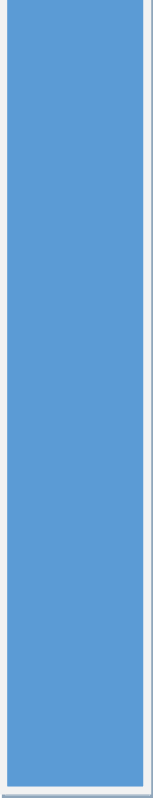





**COMUNE DI APICE**  
Provincia di Benevento

	<b>LOCALITA':</b>	Tignano
	<b>COMMITTENTE:</b>	<i>CURATRICI FALLIMENTARI</i> dott.sse Luciana Carpentieri e Mariateresa Pacelli, sentenza n. 43/2021 pubbl. il 04.10.2021
	<b>CATASTALI:</b>	- <i>FOGLIO 4 Particelle 91-92</i>
	<b>OGGETTO:</b>	Stima fallimento MANUFATTI IN CEMENTO E MATERIALI EDILI - M.C.M. S.R.L sede in Montecalvo Irpino (AV) località Cretazzo snc P.I. e C.F. 00541100640 - Numero REA AV 84754
	<b>ALLEGATI:</b>	<i>RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA; ESTRATTO DI MAPPA; VISURA CATASTALE; ORTOFO</i>
		
Benevento 18/04/2025		IL TECNICO GEOM. ALESSANDRO TREMONTE



# RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

**COMUNE DI APICE**

**PROVINCIA DI BENEVENTO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE PER INCARICO CURATELLA  
FALLIMENTARE TRIBUNALE DI BENEVENTO SENTENZA DI  
FALLIMENTO N. 43/2021 PUBBLICATA IL 04.10.2021.**

**LOCALITÀ TIGNANO**

**CATASTALI: FOGLIO 4 P.LLE 91-92**

### **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

Il sottoscritto Geom. Alessandro, iscritto al Collegio dei geometri dei GL della Provincia di Benevento al N.°1414, con studio tecnico in San Marco dei Cavoti (BN) alla Via Principe Umberto di Piemonte 4, ha avuto incarico dal Tribunale di Benevento tramite le curatrici fallimentari le dott.sse Luciana Carpentieri e Mariateresa Pacelli, di valutare un immobile (fondi) siti in agro del comune di Apice alla località Tignano, in catasto terreni riportati al foglio 4 p.lla 91-92, tali immobili fanno parte del patrimonio immobiliare, della ditta MANUFATTI IN CEMENTO E MATERIALI EDILI - M.C.M. S.R.L sede in Montecalvo Irpino (AV) località Cretazzo snc P.I. e C.F. 00541100640 -

Numero REA AV 84754, sentenza di fallimento n. 43/2021 pubbl. il 04.10.2021.

Gli immobili in oggetto sono degli appezzamenti di terreno siti in agro del comune di Apice, ricadono in un'area agricola con ridotte capacità edificatorie oltre che parte di tali particelle sono attraversate dal fiume, quindi con la fascia di rispetto del bacino idrico che limita la costruzione di manufatti ad una distanza minima di 150 mt, sicuramente tali terreni erano utilizzati dalla ditta in esame, grazie all'acqua del fiume come area di trattamento di inerti fluviali o di prelievo degli stessi o di deposito di inerti esausti.

Allo stato attuale gli stessi sono da considerarsi terreni agricoli.

### **Consistenza:**

<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>QUALITA'</b>	<b>CLASSE</b>	<b>SUPERFICIE HA ARE CA</b>
4	91	SEMINATIVO	3	00.64.90
4	92	SEMINATIVO	3	00.30.70

### **STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA TERRENO (FG. 4 P.LLA 91) mq 6.490,00**

La stima dell'immobile viene realizzata per comparazione diretta è il metodo tra i più usati perché tiene conto del valore commerciale dell'immobile in quella determinata zona di stima, i valori sono recepiti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio, oltre che da atti notarili e

sentenze di esproprio riferite in zona, considerando tutte le condizioni che determinano il valore del bene: ubicazione, viabilità, servizi pubblici ecc.

