

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Marte SPV S.r.l. ed altri**

contro:

nelle procedure riunite

N° Gen. Rep. **52/2013**

N° Gen. Rep. **80/2013**

N° Gen. Rep. **13/2020**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Valeria PROTANO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Terreni,
002 - Porzione di fabbricato

Esperto alla stima: geom. Marco Fasulo
Codice fiscale: FSLMRC74R03A783V
Email: studiotecnicofasulo@email.it
Pec: studiotecnicofasulo@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: c/da Ripazecca - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno Fg. 58 p.IIa 1171

Categoria: agricolo

sezione censuaria Beneventofoglio 51, particella 1171, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 01 are 62 ca, reddito dominicale: € 0.92, reddito agrario: € 0.67,

Corpo: B - Terreno Fg. 58 p.IIa 1172

Categoria: agricolo

sezione censuaria Beneventofoglio 58, particella 1172, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00are 28ca , reddito dominicale: € 0.16, reddito agrario: € 0.12,

Corpo: D - Terreno Fg 58 p.IIa 1174

Categoria: agricolo

sezione censuaria Beneventofoglio 58, particella 1174, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00are 52ca, reddito dominicale: € 0.30, reddito agrario: € 0.21,

Corpo: E - Terreno Fg. 58 p.IIa 1374

Categoria: agricolo

sezione censuaria Beneventofoglio 58, particella 1374, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 19are 64ca, reddito dominicale: € 10.14, reddito agrario: € 6.59,

Lotto: 002 - Porzione di fabbricato

Corpo: C - Fabbricato Fg. 58 p.IIa 1173

Categoria:

foglio 58, particella 1173, indirizzo C/DA RIPAZZECCA, comune Benevento, categoria F/4

2. Stato di possesso

Bene: c/da Ripazecca - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno Fg. 58 p.IIa 1171

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Terreno Fg. 58 p.IIa 1172

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D - Terreno Fg 58 p.IIa 1174

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: E - Terreno Fg. 58 p.IIa 1374

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Porzione di fabbricato

Corpo: C - Fabbricato Fg. 58 p.IIa 1173

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: c/da Ripazecca - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno Fg. 58 p.IIa 1171

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - Terreno Fg. 58 p.IIa 1172

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D - Terreno Fg 58 p.IIa 1174

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E - Terreno Fg. 58 p.IIa 1374

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Porzione di fabbricato

Corpo: C - Fabbricato Fg. 58 p.IIa 1173

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: c/da Ripazecca - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno Fg. 58 p.IIa 1171

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Corpo: B - Terreno Fg. 58 p.IIa 1172

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Corpo: D - Terreno Fg 58 p.IIa 1174

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Corpo: E - Terreno Fg. 58 p.IIa 1374

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Lotto: 002 - Porzione di fabbricato

Corpo: C - Fabbricato Fg. 58 p.IIa 1173

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

5. Comproprietari

Beni: c/da Ripazecca - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno Fg. 58 p.IIa 1171

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Terreno Fg. 58 p.lla 1172

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D - Terreno Fg 58 p.lla 1174

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E - Terreno Fg. 58 p.lla 1374

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Porzione di fabbricato

Corpo: C - Fabbricato Fg. 58 p.lla 1173

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: c/da Ripazecca - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno Fg. 58 p.lla 1171

Misure Penali: NO

Corpo: B - Terreno Fg. 58 p.lla 1172

Misure Penali: NO

Corpo: D - Terreno Fg 58 p.lla 1174

Misure Penali: NO

Corpo: E - Terreno Fg. 58 p.lla 1374

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Porzione di fabbricato

Corpo: C - Fabbricato Fg. 58 p.lla 1173

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: c/da Ripazecca - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Terreni

Corpo: A - Terreno Fg. 58 p.lla 1171

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Terreno Fg. 58 p.lla 1172

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - Terreno Fg 58 p.lla 1174

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E - Terreno Fg. 58 p.lla 1374

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Porzione di fabbricato

Corpo: C - Fabbricato Fg. 58 p.lla 1173

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: c/da Ripazecca - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Terreni

Valore complessivo intero: 17.648,00

Lotto: 002 - Porzione di fabbricato

Valore complessivo intero: 12.900,00

Beni in **Benevento (BN)**

Località/Frazione

c/da Ripazecca

Lotto: 001 - 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: A - Terreno Fg. 58 p.lla 1171.

agricolo sito in c/da Ripazecca

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Benevento, foglio 51, particella 1171, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 01 are 62 ca, reddito dominicale: € 0.92, reddito agrario: € 0.67

Confini: NORD con la p.lla 1170, SUD con la p.lla 1172, EST con la particella 1164, OVEST con la particella 1169

