DALLA

CONCESSIONE EDILIZIA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito piano seminterrato	superf. esterna lorda	153,00	1,00	153,00
		153,00		153,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: CALVI

Tipo di destinazione:

Tipologia: DEPOSITO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 300

Valore di mercato max (€/mq): 400

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

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **C**

l'immobile sito in zona agricola del Comune di Calvi e costituito da capannone realizzato con pilastri e travi in legno ricoperto da lamiera, alcuni pilastri e travi in legno sono stati sostituiti da altri in ferro, la destinazione d'uso è D 10 immobile a destinazione produttiva (agricola). La struttura si presenta in condizioni fatiscenti, una parte di esso è totalmente pericolante, ha una superficie in pianta di circa 1350 mq con una altezza media di circa h = 4,70, esternamente vi sono dei muri alti circa mt 1.60 di blocchi di cemento alleggerito che delimitano tale struttura.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **1.353,00**

E' posto al piano: PIANO TERRA

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SUB 5 DELLA PARTICELLA 201; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: pessimo

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

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

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

il terreno si presenta con un leggero declivio verso Sud/Est ha forma rettangolare di lato 70 mt x 16 mt, esso attualmente è coltivato ad ortaggi.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **1.174,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia leggera pendenza verso Sud/Est

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee ortaggi

Colture arboree no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il terreno è ben tenuto, esso attualmente risulta coltivato ad ortaggi, ed è ben delimitato dalle proprietà confinanti di altri proprietari.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

NEL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI CONSIDERA LA SUPERFICIE DI TERRENO COME DA VISURA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO AGRICOLO	superf. esterna lorda	1.174,00	1,00	1.174,00
		1.174,00		1.174,00

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

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

il terreno si presenta con un leggero declivio verso Sud/Est ha forma rettangolare di lato di circa 70 mt x 20 mt, esso attualmente è coltivato ad ortaggi.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **1.450,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia leggera pendenza verso Sud/Est

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee ortaggi

Colture arboree no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il terreno è ben tenuto, esso attualmente risulta coltivato ad ortaggi, ed è ben delimitato dalle proprietà confinanti di altri proprietari.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

NEL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI CONSIDERA LA SUPERFICIE DI TERRENO COME DA VISURA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO AGRICOLO	superf. esterna lorda	1.450,00	1,00	1.450,00
		1.450,00		1.450,00

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

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:

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Calvi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700 €/mq;

Altre fonti di informazione: indagini di mercato fra operatori specializzati del settore (mediatori di zona), .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area pertinenziale all'edificio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.268,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano primo	153,00	€ 700,00	€ 107.100,00
balconi del piano primo	9,75	€ 700,00	€ 6.825,00
deposito piano terra	153,00	€ 400,00	€ 61.200,00
balconi piano terra	9,75	€ 400,00	€ 3.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 179.025,00
condizione dell'immobile detrazione del 25.00%			€ -44.756,25
Valore corpo			€ 134.268,75
Valore Accessori			€ 11.000,00
Valore complessivo intero			€ 145.268,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 145.268,75

B. Deposito [D]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.425,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito piano seminterrato	153,00	€ 300,00	€ 45.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.900,00
condizione dell'immobile detrazione del 25.00%			€ -11.475,00
Valore corpo			€ 34.425,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.425,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.425,00

C. Deposito [D]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.295,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE AGRIC- OLO	1.353,00	€ 15,00	€ 20.295,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.295,00
condizione dell'immobile detrazione del 0.00%			€ 0,00
RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI detrazione di € 13000.00			€ -13.000,00
Valore corpo			€ 7.295,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.295,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.295,00

D. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.226,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AGRICOLO	1.174,00	€ 4,00	€ 4.696,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.696,00
piccola striscia detrazione del 10.00%			€ -469,60
Valore corpo			€ 4.226,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.226,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.226,40

E. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.220,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AGRICOLO	1.450,00	€ 4,00	€ 5.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.800,00
appezzamento piccolo detrazione del 10.00%			€ -580,00
Valore corpo			€ 5.220,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.220,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.220,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area pertinenziale all'edificio	325,50	€ 145.268,75	€ 145.268,75
B	Deposito [D]	153,00	€ 34.425,00	€ 34.425,00
C	Deposito [D]	1.353,00	€ 7.295,00	€ 7.295,00
D	agricolo	1.174,00	€ 4.226,40	€ 4.226,40
E	agricolo	1.450,00	€ 5.220,00	€ 5.220,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 29.465,27
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
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:	€ 161.469,88
---	---------------------