Considerato l'immobile in oggetto è un terreno agricolo con la presenza di un corso d'acqua nel proprio fondo, si può considerare il prezzo di mercato di €. 3,00 per mq, per un totale di superficie pari a 6.490,00 mq, da cui il più probabile valore di mercato è:  $V_m = € 3,00 \times 6.490,00 \text{ mq} = \text{Euro } 19.470,00$

#### **STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA TERRENO (FG. 4 P.LLA 92) mq 3.070,00**

La stima dell'immobile viene realizzata per comparazione diretta è il metodo tra i più usati perché tiene conto del valore commerciale dell'immobile in quella determinata zona di stima, i valori sono recepiti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio, oltre che da atti notarili e sentenze di esproprio riferite in zona, considerando tutte le condizioni che determinano il valore del bene: ubicazione, viabilità, servizi pubblici ecc.

Considerato l'immobile in oggetto è un terreno agricolo con la presenza di un corso d'acqua nel proprio fondo, si può considerare il prezzo di mercato di €. 3,00 per mq, per un totale di superficie pari a 3.070,00 mq, da cui il più probabile valore di mercato è:  $V_m = € 3,00 \times 3.070,00 \text{ mq} = \text{Euro } 9.210,00$

Quindi il più probabile valore di mercato dei terreni in esame e di euro 19.470,00 per la particella 91 e di euro 9.210,00 per la particella 92, per un totale complessivo di euro **28.680,00**

Tanto dovuto per l'incarico ricevuto.

Si allega alla presente:

1. estratto di mappa;
2. visura catastale;
3. mappa sovrapposta su foto satellitare;

*Benevento li 18.04.2025*

*Il tecnico*

*Geom. Alessandro Tremonte*

A handwritten signature in blue ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "COLLEGIO dei GEOMETRI", "TREMONTE", "ALESSANDRO", "P.C. N. 1071", and "Prov. BENEVENTO".

ESTRATTO DI MAPPA



N=-53600

E=58600

1 Particella: 91

Comune: (BN) APICE  
 Foglio: 4  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T281979/2025  
 15-Apr-2025 12:48:4

# VISURE CATASTALI

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/04/2025

**Dati identificativi:** Comune di **APICE (A328) (BN)**

Foglio 4 Particella **91**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 25,14 Lire 48.675**

agrario **Euro 18,43 Lire 35.695**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **6.490 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 03/11/1975

> **Dati identificativi**

Comune di **APICE (A328) (BN)**

Foglio 4 Particella **91**

Partita: **8095**

Impianto meccanografico del 03/11/1975

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 25,14 Lire 48.675**

agrario **Euro 18,43 Lire 35.695**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **6.490 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 03/11/1975

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. MANUFATTI IN CEMENTO E MATERIALI EDILI  
- M.C.M. S.R.L.  
(CF 00541100640)**

sede in MONTECALVO IRPINO (AV)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/02/2010 Pubblico ufficiale MANNA MARGHERITA Sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio n. 43832 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1902.1/2010 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 08/03/2010

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/04/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **APICE (A328) (BN)**

Foglio 4 Particella **92**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 11,89 Lire 23.025**

agrario **Euro 8,72 Lire 16.885**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **3.070 m<sup>2</sup>**

**Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

**Ultimo atto di aggiornamento:** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/1998 Pratica n. 56794 in atti dal 23/02/2001 SUCCESSIONE (n. 55171.1/2001)

> **Dati identificativi**

Comune di **APICE (A328) (BN)**

Foglio 4 Particella **92**

Impianto meccanografico del 03/11/1975

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 11,89 Lire 23.025**

agrario **Euro 8,72 Lire 16.885**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **3.070 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 03/11/1975

> Altre variazioni

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)  
del 19/03/1998 Pratica n. 56794 in atti dal 23/02/2001  
SUCCESSIONE (n. 55171.1/2001)

---

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. MANUFATTI IN CEMENTO E MATERIALI EDILI**  
**- M.C.M. S.R.L.**  
**(CF 00541100640)**

sede in MONTECALVO IRPINO (AV)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/05/2010 Pubblico ufficiale MANNA  
MARGHERITA Sede ARIANO IRPINO (AV) Repertorio  
n. 43933 - COMPRAVENDITA Nota presentata con  
Modello Unico n. 4845.1/2010 Reparto PI di  
BENEVENTO in atti dal 04/06/2010

△ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno  
o piu' passaggi intermedi

MAPPA SOVRAPPOSTA SU FOTO  
SATELITARE