Identificato al catasto Fabbricati:

Confini: L'immobile confina a nord con la particella 1170, a sud con la particella 1174, ad est con la particella 1164 e ad ovest con la particella 1169

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Terreno Fg. 58 p.lla 1172.

agricolo sito in c/da Ripazecca

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Benevento, foglio 58, particella 1172, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00are 28ca , reddito dominicale: € 0.16, reddito agrario: € 0.12

Confini: L'immobile confina a nord con la particella 1171, a sud e sud-est con la particella 1173 e ad ovest con la particella 1174

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D - Terreno Fg 58 p.lla 1174.

agricolo sito in c/da Ripazecca

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Benevento, foglio 58, particella 1174, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00are 52ca, reddito dominicale: € 0.30, reddito agrario: € 0.21

Confini: L'immobile confina a nord con la particella 1173, a sud con la particella 55, ad ovest con la particella 1374 e ad est con la particella 1165

Note: Trattasi di una striscia di terreno interposta tra le p.lle 1165 e 1374 entrambi appartenenti all'esecutato ed entrambe staggite nella presente procedura riunita.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E - Terreno Fg. 58 p.la 1374.

agricolo sito in c/da Ripazecca

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Benevento, foglio 58, particella 1374, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 19are 64ca, reddito dominicale: € 10.14, reddito agrario: € 6.59

Confini: L'immobile confina a nord con la particella 1169, a sud con la particella 403, ad est con la particella 1373, 1172, 1173 e 1174 e ad ovest con strada pubblica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni staggiti risultano situati alla periferia meridionale della città di Benevento e, precisamente, lungo la Strada Statale Appia n. 7. La zona suddetta si caratterizza per la presenza di varia attività sia commerciali che produttive.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Terreno Fg. 58 p.Ila 1171
agricolo sito in Benevento (BN), c/da Ripazecca
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che su tale fondo esiste una strada che permette l'accesso a strada pubblica al fondo e relativo fabbricato (estraneo alla procedura) identificato in catasto al Fg. 58 p.Ila 651

**Identificativo corpo: B - Terreno Fg. 58 p.Ila 1172
agricolo sito in Benevento (BN), c/da Ripazecca
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: D - Terreno Fg 58 p.Ila 1174
agricolo sito in Benevento (BN), c/da Ripazecca
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: E - Terreno Fg. 58 p.Ila 1374
agricolo sito in Benevento (BN), c/da Ripazecca
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro omissis ;
Derivante da: Pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/02/2020 ai
nn. 975/851; Importo ipoteca: € 152.704,92.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno Fg. 58 p.Ila 1171

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro omissis ;
Derivante da: Pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/02/2020 ai
nn. 975/851; Importo ipoteca: € 152.704,92.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno Fg. 58 p.Ila 1172

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro omissis;
Derivante da: Pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Benevento in

data 03/02/2020 ai nn. 975/851; Importo ipoteca: € 152.704,92.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreno Fg 58 p.lla 1174

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro omissis;
Derivante da: Pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/02/2020 ai
nn. 975/851; Importo ipoteca: € 152.704,92.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Terreno Fg. 58 p.lla 1374

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Terreno Fg. 58 p.lla 1171

agricolo sito in Benevento (BN), c/da Ripazecca

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Terreno Fg. 58 p.lla 1172

agricolo sito in Benevento (BN), c/da Ripazecca

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1000/1000

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 - Terreno Fg 58 p.lla 1174

agricolo sito in Benevento (BN), c/da Ripazecca

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1000/1000

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: E - Terreno Fg. 58 p.lla 1374

agricolo sito in Benevento (BN), c/da Ripazecca

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO SANGIUOLO VITO ANTONIO, in data 21/11/2002, ai nn. 44810.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno Fg. 58 p.lla 1171

Titolare/Proprietario: omissis **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO SANGIUOLO VITO ANTONIO, in data 21/11/2002, ai nn. 44810.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno Fg. 58 p.lla 1172

Titolare/Proprietario: omissis **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreno Fg 58 p.lla 1174

Titolare/Proprietario: omissis **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio lazeolla Francesco, in data 07/05/1996, ai nn. 8889.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Terreno Fg. 58 p.lla 1374

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno Fg. 58 p.lla 1171

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno Fg. 58 p.lla 1172

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreno Fg 58 p.lla 1174

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Terreno Fg. 58 p.lla 1374

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	E2 - Territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 27/07/2011
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Costituire opportuna servitù di passaggio per collegamento dalla strada comunale alle particelle 1162 e 651
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno Fg. 58 p.lla 1171

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	E2 - territorio extra urbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 27/07/2011

