



Walter Nardone
Dottore Agronomo

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Seconda Sezione Civile

R.G.E. n. 54/2025

Relazione di stima immobili oggetto di pignoramento

Pignoramento promosso dal Sig. [REDACTED] e residente in Via
[REDACTED]

contro il Sig. [REDACTED]

Via Carlo Da Tocco n. 11 – 82100 Benevento
cell.: 3351388946
email: walter.nardone66@gmail.com
pec: w.nardone@epap.conafpec.it





Walter Nardone
Dottore Agronomo

Indice relazione

Premessa

Operazioni peritali

Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Precisazione della tipologia, degli accessi, dei confini, delle eventuali pertinenze e accessori

Identificazione catastale e accertamento della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

Stato di possesso dei beni pignorati

Specificazione vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

Generalità dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto e dei suoi estremi

Valutazione del bene con indicazione del criterio di stima adottato e delle fonti di informazioni utilizzate

Esposizione di eventuali adeguamenti e correzioni della stima

Indicazione del valore dell'immobile pignorato

Via Carlo Da Tocco n. 11 – 82100 Benevento
cell.: 3351388946
email: walter.nardone66@gmail.com
pec: w.nardone@epap.conafpec.it





Walter Nardone
Dottore Agronomo

Relazione di stima immobili oggetto di pignoramento

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Vincenzo Landolfi, letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva con la quale si chiede procedersi alla vendita forzata del bene pignorato ai sensi degli art. 567 e ss. c.p.c. e ritenuto necessario nominare un esperto che provveda alla stima del bene pignorato ed allo svolgimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha nominato in data 12/06/2025, il sottoscritto Walter Nardone, Dottore Agronomo, esperto.

Ha fissato l'udienza per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti, per l'autorizzazione alla vendita, al 09/12/2025, alle ore 11,10.

In data 16/06/2025, il sottoscritto ha dichiarato di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidato e di accettare l'incarico ed ha giurato di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. ed il decreto di formulazione dei quesiti.

Inoltre il Giudice ha assegnato al sottoscritto un acconto sul compenso di € 500,00, posto provvisoriamente a carico del creditore pignorante e regolarmente pagato.

Operazioni peritali

In data 10/07/2025, alle ore 09,30, il sottoscritto con l'Avv. Vincenza Stefanucci, nominata Custode dei beni pignorati, ha effettuato un primo accesso in Via Tinelli di Calvi, ove sono ubicati i beni da stimare.

Alla presenza del Sig. [REDACTED], legale del creditore, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un sopralluogo nel corso del quale sono state scattate delle fotografie allegate alla presente.

I fondi sono stati visionati a lungo al fine di verificare le condizioni del suolo e le potenzialità produttive oltre ad individuare miglierie o pesi che potrebbero avere dei riflessi positivi o negativi sul valore di stima.

Via Carlo Da Tocco n. 11 – 82100 Benevento
cell.: 3351388946
email: walter.nardone66@gmail.com
pec: w.nardone@epap.conafpec.it





Walter Nardone
Dottore Agronomo

Il sottoscritto, in adempimento del mandato ricevuto, relaziona quanto segue.

Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento, di proprietà per 1000/1000 di [redacted] è rappresentato da un terreno ubicato nel Comune di Calvi (BN) ed individuato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 475.

La particella, estesa complessivamente ha 02.48.66 (24.866 m²), risulta divisa in due porzioni: seminativo e vigneto.

Reddito dominicale: € 53,02

Reddito agrario: € 78,71

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	€ 28,23	€ 24,79
Reddito agrario	€ 50,82	€ 27,89
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	21.866	3.000
Qualità	Seminativo	Vigneto
Classe	5	1



Via Carlo Da Tocco n. 11 – 82100 Benevento
cell.: 3351388946
email: walter.nardone66@gmail.com
pec: w.nardone@epap.conafpec.it





Walter Nardone
Dottore Agronomo

Precisazione della tipologia, degli accessi, dei confini, delle eventuali pertinenze e accessori

Il bene de quo è un terreno destinato a seminativi ubicato nel territorio comunale di Calvi in un'area particolarmente vocata all'agricoltura in cui riscontriamo coltivazioni intensive di tabacco e ortaggi e coltivazioni estensive di cereali, in particolare grano e foraggio.