Lotto: 002 - terreni

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: F.

agricolo sito in via Federico secondo snc

Note: TRATTASI DI UN PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO, SITO IN CONTRADA S. DONATO

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

, sezione censuaria CALVI, foglio 7, particella 57, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 3400, reddito dominicale: € 16.68, reddito agrario: € 11.41

Derivante da: L'APPEZZAMENTO DI TERRENO E' PERVENUTO A SEGUITO ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 09/11/2007 Repertorio n. 57039 Notar SANGIUOLO VITO ANTONIO COM- PRAVENDITA N 10164.1/2007, IL CAPANNONE AGRICOLO E STATO ACCATASTALO IN DATA 17/02/2012

Confini: la particella 57 confina: a Nord/Ovest con la particella 43 appartenente alla stessa proprietà, a Sud/Ovest con una canale di scolo frapposto alle particelle 69 di proprietà eredi e p.lla 156 eredi , a Sud/Est con la particella 141

appartenente alla stessa proprietaria a Nord/Est con strada interpoderale e con la particella 11 di proprietà eredi

Note generali: il terreno non è ben identificabile in quanto non vi sono termini lapidei per l'individuazione della particella, inoltre le particelle confinanti appartengono allo stesso proprietario.

Identificativo corpo: G.

agricolo sito in via Federico secondo snc

Note: TRATTASI DI UN PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO, SITO IN CONTRADA S. DONATO

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

, sezione censuaria CALVI, foglio 7, particella 141, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1900, reddito dominicale: € 9.32, reddito agrario: € 6.38

Derivante da: L'APPEZZAMENTO DI TERRENO E' PERVENUTO A SEGUITO ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 09/11/2007 Repertorio n. 57039 Notar SANGIUOLO VITO ANTONIO COM-PRAVENDITA N 10164.1/2007, IL CAPANNONE AGRICOLO E STATO ACCATASTALO IN DATA 17/02/2012

Confini: la particella 141 confina: a Nord/Ovest con la particella 57 appartenente alla stessa proprietà, a Sud/Ovest con un canale di scolo frapposto alle particelle 69 di proprietà eredi e p.la 156 eredi, a Sud/Est con la particella 14 appartenente agli eredi Nord/Est con strada interpoderale e con la particella 11 di proprietà eredi

Note generali: il terreno non presenta termini lapidei per l'individuazione della particella,

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

la zona dove sono siti i fondi è prettamente agricola con presenza di fabbricati rurali sparsi nelle vicinanze, dista a circa 3,5 Km dal raccordo autostradale A16 (castello del lago) ai margini del confine comunale, dista dal centro circa di Calvi circa 5 Km, ed è più vicino al comune di Apice Nuovo da cui dista circa 2,5 Km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Importanti centri limitrofi: I comuni limitrofi sono: San Giorgio del Sannio che dista 1,1 km, San Nazario che dista 2,3 Km, Pietradefusi (AV) che dista 4,3 Km, Venticano (AV) che dista 4,8 Km Apice che dista 7,7 Km, il Capoluogo.

Attrazioni paesaggistiche: Le attrazioni paesaggistiche sono quelle classiche dei paesaggi rurali tradizionali, di cui l'amministrazione sta mirando sempre più a valorizzare il patrimonio ambientale e culturale. Si stanno conser.

Attrazioni storiche: Il monumento e luogo di interesse è un edificio posto al Cubante che sorse

come residenza di caccia di Federico II di Svevia probabilmente attorno al 1240, l'architettura del palazzo anche se alterata.

Principali collegamenti pubblici: EAV che da Calvi porta a San Giorgio del Sannio distanza 1.1 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: F

agricolo sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc

Occupato da Sig. [REDACTED] [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: il terreno è coltivato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (madre della proprietaria) con i figlio, in qualità di coltivatori diretti svolgendo l'attività agricola.