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno Fg. 58 p.lla 1172

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	E2 - territorio extra urbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 27/07/2011
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Terreno Fg 58 p.lla 1174

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	E2 - territorio extra urbano oggetto della tutela e

	valorizzazione mirata di secondo grado
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 27/07/2011

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Terreno Fg. 58 p.lla 1374

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Terreno Fg. 58 p.lla 1171**

Il fondo oggetto di stima consiste in una striscia di terreno di c.ca 160 mq. compresa tra le particelle 1164 e 1169 (staggite nelle procedure riunite alla presente - 52/2013 e 80/2013 RGE). La parte ad est del fondo viene utilizzata come giardino a servizio dell'immobile indicato con p.lla 1162 (anch'esso staggito nelle procedure sopra indicate) e la parte ad ovest viene attraversata da una strada in terra battuta che collega la strada comunale sia alla particella esecutata 1162 che alla p.lla 651 (estranea alle procedure). - Si rimanda all'allegato n. 1 dove vi è una descrizione particolareggiata per una corretta individuazione dei fondi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **162,00**

il terreno risulta di forma rettangolare

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	162,00	1,00	162,00
		162,00		162,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - Terreno Fg. 58 p.lla 1172**

Il fondo oggetto di stima consiste in porzione di terreno di c.ca 28 mq., di forma triangolare, e avente funzione di giardino attiguo all'immobile identificato alla p.lla 1163 (abitazione staggita nelle procedure riunite alla presente e precisamente alle n. 52/2013 e 80/2013 RGE). - Si rimanda all'allegato n. 1 dove vi è una descrizione particolareggiata per una corretta individuazione dei fondi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

il terreno risulta di forma Triangolare

Impianti: nessuno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	28,00	1,00	28,00
		28,00		28,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D - Terreno Fg 58 p.lla 1174**

Trattasi di una piccola porzione di terreno posta a sud dell'abitazione (p.lla 1163), anch'essa staggita nelle medesime procedure riunite, e consiste in una parte della corte esterna dell'abitazione e parte della strada privata di collegamento tra la via comunale e l'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **52,00**
 il terreno risulta di forma rettangolare

Impianti: nessuno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	52,00	1,00	52,00
		52,00		52,00

Descrizione: **agricolo di cui al punto E - Terreno Fg. 58 p.IIa 1374**

Il fondo oggetto di stima consiste in una porzione di terreno di c.ca 1960 mq. compresa tra la strada comunale e la particella 1172-1173 e 1174 (staggite nelle procedure riunite alla presente - 52/2013 e 80/2013 RGE). Il fondo ha un andamento a scarpata in prossimità della strada comunale per poi diventare pianeggiante. Buona parte dello stesso è attraversato da una strada in terra battuta che funge da collegamento delle particelle 1163, 1164 (entrambi staggite nella procedure riunite) e 1373 e 651 estranee alla procedura. si rimanda all'allegato 1 dove vi è una rappresentazione grafica che illustra quanto precedentemente descritto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.964,00**

Impianti: nessuno

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup lorda di	1.964,00	1,00	1.964,00

	pavimento		
		1.964,00	1.964,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione dei fondi concernerà il loro più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei fondi e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercati locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Benevento; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Altre fonti di informazione: Principali Agenzie di intermediazione immobiliare

8.3 Valutazione corpi:

A - Terreno Fg. 58 p.IIa 1171. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.296,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	162,00	€ 8,00	€ 1.296,00
Valore corpo			€ 1.296,00
Valore Accessori			€ 1.296,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.296,00

B - Terreno Fg. 58 p.IIa 1172. agricolo**Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 224,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	28,00	€ 8,00	€ 224,00
Valore corpo			€ 224,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 224,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 224,00

C - Terreno Fg 58 p.IIa 1174. agricolo**Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 416,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	52,00	€ 8,00	€ 416,00
Valore corpo			€ 416,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 416,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 416,00

D - Terreno Fg. 58 p.IIa 1374. agricolo**Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.712,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	1.964,00	€ 8,00	€ 15.712,00
Valore corpo			€ 15.712,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.712,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.712,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno Fg. 58 p.IIa 1171	agricolo	162,00	€ 1.296,00	€ 1.296,00
B - Terreno Fg. 58 p.IIa 1172	agricolo	28,00	€ 224,00	€ 224,00
C - Terreno Fg 58 p.IIa 1174	agricolo	52,00	€ 416,00	€ 416,00
D - Terreno Fg. 58 p.IIa 1374	agricolo	1.964,00	€ 15.712,00	€ 15.712,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.648,00

Lotto: 002 - Porzione di fabbricato

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: C - Fabbricato Fg. 58 p.lla 1173.

