



Walter Nardone
Dottore Agronomo

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Seconda Sezione Civile

R.G.E. n. 75/2025

Relazione di stima immobili oggetto di pignoramento

Pignoramento promosso dalla [REDACTED] s.r.l., con sede legale in Conegliano (TV), [REDACTED]
[REDACTED], e per essa, dalla [REDACTED], con sede a Milano,
[REDACTED], a questo atto rappresentata da [REDACTED]
[REDACTED], con sede legale in Milano, [REDACTED],
rappresentata e difesa [REDACTED];

contro la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] e residente in Benevento [REDACTED]
[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

1. Premessa
2. Operazioni peritali
3. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento
4. Precisazione della tipologia, degli accessi, dei confini, delle eventuali pertinenze e accessori
5. Identificazione catastale e accertamento della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento
6. Stato di possesso dei beni pignorati
7. Specificazione vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
8. Generalità dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto e dei suoi estremi
9. Valutazione del bene con indicazione del criterio di stima adottato e delle fonti di informazioni utilizzate
10. Stima dell'intero compendio ed esposizione di adeguamenti e correzioni del valore di stima
11. Calcolo della indennità di occupazione
12. Indicazione del valore dell'immobile pignorato



Walter Nardone
Dottore Agronomo

Relazione di stima immobili oggetto di pignoramento

1. 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 dei beni pignorati ai sensi degli art. 567 e ss. c.p.c. e ritenuto necessario nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed allo svolgimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ha nominato in data 13/11/2025, il sottoscritto Walter Nardone, Dottore Agronomo, esperto.

Ha fissato l'udienza del 24 marzo 2026, ore 10,30, 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, per l'eventuale aggiudicazione ex art. 569 bis co. 4 c.p.c..

In data 17/11/2025, 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.

2. Operazioni peritali

In data 12/12/2025, alle ore 10,30, il sottoscritto con il Dott. Angelo Lanni, nominato Custode dei beni pignorati, ha effettuato un primo accesso in Via Bosco Lupino di San Giorgio del Sannio, ove sono ubicati i beni da stimare.

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha scattato 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 miglorie o pesi che potrebbero avere dei riflessi positivi o negativi sul valore di stima.



Walter Nardone
Dottore Agronomo

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

3. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto di pignoramento, di proprietà per 1000/1000 di [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED], in regime di separazione dei beni, sono rappresentati dai terreni riportati nella sottostante tabella:

Catasto Terreni

Comune di San Giorgio del Sannio, Foglio 12

Progr.	Identificativo particella	Porzione	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €	Superficie ha	Qualità	Classe
1	14		1,33	1,25	00.16.10	Pascolo arborato	U
2	15		6,77	2,19	01.08.60		
	15	AA	0,60	0,73	00.02.58	Uliveto	2
	15	AB	0,45	0,42	00.05.42	Pascolo arborato	U
	15	AC	5,72	1,04	01.00.60	Bosco ceduo	2
3	96		13,62	16,00	01.51.80		
	96	AA	2,31	5,40	00.14.93	Seminativo arborato	5
	96	AB	11,31	10,60	01.36.87	Pascolo arborato	U
4	97		16,42	19,80	00.66.20		
	97	AA	0,59	0,31	00.06.70	Pascolo	U
	97	AB	0,95	0,89	00.11.47	Pascolo arborato	U
	97	AC	14,88	18,60	00.48.03	Seminativo arborato	4
5	98		9,84	7,73	00.85.10		
	98	AA	6,25	3,31	00.71.15	Pascolo	U
	98	AB	0,26	0,25	00.03.19	Pascolo arborato	U
	98	AC	3,33	4,17	00.10.76	Seminativo arborato	4
6	100		16,13	18,47	00.84.50		
	100	AA	14,05	17,17	00.60.46	Uliveto	2
	100	AB	1,59	0,84	00.18.13	Pascolo	U
	100	AC	0,49	0,46	00.05.91	Pascolo arborato	U
7	158		5,24	7,33	00.53.60		