Identificativo corpo: G

agricolo sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc

Occupato da Sig. [REDACTED] [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: il terreno è coltivato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (madre della proprietaria) con i figlio, in qualità di coltivatori diretti svolgendo l'attività agricola.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA, contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 09/11/2007 ai nn. 57040/18723; Iscritto/trascritto a Benevento in data 13/11/2007 ai nn. 16532/3898; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVI; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/04/2017 ai nn. 3763/306; Importo ipoteca: € 28938,86; Importo capitale: € 57877,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di GUBER BANCA S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Benevento in data 23/05/2019 ai nn. 5721/4691.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA, contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 09/11/2007 ai nn. 57040/18723; Iscritto/trascritto a Benevento in data 13/11/2007 ai nn. 16532/3898; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVI; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/04/2017 ai nn. 3763/306; Importo ipoteca: € 28938,86; Importo capitale: € 57877,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di GUBER BANCA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Benevento in data 23/05/2019 ai nn. 5721/4691.

Dati precedenti relativi ai corpi: G

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: F

agricolo sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: la cubatura del terreno è stata utilizzata al fine di realizzare il fabbricato ivi confinante.

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

Identificativo corpo: G

agricolo sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: la cubatura del terreno è stata utilizzata al fine di realizzare il fabbricato ivi confinante.

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:

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 20/12/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Barricella , in data 12/10/1981, ai nn. 124169/17234; trascritto a Benevento, in data 05/11/1981, ai nn. 9904/9166.

Note: ATTO DI COMPRAVENDITA CON AGGEVOLAZIONE PER LA PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA

Titolare/Proprietario: [REDACTED] IL

[REDACTED] E [REDACTED] dal 20/12/2006 al 13/11/2007 . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Benevento, in data 26/07/2007, ai nn. 11339/6421.

Note: IL DECERTO DI TRASFERIMENTO IN DATA 20/12/2006 N. 1 REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI

agricolo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: la cubatura del terreno è stata assorbita totalmente per la realizzazione del fabbricato, tale atto non è stato trascritto.

Dati precedenti relativi ai corpi: G

7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	amministrazione provinciale di Benevento con decreto n°18654 del 08/07/1989
Zona omogenea:	ricade in parte in zona omogenea E3 e per quota parte in zona rurale Fossi e torrenti
Norme tecniche di attuazione:	Zona rurale E 3 - interventi di riduzione dell'erosione laminare mediante rimboschimento o idonee tecniche di lavorazione agraria; usi compatibili . infrastrutture di attraversamento, viticoltura, olivicoltura. Fossi e torrenti - interventi specifici o settori : tutela del corpo idrico, eventuale disinquinamento e sistemazione, Usi preferenziali: parco naturale; Usi compatibili: bosco ceduo, infrastrutture di attraversamento; Usi incompatibili: edificazione in genere, scarichi inquinanti, tutti gli altri usi.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	amministrazione provinciale di Benevento con decreto n°18654 del 08/07/1989
Zona omogenea:	ricade in parte in zona omogenea E3 e zona rurale Fossi e torrenti
Norme tecniche di attuazione:	Zona rurale E 3 - interventi di riduzione dell'erosione laminare mediante rimboschimento o idonee tecniche di lavorazione agraria; usi compatibili . infrastrutture di attraversamento, viticoltura, olivicoltura. Fossi e torrenti - interventi

	specifici o settori : tutela del corpo idrico, eventuale disinquinamento e sistemazione, Usi preferenziali: parco naturale; Usi compatibili: bosco ceduo, infrastrutture di attraversamento; Usi incompatibili: edificazione in genere, scarichi inquinanti, tutti gli altri usi.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

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

Dati precedenti relativi ai corpi: G

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

il terreno si presenta con un leggero declivio verso Sud/Est ha forma rettangolare di lato 200 mt x 16 mt, esso attualmente è coltivato ad ortaggi. il terreno non presenta i termini lapidei per l'individuazione essendo i terreni confinanti appartenenti alla stessa proprietaria. L'accesso ai fondi avviene direttamente da una strada interpodereale asfaltata.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **3.400,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia leggera pendenza verso Sud/Est

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee ortaggi

Colture arboree no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il terreno è ben tenuto, esso attualmente risulta coltivato ad ortaggi.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

NEL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI CONSIDERA LA SUPEFICE DI TERRENO COME DA VISURA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO AGRICOLO	superf. esterna lorda	3.400,00	1,00	3.400,00
		3.400,00		3.400,00

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

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

il terreno si presenta con un leggero declivio verso Sud/Est ha forma rettangolare di lato 190 mt x 10 mt, esso attualmente è coltivato ad ortaggi. il terreno non presenta i termini lapidei per l'individuazione, è accessibile tramite una strada interpodereale asfaltata.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **1.900,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia leggera pendenza verso Sud/Est

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee ortaggi

Colture arboree no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: il terreno è ben tenuto, esso attualmente risulta coltivato ad ortaggi.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

NEL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI CONSIDERA LA SUPEFICE DI TERRENO COME DA VISURA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

TERRENO AGRICOLO	superf. esterna lorda	1.900,00	1,00	1.900,00
		1.900,00		1.900,00

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Calvi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3 €/mq;

Altre fonti di informazione: indagini di mercato fra operatori specializzati del settore (mediatori di zona), .

