

PREMESSA

In data 8/04/2026 perveniva al sottoscritto CTU comunicazione del professionista delegato alla vendita dott. A. Lanni, in cui si riportava l'autorizzazione del GE Dr.ssa A. Cubelli.

Con riferimento a detta autorizzazione si formalizza l'incarico al sottoscritto e nello specifico si chiede:

1. la rimodulazione dei lotti secondo quanto già disposto, con accorpamento del Corpo D al Lotto 1;
2. la conseguente rideterminazione dei valori;
3. La determinazione per ciascun lotto il prezzo base d'asta da riportare nell'avviso di vendita.

Prezzo

Bene: Cese S. Manno snc - Cese San Manno - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001 e 002

Valore complessivo intero Lotto 1 corpi A, B, C e D : **€. 803.492,30**

ID	Immobile	Superficie Lorda m ² Ragguagliata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Lotto: 001	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D/7] con annesso Cortile	1.476,50	€ 586.775,00	€ 586.775,00
B Lotto: 001	Fabbricati costruiti per Alloggio del custode [A/4]	73,00	€ 32.850,00	€ 32.850,00
D Lotto: 001	Terreno in fascia di rispetto utilizzato come strada	120,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00
			VALORE TOT. LOTTO 1	€. 622.025,00
		A DETRARRE assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)		€. 93.303,75
		A DETRARRE SPESE DI CANCELLAZIONE		€.1.000,00
TOTALE LOTTO 1		PREZZO A BASE D'ASTA		€. 527.721,25
C Lotto: 002	Fabbricato in corso di costruzione F/3 [C] con annesso Parcheggio	679,14	€ 325.613,00	€ 325.613,00
		A DETRARRE assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)		€. 48.841,95
		A DETRARRE SPESE DI CANCELLAZIONE		€.1.000,00
TOTALE LOTTO 2		PREZZO A BASE D'ASTA		€. 275.771,05

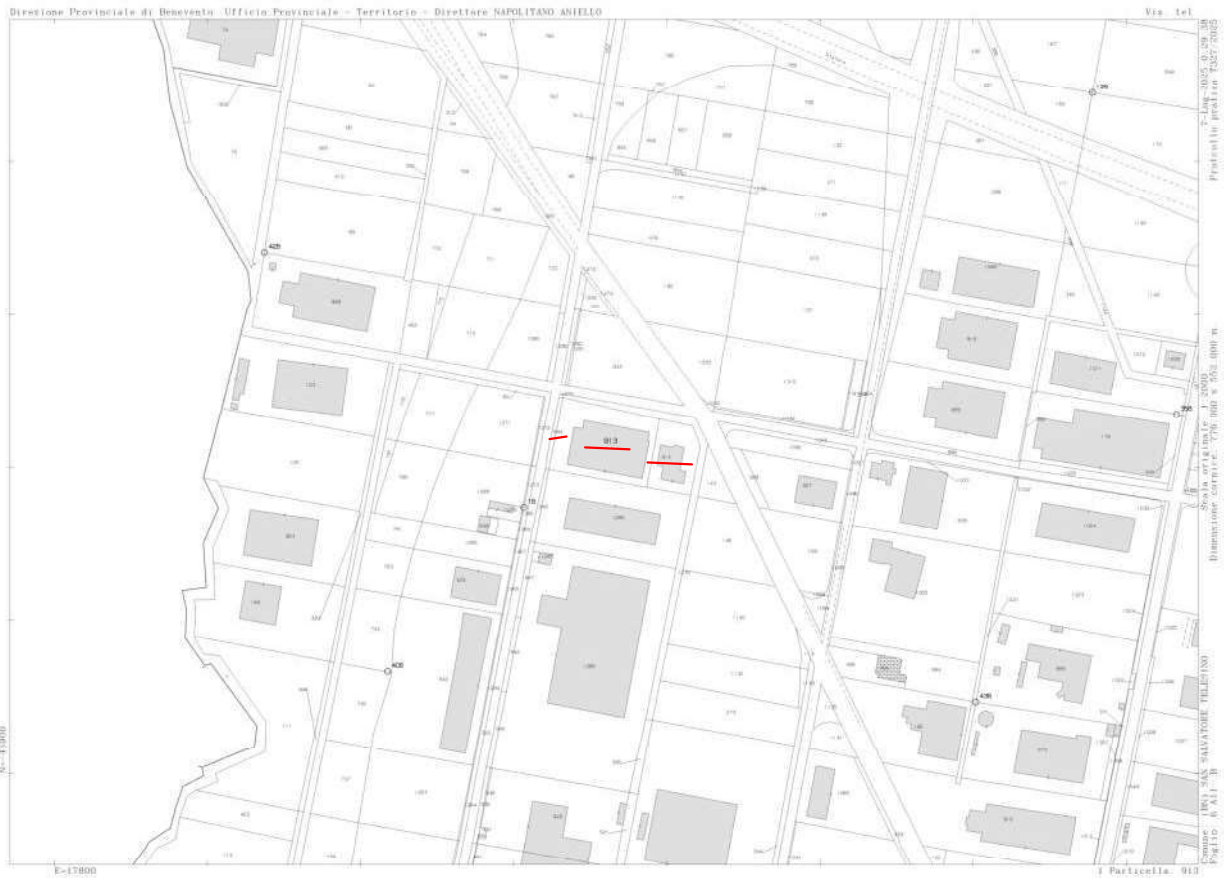
Il prezzo a base d'asta nelle vendite giudiziarie stabilito dal sottoscritto nella precedente tabella, rappresenta l'importo iniziale che verrà adottato dal giudice per la vendita di un bene pignorato.