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

	158	AA	1,73	4,04	00.11.18	Seminativo arborato	5
	158	AB	3,51	3,29	00.42.42	Pascolo arborato	U
8	159		12,49	29,14	00.80.60	Seminativo arborato	5
9	165		0,55	0,10	00.09.60	Bosco ceduo	2
10	166		0,36	0,07	00.06.40	Bosco ceduo	2
11	167		0,09	0,09	00.01.20		
	167	AA	0,08	0,08	00.00.97	Pascolo arborato	U
	167	AB	0,01	0,01	00.00.23	Bosco ceduo	2
12	341		15,19	12,16	00.29.42	Seminativo arborato	3
13	343		10,46	8,37	00.20.25	Seminativo arborato	3
14	447		128,75	70,81	01.24.65	Seminativo arborato	1
15	449		25,33	30,89	01.07.60		
	449	AA	3,21	3,85	00.12.42	Seminativo	4
	449	AB	22,12	27,04	00.95.18	Uliveto	2
	Totale superficie				09.45.62		

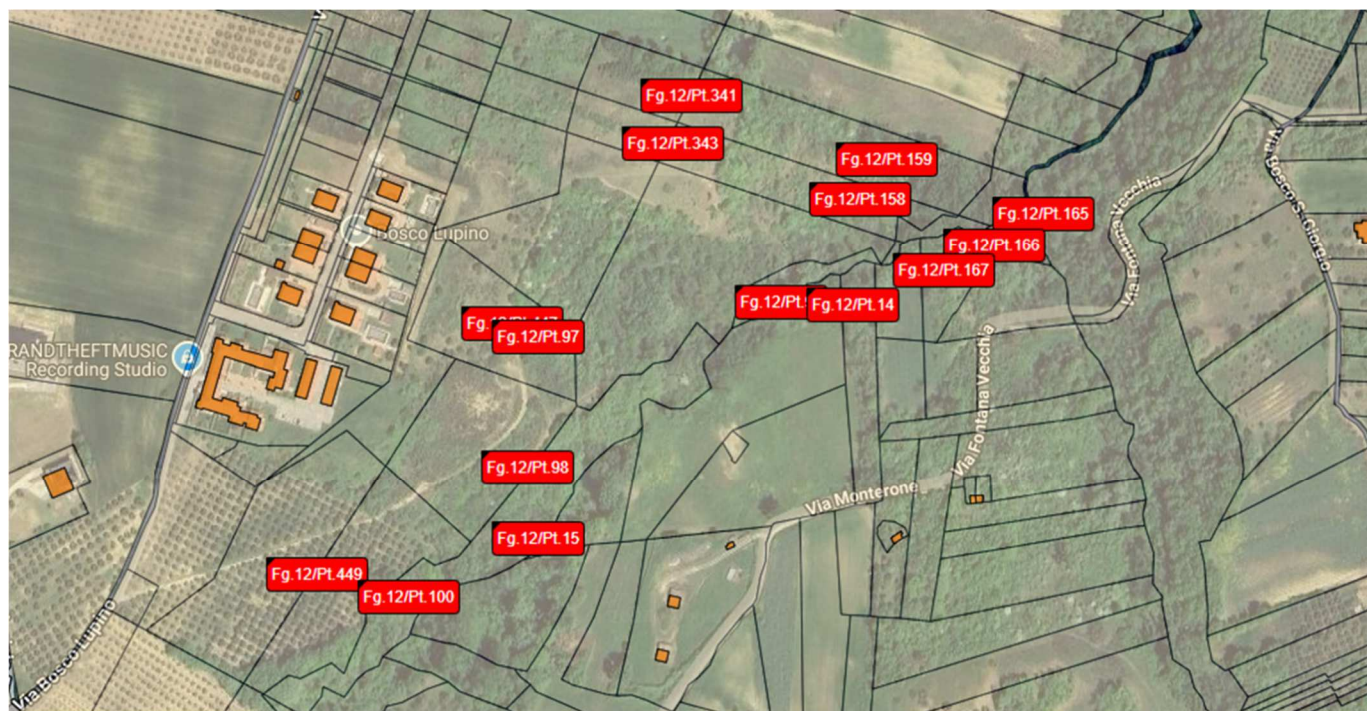


Foto satellitare del compendio da stimare con individuazione delle particelle

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

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

Il compendio da stimare, unito in un unico corpo, è costituito da un oliveto, da un bosco e in parte da superfici da destinare al pascolo.