sito in c/da Ripazzecca

Note: Categoria catastale F/4 - indica che l'immobile si trova in una fase di trasformazione edilizia e il cambio di destinazione non è ancora intervenuto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 58, particella 1173, indirizzo C/DA RIPAZZECCA, comune Benevento, categoria F/4

Confini: L'immobile confina a nord con la particella 1171 e 1169, a sud con la particella 1174, ad est con la particella 1163 e ad ovest con la particella 1374

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Trattasi di una piccola particella di c.ca 40 mq., di forma triangolare, che incorpora uno spicchio dell'abitazione, nello specifico parte del porticato, (identificata con p.lla 1163) e una porzione della corte prospiciente l'abitazione (vedi allegato n. 1). La classificazione F4 è stata attribuita di ufficio, a seguito di controlli dell'Ente preposto (Agenzie delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio, in data 24/09/2002 - Pratica n. 189503 in atti dal 24/09/2002 (vedi visura storica allegata della p.lla 1173) dove la particella 1173 viene ritenuta "una porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Fg 58 p.lla 1163 e 1168....."

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni staggiti risultano situati alla periferia meridionale della città di Benevento e, precisamente, lungo la Strada Statale Appia n. 7. La zona suddetta si caratterizza per la presenza di varia attività sia commerciali che produttive.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro omissis;
Derivante da: Pignoramento immobiliare; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/02/2020 ai
nn. 975/851; Importo ipoteca: € 152.704,92.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricato Fg. 58 p.lla 1173

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1000/1000

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4836 del 24/07/1997

Intestazione: omissis nato a Benevento il 12/02/1968

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione di un fabbricato e di un muro di contenimento alla c.da Ripazecca

Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Come già evidenziato dalla Perizia di Stima redatta dell'arch. D'Onofrio, l'immobile risulta edificato con una diversa localizzazione rispetto a quella autorizzata (si rimanda a pag. 19-20 della perizia suddetta) e, tale variazione ha creato la natura e la non conformità della particella oggetto di stima.

Regolarizzabili mediante: Urbanisticamente non regolarizzabile

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	E2 - territorio extra urbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 27/07/2011

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto C - Fabbricato Fg. 58 p.IIa 1173

Trattasi di una piccola particella di c.ca 40 mq., di forma triangolare, che incorpora uno spicchio dell'abitazione (identificata con p.IIa 1163) ed una porzione della corte prospiciente l'abitazione (vedi allegato n. 1).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **43,00**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale/pertinenza	sup reale netta	43,00	1,00	43,00
		43,00		43,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione dell'immobile concernerà il suo più probabile valore di mercato e, quindi, andrà determinato quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra un ordinario acquirente e un ordinario venditore. In questo caso, dunque, ho applicato il procedimento sintetico che, a mio avviso, è il più idoneo per stabilire un ordine di grandezze economiche ragionevolmente attendibile. In definitiva, per la ricerca del più probabile valore unitario (= mq.) l'indagine da me effettuata si è basata sull'acquisizione di elementi provenienti da fonti diverse che, alla fine, hanno consentito l'elaborazione di un valore unitario sufficientemente attendibile. Riepilogando, riguardo alle ricerche da me esperite, le variabili che ho dovuto individuare al fine di stilare una plausibile scala di valori hanno riguardato i seguenti elementi: a) eventuali vincoli in base agli strumenti urbanistici vigenti; b) ubicazione del terreni; c) distanza dal fronte stradale e possibilità di accesso; d) consistenza dei beni e conseguente determinazione dei tempi presunti per una loro eventuale alienazione; e) situazione del mercati locale per quel tipo di immobili; f) verifica delle dinamiche delle compravendite e rapporto tra domanda e offerta di immobili assimilabili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di valutazione; g) ricerche e interviste presso il Settore Tecnico del Comune di Benevento; h) interviste presso operatori economici e tecnici esperti del mercato immobiliare dei comprensori oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Altre fonti di informazione: Principali Agenzie di intermediazione immobiliare

8.3 Valutazione corpi:**A - Fabbricato Fg. 58 p.lla 1173.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale/pertinenza	43,00	€ 300,00	€ 12.900,00
Valore corpo			€ 12.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricato Fg. 58 p.lla 1173		43,00	€ 12.900,00	€ 12.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.900,00

Allegati:

- 1) Stralcio planimetrico con individuazione dei beni staggiti;
- 2) Sovrapposizione foto aerea con individuazione dei beni staggiti;
- 3) Visure catastali;
- 4) Ispezioni ipotecarie.

Data generazione:

30-01-2023

L'Esperto alla stima
geom. Marco Fasulo