Il terreno, allo stato incolto, si presenta degradante leggermente verso il torrente Fiego. Da una visione dei terreni confinanti coltivati, si tratta di un suolo fertile e di medio impasto le cui potenzialità produttive sono sicuramente in linea con la media dei terreni della zona.

La presenza di scheletro (pietre) risulta essere nella norma per la tipologia di suolo e per l'area.

Il fondo è dotato di due pozzi: uno posto in prossimità del confine con la particella 564 e a circa 10 metri dalla strada comunale ed un altro in posizione più centrale all'apezzamento.

Per quanto riguarda i pozzi, all'epoca insistenti sulla particella 148 del foglio 9 del Comune di Calvi (particella oggi soppressa e accorpata ad altre nel costituire la 475 oggetto di stima) essi sono stati denunciati regolarmente all'Amministrazione Provinciale di Benevento il 02/08/1994, come si evince dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici provinciali.

La particella 475 confina, lungo il lato maggiore, con Via Tinelle, pertanto non presenta alcuna difficoltà di accesso, mentre, dal lato opposto, confina con il torrente Fiego, le cui acque scorrono prevalentemente nel periodo delle piogge ed in inverno.

Altri confini sono a Nord con la particella 474 di proprietà di [REDACTED], a Sud/Sud-Ovest con la particella 476 di proprietà di [REDACTED] e i fabbricati individuati con la particella 564 (diversi subalterni) di proprietà di [REDACTED]





Walter Nardone
Dottore Agronomo

Identificazione catastale e accertamento della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

Dalla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento, si conferma la correttezza dello stesso. Infatti dall'atto si evince come il Sig. [REDACTED] per il tramite dell'Avv. [REDACTED] abbia richiesto di voler sottoporre ad esecuzione forzata un terreno ubicato nel Comune di Calvi (BN) ed individuato al Catasto Terreni al foglio 9, particella 475 di proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

Nell'atto di pignoramento, è stato riportato che la particella, estesa complessivamente ha 02.48.66 (24.866 m²), risulta divisa in due porzioni: seminativo e vigneto.

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	€ 28,23	€ 24,79
Reddito agrario	€ 50,82	€ 27,89
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	21.866	3.000
Qualità	Seminativo	Vigneto





Walter Nardone
Dottore Agronomo

Stato di possesso dei beni pignorati

Il terreno oggetto di pignoramento risulta concesso in affitto, in forza di contratto di affitto stipulato in data 10/10/2024 e registrato in data 08/11/2024, alla [REDACTED], oggi creditrice precedente, ed il Sig. [REDACTED], debitore.

Il contratto ha decorrenza dal 01/10/2024 e scadenza il 31/12/2039. Il canone di affitto concordato è di € 300,00 annuali, per un importo complessivo di € 4.500,00.

Via Carlo Da Tocco n. 11 – 82100 Benevento
cell.: 3351388946
email: walter.nardone66@gmail.com
pec: w.nardone@epap.conafpec.it





Walter Nardone
Dottore Agronomo

Specificazione vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

Al fine di verificare la sussistenza di eventuali vincoli od oneri gravanti sul fondo pignorato, il sottoscritto ha fatto richiesta al Comune di Calvi, in data 19/09/2025, di un Certificato di Destinazione Urbanistica che viene allegato alla perizia.

Dalla lettura del certificato rilasciato in data 15/10/2025, si evince che la particella 475 del foglio 9 ricade in parte in ZONA RURALE E1, in parte in ZONA RURALE E2, ed in parte in ZONA RURALE FOSSI E TORRENTI, secondo il vigente PRG.

Nella parte in ZONA RURALE FOSSI E TORRENTI è vietata l'edificazione.

Secondo il PUC strutturale adottato, la particella ricade in parte in zona rurale classificata "ZTO E1 - Territorio agricolo rurale aperto" ed in parte in zona rurale classificata "ZTO E3 – Aree di pregio naturalistico di protezione e di filtro della Rete Ecologica Comunale".

Il regime vincolistico del PUC strutturale adottato fa ricadere l'intera particella in zona classificata "principali aree di confluenza fluviale, art. 22 e 30 NTA PTCP raggio di 300 m dal centro di confluenza".