I fondi sono ubicati nel territorio comunale di San Giorgio del Sannio in un'area vocata all'agricoltura in cui riscontriamo prevalentemente oliveti e coltivazioni estensive di cereali, in particolare grano, avvicendate a coltivazioni foraggere.

In prossimità del compendio, è presente un'area di recente fabbricazione con presenza di complessi condominiali e ville unifamiliari realizzate a seguito dell'approvazione di un PUA (Piano Urbanistico attuativo) del 2010.

L'intero lotto da stimare confina:

a Nord con le particelle 278 e 286 di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

ad Ovest con le particelle 414, 419 e 428 di proprietà della società [REDACTED], con un complesso immobiliare e con le particelle 448 e 450 di proprietà indivisa delle [REDACTED];

a Sud con le particelle 169 e 170 di proprietà indivisa dei [REDACTED];

ad Est con il torrente Fosso Lupino.

Per poter accedere al lotto occorre procedere su Via Bosco Lupino e poi attraversare le particelle 101 e 450 di proprietà delle [REDACTED]

Il compendio, pertanto, è un fondo intercluso che non ha accessi diretti sulla strada pubblica.



Walter Nardone
Dottore Agronomo

Prima di procedere alla descrizione dei beni, data l'eterogeneità dell'uso del suolo, si sono utilizzati i dati del fascicolo aziendale AGEA (Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura) dell'azienda [REDACTED], attuale conduttore dei fondi, in cui ritroviamo che i terreni hanno il seguente uso:

Bosco: ha 05.28.18;

Prato polifita: ha 00.00.43;

Trifoglio: ha 02.57.35;

Olivo: ha 01.45.02.

Nella tabella seguente sono specificati gli usi per singola particella:

Foglio	Particella	Utilizzo	Superficie ha
12	14	Bosco	00.15.67
12	15	Prato polifita	00.00.43
12	15	Bosco	01.07.64
12	15		01.08.07
12	96	Bosco	01.35.82
12	96	Trifoglio	00.13.63
12	96		01.49.45
12	97	Bosco	00.17.12
12	97	Olivo	00.04.41
12	97	Trifoglio	00.44.17
12	97		00.65.70
12	98	Bosco	00.12.75
12	98	Olivo	00.00.04
12	98	Trifoglio	00.72.35
12	98		00.85.14
12	100	Bosco	00.32.75
12	100	Olivo	00.37.82
12	100	Trifoglio	00.10.80
12	100		00.81.37
12	158	Bosco	00.43.23
12	158	Trifoglio	00.09.54
12	158		00.52.77
12	159	Bosco	00.73.37
12	159	Trifoglio	00.07.51
12	159		00.80.88
12	165	Bosco	00.10.15
12	166	Bosco	00.05.99
12	167	Bosco	00.00.96
12	341	Bosco	00.09.93
12	341	Trifoglio	00.19.43
12	341		00.29.36
12	343	Trifoglio	00.18.75
12	343	Bosco	00.01.51
12	343		00.20.26

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

12	447	Bosco	00.51.27
12	447	Olivo	00.17.81
12	447	Trifoglio	00.52.39
12	447		01.21.47
12	449	Bosco	00.10.02
12	449	Olivo	00.84.94
12	449	Trifoglio	00.08.78
12	449		01.03.74
		Totale	09.30.98

Si precisa che la lieve differenza tra la superficie catastale del lotto (ha 09.45.62) e la superficie utilizzata (ha 09.30.98) è dovuta alla presenza di tare ed incolti.

Inoltre, nel corso del sopralluogo, come si evince anche dalle fotografie allegate, si è potuto constatare che le superfici dichiarate a prato polifita e trifoglio, in realtà sono superfici da destinare al pascolo o, con opportune lavorazioni, parzialmente coltivabili.