In aderenza al prezzo del base d'asta, si forma l'offerta minima ovvero il prezzo più basso accettabile, pari al prezzo a base d'asta ridotto del 25%, ovvero il 75% del prezzo base d'asta che rappresenta il punto di partenza per le offerte. Ovviamente, l'offerta del 75% del prezzo base d'asta è inferiore al valore di mercato, ma viene effettuata soprattutto per incentivare l'acquisto; nel caso di aste deserte detto prezzo può essere ulteriormente ribassato nelle aste successive solitamente dell'ulteriore 25%.



Si riportano qui di seguito gli identificati catastale degli immobili oggetto della presente procedura

Mappa catastale



Mappa ingrandimento Lotto 3 corpo D (terreno vedi mappa fg.6 p.lla 944)



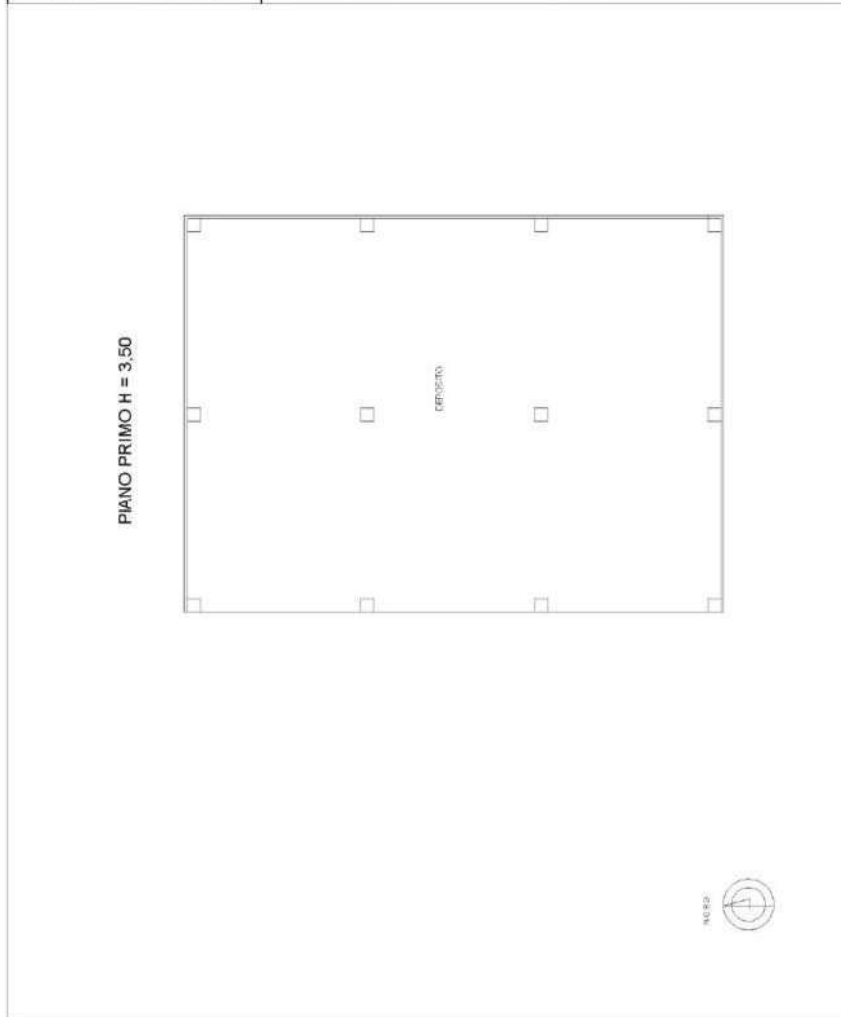
Lotto 1 corpo A,

Data: 07/07/2025 - n. T160 - Richiedente: RMNFNC63S14Z11Z1

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Planimetria
Scheda n. 2 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n° BN0024168 del 29/03/2019	
Comune di San Salvatore Telesino	
Contrada Cese San Manno	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Massaro Carmine
Foglio: 6	Iscritto all'albo:
Particella: 913	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Benevento N. 1125