In definitiva si tratta di un terreno da destinarsi ad uso agricolo e di protezione dell'ambiente su cui, una volta approvato il PUC, non sarà possibile realizzare nuovi edifici.

Via Carlo Da Tocco n. 11 – 82100 Benevento
cell.: 3351388946
email: walter.nardone66@gmail.com
pec: w.nardone@epap.conafpec.it





Walter Nardone
Dottore Agronomo

Generalità dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto e dei suoi estremi

Si premette che agli atti è depositata la certificazione catastale ventennale richiesta in data 28/05/2025 dall'Avv. [REDACTED] per conto del creditore, pertanto, al fine di evitare un aggravio delle spese, si è ritenuto di non procedere ad una nuova richiesta di rilascio.

Dalla certificazione si evince che il Sig. [REDACTED] assieme a [REDACTED] con atto di donazione stipulato davanti al Notaio [REDACTED] in data 22/10/2003, hanno ricevuto dai genitori [REDACTED] la comproprietà dei seguenti beni:

Catasto	Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Consistenza
Terreni	Calvi	Località Tinelle	4	151	02.48.66
Terreni	Calvi	Località Tinelle	4	152	01.06.64
Terreni	Calvi	Località Tinelle	9	474	01.42.02
Terreni	Calvi	Località Tinelle	9	475	02.48.66
Terreni	Calvi	Località Tinelle	9	476	02.10.28

Nella stessa data con atto di divisione stipulato sempre dal Notaio [REDACTED] hanno sciolto la comunione ed il Sig. [REDACTED] è divenuto proprietario esclusivo del terreno ubicato alla località Tinelle di Calvi e individuato catastalmente al foglio 9, particella 475, avente una consistenza di ettari 02.48.66 (24.866 m²).

In data 08/05/2014 è stato depositato un verbale di pignoramento immobili da parte di [REDACTED] e relativi ad un fabbricato ubicato in Calvi alla Via Villanacci ed identificato catastalmente al foglio 20, particella 904 ed al terreno ubicato alla località Tinelle di Calvi e individuato catastalmente al foglio 9, particella 475. Successivamente è stata provveduta la cancellazione della trascrizione.

In data 14/04/2025 è stato trascritto un verbale di pignoramento immobili sul terreno ubicato alla località Tinelle di Calvi e individuato catastalmente al foglio 9, particella 475, a favore del Sig. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]

Via Carlo Da Tocco n. 11 – 82100 Benevento
cell.: 3351388946
email: walter.nardone66@gmail.com
pec: w.nardone@epap.conafpec.it





Walter Nardone
Dottore Agronomo

Valutazione del bene con indicazione del criterio di stima adottato e delle fonti di informazioni utilizzate

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Gli ultimi dati dei valori agricoli medi pubblicati dall'Ufficio del Territorio di Benevento dell'Agenzia delle Entrate, riferiti all'annualità 2019, nella Regione Agraria n. 5 (Colline di Benevento) che comprende anche il Comune di Calvi, riportano per i terreni a seminativo un valore ad ettaro di € 12.600,00 e per i terreni a seminativo irriguo un valore di € 22.000,00.

Nel caso specifico, vista la disponibilità di acqua proveniente dai pozzi aziendali, è da considerare il valore dei seminativi irrigui, quindi, di € 22.000,00/ettaro (€ 2,2/mq).

I valori fondiari medi unitari pubblicati dalla Regione Campania con decreto 743 del 16/11/2023 per la concessione di mutui per l'acquisto di fondi rustici da parte degli operatori agricoli singoli o associati, per i terreni a seminativo irriguo ubicati nel comune di Calvi, variano da € 28.176,85 (pianeggianti) a € 21.132,64 (collinari).

Poiché da una serie di accertamenti risulta che in zona sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella dei terreni in esame e che tali valori non si discostano molto da quelli pubblicati dall'Ufficio del Territorio e dalla Regione Campania, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti, la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, in modo da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare. Al valore così rilevato saranno apportate, opportune aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

VALORE RILEVATO

Dalle ricerche effettuate relative a terreni ad uso agricolo si è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari ad Euro 2,5.