Oliveto: ha 01.45.02

L'oliveto, ha un'orografia leggermente degradante verso Est-Nord Est, ha un'età di circa venti anni con sesto d'impianto regolare di 6 mt * 6 mt. Si riscontra la presenza di qualche fallanza (il numero di piante presenti è di 350). Allo stato le piante si presentano non particolarmente curate (avrebbero necessità di potatura per riequilibrare la chioma), ma, nello stesso tempo, non presentano sintomi di attacchi di patogeni o fitofagi che potrebbero comprometterne la vitalità. Anche le lavorazioni eseguite e l'eliminazione di flora spontanea non dimostrano una particolare cura nelle pratiche colturali.

Bosco: ha 05.28.18

Il bosco, di carattere naturaliforme, è costituito da specie tipiche dell'area mediterranea: prevalentemente *Quercus pubescens* (roverella) e *Robinia pseudoacacia* (acacia). Tra le altre specie arboree troviamo il *Fraxinus ornus* (orniello), l'*Acer campestre* (acero campestre), il *Sorbus domestica* (sorbo comune), il *Sorbus torminalis* (ciavardello), il *Quercus cerris* (cerro), l'*Acer monspessulanum* (acero minore). Tra gli arbusti e i rampicanti: la *Pyracantha coccinea* (agazzino), lo *Spartium junceum* (ginestra), il *Ligustrum vulgare* (ligustro volgare), il *Cytisus sessilifolius* (citiso), il *Juniperus communis* (ginepro comune), il *Prunus spinosa* (prugnolo), il *Viburnum tinus* (lentaggine), il *Ruscus aculeatus* (pungitopo), la *Clematis vitalba* (vitalba).

La superficie investita a bosco occupa tutta la porzione del lotto degradante verso il torrente Fosso Lupino.



Walter Nardone
Dottore Agronomo

Pascolo: ha 02.57.78

Il pascolo non è altro che un terreno in passato a seminativo, non coltivato da diversi anni per svariati motivi: pendenza, ridotta fertilità, presenza di pietre che ne rendono difficile la lavorazione, sviluppo di piante arbustive (ginestra, prugnolo) ed arboree (olivo selvatico).

Verso il confine Nord del lotto e in prossimità del confine Ovest si riscontra la presenza di una porzione di terreno, allo stato non coltivato, non perfettamente pianeggiante, le cui caratteristiche strutturali e fisiche lo potrebbero rendere utilizzabile per la coltivazione di specie erbacee o arboree.



Walter Nardone
Dottore Agronomo

5. 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 sostanziale correttezza dello stesso pur rilevando una formale non sempre corretta identificazione delle porzioni delle particelle. Dall'atto si evince come la [REDACTED], e, per essa, la [REDACTED], per il tramite dell'Avv. [REDACTED], abbia richiesto di voler sottoporre ad esecuzione forzata, per espropriazione, del compendio immobiliare, nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze ex art. 2912 c.c., di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] sito in San Giorgio del Sannio (BN):

- Uliveto, Are 60 Ca 46, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 100;
- Porzione AA, Pascolo, Are 18 Ca 13, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 100;
- Porzione AB, Pascolo Arborato, Are 5 Ca 91, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 100;
- Porzione AC, Pascolo Arborato, Are 16 Ca 10, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 14;
- Uliveto, Are 2 Ca 58, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 15;
- Porzione AA, Pascolo Arborato, Are 5 Ca 42, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 15;
- Porzione AB, Bosco ceduo, Ha 1 Are 00 Ca 60, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 15;
- Porzione AC, Seminativo Arborato, Are 11 Ca 18, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 158;
- Porzione AA, Pascolo Arborato, Are 42 Ca 42, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 158;
- Porzione AB, Seminativo Arborato, Are 80 Ca 60, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 159;
- Bosco ceduo, Are 9 Ca 60, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 165;
- Bosco ceduo, Are 6 Ca 40, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 166;
- Pascolo Arborato, Ca 97, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 167;
- Porzione AA, Bosco ceduo, Ca 23, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 167;
- Seminativo Arborato, Are 29 Ca 42, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 341 (ex particella 154);
- Seminativo Arborato, Are 20 Ca 25, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 343 (ex particella 153);
- Seminativo Arborato, Ha 1 Are 24 Ca 65, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 447 (ex particella 345, ex particella 316);
- Seminativo, Are 12 Ca 42, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 449;
- Porzione AA, Uliveto, Are 95 Ca 18, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 449;