8.3 Valutazione corpi:

F. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AGRICOLO	3.400,00	€ 4,00	€ 13.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.600,00
appezzamento stretto e lugno detrazione del 10.00%			€ -1.360,00
Valore corpo			€ 12.240,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.240,00

G. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.840,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AGRICOLO	1.900,00	€ 4,00	€ 7.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.600,00
forma allungata e stretta detrazione del 10.00%			€ -760,00
Valore corpo			€ 6.840,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.840,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F	agricolo	3.400,00	€ 12.240,00	€ 12.240,00
G	agricolo	1.900,00	€ 6.840,00	€ 6.840,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 2.862,00
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:	€ 16.218,00
---	--------------------

Lotto: 003 - terreni

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: H.

agricolo sito in via Federico secondo snc

Note: TRATTASI DI UN PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO, SITO IN CONTRADA S. DONATO

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

, sezione censuaria CALVI, foglio 3, particella 241, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 2078, reddito dominicale: € 5.37, reddito agrario: € 6.44

Derivante da: L'APPEZZAMENTO DI TERRENO E' PERVENUTO A SEGUITO ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 09/11/2007 Repertorio n. 57039 Notar SANGIUOLO VITO ANTONIO COMPRAVENDITA N 10164.1/2007,

Confini: la particella 241 confina: a Nord/Ovest con la particella 460 rispettivamente di proprietà eredi [REDACTED], a Sud/Ovest confina con la particella 169 eredi [REDACTED] proprietà, a Sud/Est confina con le particelle 109 di proprietà eredi [REDACTED]. L'accesso a tale particella avviene tramite una strada sterrata che inizia dalla via pubblica si sviluppa sulle particelle 168 - 169 del foglio 3

Note generali: il terreno non presenta termini lapidei per l'individuazione della particella, essa risulta all'atto del sopralluogo in stato di abbandono.

Identificativo corpo: I.

agricolo sito in via Federico secondo snc

Note: TRATTASI DI UN PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO, SITO IN CONTRADA S. DONATO

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

, sezione censuaria CALVI, foglio 3, particella 241, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 2078, reddito dominicale: € 5.37, reddito agrario: € 6.44

Derivante da: L'APPEZZAMENTO DI TERRENO E' PERVENUTO A SEGUITO ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 09/11/2007 Repertorio n. 57039 Notar SANGIUOLO VITO ANTONIO COMPRAVENDITA N 10164.1/2007,

Confini: la particella 241 confina: a Nord/Ovest con la particella 460 rispettivamente di proprietà eredi [REDACTED], a Sud/Ovest confina con la particella 169 eredi [REDACTED] proprietà, a Sud/Est confina con le particelle 109 di proprietà eredi [REDACTED]. L'accesso a tale particella avviene tramite una strada sterrata che inizia dalla via pubblica si sviluppa sulle particelle 168 - 169 del foglio 3

Note generali: il terreno non presenta termini lapidei per l'individuazione della particella .

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

la zona dove sono siti i fondi è prettamente agricola con presenza di fabbricati rurali sparsi nelle

vicinanze, dista a circa 3,5 Km dal raccordo autostradale A16 (castello del lago) ai margini del confine comunale, dista dal centro circa di Calvi circa 5 Km, ed è più vicino al comune di Apice Nuovo da cui dista circa 2,5 Km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Importanti centri limitrofi: I comuni limitrofi sono: San Giorgio del Sannio che dista 1,1 km, San Nazzaro che dista 2,3 Km, Pietradefusi (AV) che dista 4,3 Km, Venticano (AV) che dista 4,8 Km Apice che dista 7,7 Km, il Capoluogo.

Attrazioni paesaggistiche: Le attrazioni paesaggistiche sono quelle classiche dei paesaggi rurali tradizionali, di cui l'amministrazione sta mirando sempre più a valorizzare il patrimonio ambientale e culturale. Si stanno conser.