Via Carlo Da Tocco n. 11 – 82100 Benevento
cell.: 3351388946
email: walter.nardone66@gmail.com
pec: w.nardone@epap.conafpec.it





Walter Nardone
Dottore Agronomo

Esposizione di eventuali adeguamenti e correzioni della stima

A tale scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche estrinseche ed intrinseche del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), ubicazione e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, come sopra argomentato, le peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi equiparabili a quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine.

Pertanto al fine di determinare il più probabile valore di mercato del lotto pignorato, vanno apportate delle correzioni dovute al fatto che il terreno risulta locato e il contratto di locazione è stato stipulato il 10/10/2024 e, pertanto, la sua durata residua è di 14 anni. Altra correzione da apportare riguarda la mancata edificabilità del terreno in base alle prescrizioni del PUC adottato.

Tali circostanze determinano un deprezzamento dell'immobile che, in base all'esperienza personale e a riscontri con altri professionisti, può essere stimato nel 30%, vista la poca appetibilità dell'acquisto di un terreno il cui possesso materiale potrà avvenire solo nel 2039 e che assicura una rendita di € 300,00 annui e l'impossibilità di realizzare nuove costruzioni necessarie per le attività di un'azienda agricola.

Il valore del terreno pignorato sarà: € 2,50/mq * 24.866 mq = € 62.165,00 – 30% (€ 18.649,50) = € 43.515,50.

Per verificare la correttezza della percentuale di deprezzamento adottato, si sono voluti utilizzare anche i principi della matematica finanziaria: il capitale di € 62.165,00 (valore di mercato del lotto senza alcun peso) sarebbe realizzabile nel 2039 (in una condizione di mercato stabile, come nel caso dei terreni, con prezzi che fluttuano, ma non molto). Tale valore, quindi, andrebbe riportato all'attualità: indietro, quindi, di 14 anni e utilizzando un tasso di rendimento medio dei BOT del 2,05%.

La formula da adottare è: $C_0 = C_n/q^n$

dove C_0 = è il valore attuale;

C_n = è il valore futuro;

$q = (1+r)$, dove r è il tasso di interesse;

$n = 14$ anni.

Sviluppando la formula in base alle tavole di matematica finanziaria abbiamo:

Via Carlo Da Tocco n. 11 – 82100 Benevento
cell.: 3351388946
email: walter.nardone66@gmail.com
pec: w.nardone@epap.conafpec.it





Walter Nardone
Dottore Agronomo

$$C_0 = C_n/q^n = 62.165,00/1,31947876 = € 47.113,30.$$

Poiché a tale valore dovrebbe essere sottratta una percentuale variabile tra il 5 e il 10% del valore per l'impossibilità edificatoria del lotto, si può affermare che la percentuale di deprezzamento del valore del terreno riportato sopra (30%) risulta essere congruo e, pertanto, si conferma un valore di perizia di € 43.515,50.

A tale valore dovranno essere detratte le spese che l'acquirente dovrà sostenere rappresentate dalla variazione culturale da presentare al Catasto Terreni, stimate in complessivi € 200,00.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo sopra richiamate, le correzioni dovute allo stato di possesso dello stesso e alla impossibilità edificatoria e delle spese necessarie per regolarizzare i dati catastali, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.

Valutazione del terreno: € 43.000,00.

Indicazione del valore dell'immobile pignorato

Pertanto, il sottoscritto, ritenendo di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali, determina **il valore di mercato dell'intero terreno agricolo oggetto di stima**, ricadente in parte in ZONA RURALE E1, in parte in ZONA RURALE E2, ed in parte in ZONA RURALE FOSSI E TORRENTI, secondo il vigente PRG e in zona rurale classificata "ZTO E1 - Territorio agricolo rurale aperto" ed in parte in zona rurale classificata "ZTO E3 - Aree di pregio naturalistico di protezione e di filtro della Rete Ecologica Comunale", in **€ 43.000,00 (Euro quarantatremila/00)**.

Benevento, li 20/10/2025

L'Esperto

Walter Nardone, Dottore Agronomo



Via Carlo Da Tocco n. 11 – 82100 Benevento
cell.: 3351388946
email: walter.nardone66@gmail.com
pec: w.nardone@epap.conafpec.it