Walter Nardone
Dottore Agronomo

- Seminativo Arborato, Are 14 Ca 93, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 96;
- Porzione AA, Pascolo Arborato, Ha 1 Are 36 Ca 87, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 96;
- Porzione AB, Pascolo, Are 6 Ca 70, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 97;
- Porzione AA, Pascolo Arborato, Are 11 Ca 47, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 97;
- Porzione AB, Seminativo Arborato, Are 48 Ca 3, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 97;
- Porzione AC, Pascolo, Are 71 Ca 15, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 98;
- Porzione AA, Pascolo Arborato, Are 3 Ca 19, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 98;
- Porzione AB, Seminativo Arborato, Are 10 Ca 76, censito al Catasto Terreni al Foglio 12, particella 98.

La corretta identificazione delle particelle, invece, è la seguente:

Progr.	Foglio	Identificativo particella	Porzione	Superficie ha	Qualità
1	12	100		00.84.50	
		100	AA	00.60.46	Uliveto
		100	AB	00.18.13	Pascolo
		100	AC	00.05.91	Pascolo arborato
2	12	14		00.16.10	Pascolo arborato
3	12	15		01.08.60	
		15	AA	00.02.58	Uliveto
		15	AB	00.05.42	Pascolo arborato
		15	AC	01.00.60	Bosco ceduo
4	12	158		00.53.60	
		158	AA	00.11.18	Seminativo arborato
		158	AB	00.42.42	Pascolo arborato
5	12	159		00.80.60	Seminativo arborato
6	12	165		00.09.60	Bosco ceduo
7	12	166		00.06.40	Bosco ceduo
8	12	167		00.01.20	
		167	AA	00.00.97	Pascolo arborato
		167	AB	00.00.23	Bosco ceduo
9	12	341		00.29.42	Seminativo arborato

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

10	12	343		00.20.25	Seminativo arborato
11	12	447		01.24.65	Seminativo arborato
12	12	449		01.07.60	
		449	AA	00.12.42	Seminativo
		449	AB	00.95.18	Uliveto
13	12	96		01.51.80	
		96	AA	00.14.93	Seminativo arborato
		96	AB	01.36.87	Pascolo arborato
14	12	97		00.66.20	
		97	AA	00.06.70	Pascolo
		97	AB	00.11.47	Pascolo arborato
		97	AC	00.48.03	Seminativo arborato
15	12	98		00.85.10	
		98	AA	00.71.15	Pascolo
		98	AB	00.03.19	Pascolo arborato
		98	AC	00.10.76	Seminativo arborato

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

6. Stato di possesso dei beni pignorati

Le particelle oggetto di pignoramento sono state concesse in comodato d'uso gratuito alla [REDACTED]

(Vedi allegata relazione sullo stato di possesso degli immobili pignorati)

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

7. Specificazione vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

Al fine di verificare la sussistenza di eventuali vincoli od oneri gravanti sui fondi pignorati, il sottoscritto ha fatto richiesta al Comune di San Giorgio del Sannio, in data 22/12/2025, di un Certificato di Destinazione Urbanistica che viene allegato alla perizia.

Dalla lettura del certificato rilasciato nella stessa data (22/12/2025), si evince:

N. particella	Vincolo ambientale rispetto	Zona omogenea	Perimetrazione confluenza corsi d'acqua	Vincolo idrogeologico	PSAI
14	SI	E1.1	SI	SI	-----
15	SI	E1.1	SI	SI	A4-C1
96	SI	E1.1	SI	SI (IN PARTE)	-----
97	SI	E1.1-E2.1-E2.2	SI	-----	-----
98	SI	E1.1-E2.1-E2.2	-----	SI (IN PARTE)	C1
100	SI	E1.1-E2.1-E2.2	-----	SI (IN PARTE)	A4-C1
158	SI	E1.1	SI	SI (IN PARTE)	-----
159	SI	E1.1	SI	SI (IN PARTE)	-----
165	SI	E1.1	SI	SI	-----
166	SI	E1.1	SI	SI	-----
167	SI	E1.1	SI	SI	-----
341	SI (IN PARTE)	E1.1	SI	-----	-----
343	SI (IN PARTE)	E1.1	SI	-----	-----
447	SI (IN PARTE)	E1.1-E2.1-E2.2	SI (IN PARTE)	-----	C1
449	SI	E2.1-E2.2	-----	-----	A4-C1

Tutte le particelle sono vincolate ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali) e, quindi, eventuali interventi sulle stesse, dovranno essere subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza per i beni architettonici per il paesaggio e per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico per le province di Caserta e Benevento, a seguito di parere della Commissione Comunale Integrata.