Data: 07/07/2025 - n. T160 - Richiedente: RMNFNC63S14Z11Z1
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(10x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

quarti 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2025 - Comune di SAN SALVATORE TELESINO(8145) - < Foglio 6 - Particella 913 - Subalterno 1 >
CONTRADA CESE SAN MANNINO n. SNC Piano T.1



Alloggio del custode Lotto 1 corpo B,

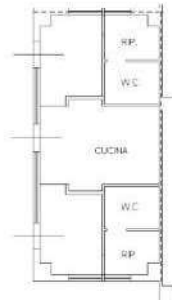
Data: 07/07/2025 - n. T161 - Richiedente: RMNFNC63S14Z112I

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. BN0024168 del 29/03/2019	
Comune di San Salvatore Telesino	
Contrada Cese San Manno	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Massaro Carmine
Foglio: 6	Iscritto all'albo:
Particella: 913	Geometri
Subalterno: 2	Prov. Benevento N. 1125

PIANO TERRA H = 2.90



upatt 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2025 - Comune di SAN SALVATORE TELESINO(0145) - < Foglio 6 - Particella 913 - Subalterno 2 >
CONTRADACESE SANMANNO n. SNC Piano F

Data: 07/07/2025 - n. T161 - Richiedente: RMNFNC63S14Z112I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti:

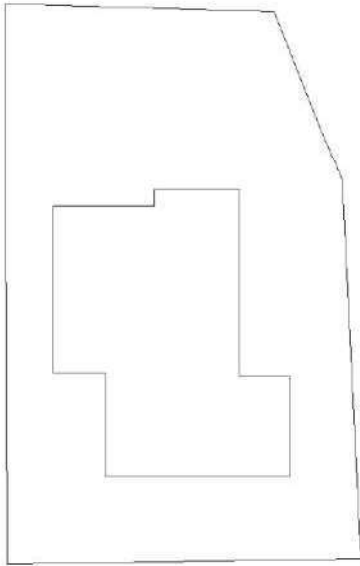


Lotto 2 corpo C –fabbricato in corso di costruzione

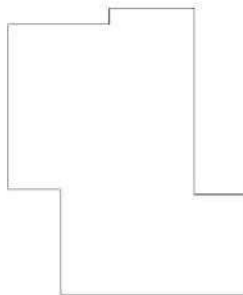
Data: 07/07/2025 - n. T489 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Benevento	
Compilato da: Massaro Giuseppe Iscritto all'albo: Architetti Prov. Benevento N. 527			
Comune di San Salvatore Telesino	Protocollo n. BN0249029 del 22/08/2007		
Sezione: Foglio: 6 Particella: 914	Tipo Mappale n. 193448 del 31/05/2007		
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

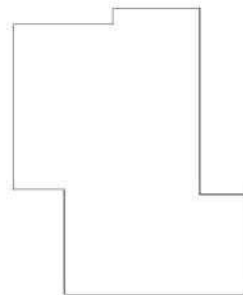
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2025 - Comune di SAN SALVATORE TELESINO(1145) - < Foglio 6 Particella 914 >

Ultima planimetria in atti

Data: 07/07/2025 - n. T489 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 516.775,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone a P. Terra as-soggettato ad incendio	463,40	€ 350,00	€ 162.190,00
ufficio pt	73,00	€ 350,00	€ 25.550,00
capannone a PT	531,00	€ 350,00	€ 185.850,00
porticato a PT	88,50	€ 350,00	€ 30.975,00
Capannone destinato a deposito a P1	320,60	€ 350,00	€ 112.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 516.775,00
Valore Finale			€ 516.775,00
Valore corpo			€ 516.775,00
Valore Accessori			€ 70.000,00
Valore complessivo intero			€ 586.775,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 586.775,00

B. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
immobile destinato ad alloggio del Custode a P1	73,00	€ 450,00	€ 32.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.850,00
Valore Finale			€ 32.850,00
Valore corpo			€ 32.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.850,00

C. Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Parcheggio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 305.613,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
immobile destinato ad alloggio del Custode a P1	679,14	€ 450,00	€ 305.613,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 305.613,00
Valore Finale			€ 305.613,00
Valore corpo			€ 305.613,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 325.613,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 325.613,00

D. in fascia di rispetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
immobile destinato a STRADA	120,00	€ 20,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.400,00
Valore Finale			€ 2.400,00



Valore corpo	€ 2.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile	1.476,50	€ 586.775,00	€ 586.775,00
B	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	73,00	€ 32.850,00	€ 32.850,00
C	Fabbricato in corso di costruzione [C] con annesso Parcheggio	679,14	€ 325.613,00	€ 325.613,00
D	in fascia di rispetto	120,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00

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%)	€ 142.145,70
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 2.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: NESSUNO	

8.5 Prezzo base d'asta dei lotti 1 e 2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 803.492,30
---	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Data generazione:
12-04-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Romano