Attrazioni storiche: Il monumento e luogo di interesse è un edificio posto al Cubante che sorse come residenza di caccia di Federico II di Svevia probabilmente attorno al 1240, l'architettura del palazzo anche se alterata.

Principali collegamenti pubblici: EAV che da Calvi porta a San Giorgio del Sannio distanza 1.1 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: H

agricolo sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc

Occupato da Sig. [REDACTED] [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: il terreno è fruito dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (madre della proprietaria) con i figlio, in qualità di coltivatori diretti svolgendo l'attività agricola.

Identificativo corpo: I

agricolo sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc

Occupato da Sig. [REDACTED] [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: il terreno è coltivato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (madre della proprietaria) con i figlio, in qualità di coltivatori diretti svolgendo l'attività agricola.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA, contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 09/11/2007 ai nn. 57040/18723; Iscritto/trascritto a Benevento in data 13/11/2007 ai nn. 16532/3898; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVI; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/04/2017 ai nn. 3763/306; Importo ipoteca: € 28938,86; Importo capitale: € 57877,72.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di GUBER BANCA S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED];

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Benevento in data 23/05/2019 ai nn. 5721/4691.

Dati precedenti relativi ai corpi: H

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO IRPINA, contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 09/11/2007 ai nn. 57040/18723; Iscritto/trascritto a Benevento in data 13/11/2007 ai nn. 16532/3898; Importo ipoteca: € 200000,00; Importo capitale: € 100000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVI; Iscritto/trascritto a Benevento in data 14/04/2017 ai nn. 3763/306; Importo ipoteca: € 28938,86; Importo capitale: € 57877,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di GUBER BANCA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a Benevento in data 23/05/2019 ai nn. 5721/4691.

Dati precedenti relativi ai corpi: I

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: H

agricolo sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: la cubatura del terreno è stata utilizzata al fine di realizzare il fabbricato ivi confinante.

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

Identificativo corpo: I

agricolo sito in Calvi (BN), via Federico secondo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: la cubatura del terreno è stata utilizzata al fine di realizzare il fabbricato ivi confinante.

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: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al **20/12/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Barricella , in data 12/10/1981, ai nn. 124169/17234; trascritto a Benevento, in data 05/11/1981, ai nn. 9904/9166.

Note: ATTO DI COMPRAVENDITA CON AGGEVOLAZIONE PER LA PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA

Titolare/Proprietario: [REDACTED] IL

[REDACTED] E [REDACTED] dal 20/12/2006 al 13/11/2007 . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Benevento, in data 26/07/2007, ai nn. 11339/6421.

Note: IL DECERTO DI TRASFERIMENTO IN DATA 20/12/2006 N. 1 REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI BENEVENTO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Sangiuolo Vito Antonio, in data 09/11/2007, ai nn. 57039/18722; trascritto a Benevento, in data 13/11/2007, ai nn. 16531/10164.

Note: I SUDETTI IMMOBILI VENIVANO AQUISTATI QUALE BENE PERSONALE AI SENSI DELL'ART. 179 PRIMO COMMA, E CHE IL SIG. [REDACTED], CONIUGE DELL'ACQUIRENTE CONFERMA IL CARATTERE PERSONALE DI TALE ACQUISTO

Dati precedenti relativi ai corpi: H

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al **20/12/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Barricella , in data 12/10/1981, ai nn. 124169/17234; trascritto a Benevento, in data 05/11/1981, ai nn. 9904/9166.

Note: ATTO DI COMPRAVENDITA CON AGGEVOLAZIONE PER LA PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA

Titolare/Proprietario: [REDACTED] IL

[REDACTED] E [REDACTED] dal 20/12/2006 al 13/11/2007 . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Benevento, in data 26/07/2007, ai nn. 11339/6421.

Note: IL DECERTO DI TRASFERIMENTO IN DATA 20/12/2006 N. 1 REPERTORIO DEL TRIBUNALE DI BENEVENTO

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Sangiuolo Vito Antonio, in data 09/11/2007, ai nn. 57039/18722; trascritto a Benevento, in data 13/11/2007, ai nn. 16531/10164.