Tutte le particelle, tranne la 449, completamente o in parte, ricadono in ZTO E1.1 – Fasce di tutela dei corridoi ecologici e delle confluenze dei corsi d'acqua.

Sono aree da destinare alla coltivazione e al ripristino delle condizioni ambientali con possibilità edificatorie strettamente legate alle attività agricole.

All'interno della ZTO E1.1 è vietato realizzare nuova edificazione di tipo abitativo e l'ampliamento degli edifici rurali.

Le particelle 97, 98, 100, 447 e 449 ricadono in parte in ZTO E2.1 – Territorio rurale e aperto di pianura – Aree boscate.

Sono aree destinate ad attività agricole in cui è possibile realizzare residenze solo da parte dell'Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.).



Walter Nardone
Dottore Agronomo

Le particelle 97, 98, 100, 447 e 449 ricadono in parte in ZTO E2.2 – Territorio rurale e aperto di pianura – Aree seminate.

Sono aree destinate ad attività agricole in cui è possibile realizzare residenze solo da parte dell'Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.). Sono consentite anche attività sportivo-ricreativo sempre che siano di completamento/ampliamento di attività agrituristiche e che abbiano caratteristiche non invasive.

Per quanto riguarda la perimetrazione per le aree ricadenti nei raggi di confluenza dei corsi d'acqua perimetrati ai sensi dell'art. 30 delle NTA del PTCP, valgono le prescrizioni delle ZTO E1.1 (Sono aree da destinare alla coltivazione e al ripristino delle condizioni ambientali con possibilità edificatorie strettamente legate alle attività agricole. All'interno della ZTO E1.1 è vietato realizzare nuova edificazione di tipo abitativo e l'ampliamento degli edifici rurali).

Le particelle 14, 15, 96, 98, 100, 158, 159, 165, 166 e 167 ricadono per l'intera estensione o in parte in aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923.

In tali aree sono consentite le attività colturali ordinarie, mentre i tagli di boschi, i movimenti di terra e la realizzazione degli edifici sono sottoposti all'autorizzazione preventiva da parte dell'Ente competente (Amministrazione Provinciale di Benevento e Servizio Foreste della Regione Campania).

Per ciò che concerne il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI), le particelle 15, 100 e 449 ricadono in parte in aree non urbanizzate, potenzialmente interessate da fenomeni di innesco, transito ed invasione di frana a massima intensità, attesa alta (A4) e in aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati o di fenomeni di primo distacco (C1).

Le particelle 98 e 447 ricadono nell'ambito delle aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati o di fenomeni di primo distacco (C1).

Le particelle 97, 341 e 343 ricadono in parte, rispettivamente per mq. 163, 383 e 310, nella zona Perimetrazione di vigenza dei PUA (Piani urbanistici attuativi).

Le particelle 447 e 449 ricadono anch'esse in parte, rispettivamente per mq. 3.049 e 2.120, nella zona Perimetrazione di vigenza dei PUA (Piani urbanistici attuativi). Le stesse particelle ricadono, rispettivamente, per mq. 210 e 306 nella Zona H (area di frangia periurbana).

Per la porzione delle particelle che ricadono nella zona Perimetrazione di vigenza dei PUA (Piani urbanistici attuativi), non vi è possibilità edificatoria poiché sono stati raggiunti gli indici massimi di cubatura edificabile.

Per le particelle 447 e 449, invece, ci sarebbe possibilità edificatoria ricadendo per mq. 210 e 306 nella Zona H, secondo le prescrizioni dell'art. 66 delle NTA.



Walter Nardone
Dottore Agronomo

In definitiva il compendio da stimare è costituito da un lotto di terreno da destinarsi ad uso agricolo e di protezione dell'ambiente su cui non sarà possibile realizzare nuovi edifici se non quelli strettamente necessari per le attività agricole e residenziali di un Imprenditore Agricolo Professionale. Nell'ambito del lotto, ci sono mq. 516 di terreno aventi le caratteristiche di terreno edificabile.

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

8. 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 notarile ventennale redatta dal Dott. [REDACTED], iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), [REDACTED], redatta in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari degli Uffici Provinciali di Benevento a tutto il 24/06/2025.

Dalla certificazione si evince che la Sig.ra [REDACTED], ha il diritto di proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni, dei seguenti immobili:

Catasto	Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Consistenza
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	14	00.16.10
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	15	01.08.60
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	96	01.51.80
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	97	00.66.20
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	98	00.85.10
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	100	00.84.50
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	167	00.01.20
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	447	01.24.65
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	449	01.07.60

Tali immobili sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 27 marzo 2006 repertorio n. 58402/18986 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 5 aprile 2006 al numero di registro generale 5062 e numero di registro particolare 2913 da [REDACTED]

Gli stessi immobili sono pervenuti al Sig. [REDACTED] per atto amministrativo di denunciata successione testamentaria (Testamento pubblicato dal Notaio [REDACTED] in data 16/05/1959 pubblicato con Verbale del 29/12/1960) e registrata a Benevento in data 4 gennaio 1961 al n. 2567 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Sempre dalla certificazione notarile si evince che la Sig.ra [REDACTED], ha il diritto di proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni, dei seguenti immobili:

Catasto	Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Consistenza
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	158	00.53.60
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	159	00.80.60
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	165	00.09.60
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	166	00.06.40
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	341	00.29.42
Terreni	San Giorgio del Sannio	Località Bosco Lupino	12	343	00.20.25

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

Tali immobili sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 27 marzo 2006 repertorio n. 58402/18986 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 5 aprile 2006 al numero di registro generale 5062 e numero di registro particolare 2913 da [REDACTED]

Gli stessi immobili sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] per atto notarile pubblico di donazione del Notaio [REDACTED] in data 25 ottobre 1956 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 3 novembre 1956 al numero di registro particolare 1349 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 24/06/2025:

Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 27 marzo 2006 repertorio n. 58403/18987 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 5 aprile 2006 al numero generale 5063 e al numero particolare 1324 a favore di Banca Popolare Di Novara S.p.a. con sede in Novara C.F. 01848410039, per capitale di € 500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.000.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 12 Particella 12 Subalterno 3, NCEU Foglio 12 Particella 12 Subalterno 2, NCEU Foglio 12 Particella 313, NCEU Foglio 12 Particella 314, NCEU Foglio 12 Particella 317, NCEU Foglio 12 Particella 315, NCT Foglio 12 Particella 153, NCT Foglio 12 Particella 154, NCT Foglio 12 Particella 158, NCT Foglio 12 Particella 159, NCT Foglio 12 Particella 165, NCT Foglio 12 Particella 166, NCT Foglio 12 Particella 14, NCT Foglio 12 Particella 15, NCT Foglio 12 Particella 96, NCT Foglio 12 Particella 97, NCT Foglio 12 Particella 98, NCT Foglio 12 Particella 99, NCT Foglio 12 Particella 100, NCT Foglio 12 Particella 101, NCT Foglio 12 Particella 167, NCT Foglio 12 Particella 316.

A margine della suddetta iscrizione, in data 26 novembre 2010, ai nn. 13447/1716, sussistono i seguenti annotamenti di restrizione di beni:

Foglio 12 Particella 347, Particella 481, Particella 482, Particella 314, Particella 317, Particella 12 Subalterno 2, Particella 12 Subalterno 3, Particella 313, Particella 101, Particella 414, Particella 415, Particella 416, Particella 417, Particella 418, Particella 419, Particella 420, Particella 421, Particella 424, Particella 428, Particella 430, Particella 431, Particella 432, Particella 433, Particella 434, Particella 435, Particella 436, Particella 437, Particella 439, Particella 441, Particella 442, Particella 443, Particella 444, Particella 448, Particella 450, Particella 463, Particella 465, Particella 466, Particella 467, Particella 468, Particella 469, Particella 470, Particella 472, Particella 474, Particella 475, Particella 477, Particella 478, Particella 12, Particella 313, Particella 314, Particella 317, Particella 346, Particella 347, Particella 481, Particella 482.