Note: I SUDETTI IMMOBILI VENIVANO AQUISTATI QUALE BENE PERSONALE AI SENSI DELL'ART. 179 PRIMO COMMA, E CHE IL SIG. [REDACTED], CONIUGE

DELL'ACQUIRENTE CONFERMA IL CARATTERE PERSONALE DI TALE ACQUISTO

Dati precedenti relativi ai corpi: I**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****agricolo**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: la cubatura del terreno è stata assorbita per la realizzazione del fabbricato sito al foglio 201 sub2-3, tale atto non è stato trascritto

Dati precedenti relativi ai corpi: H**agricolo**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: la cubatura del terreno è stata assorbita totalmente per la realizzazione del fabbricato sito alla part. 201 sub 2-3, tale atto non è stato trascritto.

Dati precedenti relativi ai corpi: I**7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	amministrazione provinciale di Benevento con decreto n°18654 del 08/07/1989
Zona omogenea:	ricade in parte in zona omogenea E4
Norme tecniche di attuazione:	Interventi specifici o settoriali: tutela integrale dei luoghi, rimboschimento sistematico della zona in via di degrado, recupero delle vecchie dimore contadine, ad uso agro-turistico, sistemazione dei pendii; Uso preferenziale Parco Naturale; Usi compatibili: infrastrutture di attraversamento; Usi incompatibili: edificazione in generale, scarichi ed inquinamenti;

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: H

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	amministrazione provinciale di Benevento con decreto n°18654 del 08/07/1989
Zona omogenea:	ricade in parte in zona omogenea E4
Norme tecniche di attuazione:	Interventi specifici o settoriali: tutela integrale dei luoghi, rimboschimento sistematico della zona in via di degrado, recupero delle vecchie dimore contadine, ad uso agro-turistico, sistemazione dei pendii; Uso preferenziale Parco Naturale; Usi compatibili: infrastrutture di attraversamento; Usi incompatibili: edificazione in generale, scarichi ed inquinamenti;

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: I

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

il terreno si presenta con un leggero declivio verso Sud/Est ha forma trapezoidale di lato 100 mt ed altezza 70 mt, all'atto del sopralluogo il terreno non risultava coltivato. il terreno non presenta i termini lapidei per l'individuazione dell'effettiva estensione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **4.230,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia leggera pendenza verso Sud/Est

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee incolto

Colture arboree no

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: il terreno non risulta coltivato.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

NEL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI CONSIDERA LA SUPERFICIE DI TERRENO COME DA VISURA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO AGRICOLO	superf. esterna lorda	4.230,00	1,00	4.230,00
		4.230,00		4.230,00

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

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

il terreno si presenta con un leggero declivio verso Sud/Est ha forma rettangolare di lato 76 mt x 27,5 mt attualmente risulta incolto.
il terreno non presenta i termini lapidei per l'individuazione .

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **2.078,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia leggera pendenza verso Sud/Est

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: il terreno all'atto del sopralluogo risulta incolto.

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

NEL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SI CONSIDERA LA SUPERFICIE DI TERRENO COME DA VISURA CATASTALE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO AGRICOLO	superf. esterna lorda	2.078,00	1,00	2.078,00
		2.078,00		2.078,00

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Calvi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3 €/mq;

Altre fonti di informazione: indagini di mercato fra operatori specializzati del settore (mediatori di zona), .

8.3 Valutazione corpi:

H. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.460,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AGRICOLO	4.230,00	€ 2,00	€ 8.460,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.460,00
detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore corpo	€ 8.460,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.460,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.460,00

I. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.156,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AGRICOLO	2.078,00	€ 2,00	€ 4.156,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.156,00
detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore corpo	€ 4.156,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.156,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.156,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
H	agricolo	4.230,00	€ 8.460,00	€ 8.460,00
I	agricolo	2.078,00	€ 4.156,00	€ 4.156,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 1.892,40

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:

€ 10.723,60

Allegati

gli allegati presenti nel documento sono: visure storiche dei singoli beni , sia essi fabbricati che terreni, vi sono gli stralci dei fogli di mappa al fine di una più rapida identificazione di essi; sono riportate le visure ipotecarie con annesse ispezioni per tutti i beni oggetto della procedura; I rilievi fotografici di tutti i fabbricati e terreni, dove vengono riportati anche i riferimenti catastali e relativa identificazione delle particelle; stralcio del PRG; docfa di aggiornamento catastale eseguito, con variazione dei sub 6 ex 2 e sub 7 ex 3

Data generazione:
06-10-2021

L'Esperto alla stima
Ing Tiberio Russo