Walter Nardone
Dottore Agronomo

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Benevento del 5 giugno 2025 repertorio n. 1445 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 24 giugno 2025 al numero generale 7945 e al numero particolare 6608 a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in Studio Legale [REDACTED] [REDACTED] Milano, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 12 Particella 100, NCT Foglio 12 Particella 14, NCT Foglio 12 Particella 15, NCT Foglio 12 Particella 158, NCT Foglio 12 Particella 159, NCT Foglio 12 Particella 165, NCT Foglio 12 Particella 166, NCT Foglio 12 Particella 167, NCT Foglio 12 Particella 341, NCT Foglio 12 Particella 343, NCT Foglio 12 Particella 447, NCT Foglio 12 Particella 449, NCT Foglio 12 Particella 96, NCT Foglio 12 Particella 97, NCT Foglio 12 Particella 98.

Risultanze delle visure catastali

A seguito di frazionamenti e/o accorpamenti di particelle, risultano variati gli identificativi catastali di alcune particelle:

il terreno riportato in NCT a Foglio 12 Particella 341 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 12 Particella 154;

il terreno riportato in NCT a Foglio 12 Particella 343 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 12 Particella 153;

il terreno riportato in NCT a Foglio 12 Particella 447 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 12 Particella 316;

il terreno riportato in NCT a Foglio 12 Particella 449 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 12 Particella 99.



Walter Nardone
Dottore Agronomo

9. 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 San Giorgio del Sannio, riportano per i terreni ad oliveto un valore di € 20.500,00, per i terreni a bosco misto un valore di € 5.900,00 e per i terreni a pascolo un valore di € 5.100,00.

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 ubicati nel comune di San Giorgio del Sannio, in zona collinare, sono, per gli oliveti, € 14.153,50.

Poichè da una serie di verifiche 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, 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 è stato riscontrato un prezzo medio di mercato di Euro 2,0 per l'oliveto specializzato e Euro 0,5 per il pascolo ed il bosco.



Walter Nardone
Dottore Agronomo

10. Stima dell'intero compendio ed esposizione di adeguamenti e correzioni del valore di stima

Ai sensi dell'art. 577 del Codice di procedura civile, il lotto pignorato, deve essere stimato nell'intero, in quanto un suo frazionamento potrebbe impedire la razionale coltivazione e ciò sia per le caratteristiche morfologiche delle particelle che per la disposizione delle stesse.

Sono state considerate le seguenti caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'intero lotto 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 del lotto, le peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi equiparabili a quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del lotto pignorato, vanno apportate delle correzioni.

Aggiunte:

dovute al fatto che mq 516 di terreno ricadono in ZTO H e, pertanto, risultano edificabili secondo gli indici previsti nelle NTA del PUC adottato. Poiché i terreni sono ubicati in un'area periurbana a destinazione agricola, al fine di poter stimare il più probabile valore di mercato, dovrà essere aggiunto un importo determinato considerando il valore al mq di terreno edificabile. Il valore unitario utilizzato (€ 25,00/mq) è stato quello al metro quadrato impiegato per calcolare la base imponibile IMU dei terreni edificabili attualmente in vigore (delibera del Comune di San Giorgio del Sannio n. 25 del 21/02/2008). La correzione in aggiunta sarà pari ad € 25,00/mq * 516 mq = € 12.900,00.

Detrazioni:

il lotto, come scritto in precedenza, non ha accessi diretti per raggiungere la strada pubblica, pertanto il suo valore dovrà essere deprezzato a causa della necessità di costituire una servitù di passaggio sui fondi serventi confinanti.



Walter Nardone
Dottore Agronomo



Nella determinazione del deprezzamento si è tenuto conto del valore del terreno da asservire coltivato ad olivo (estensione della servitù: mq 265 * € 2,00/mq = € 530,00) oltre le spese necessarie per la costituzione della servitù di passaggio coattiva che, da informazioni ricevute da Avvocati del foro di Benevento, potrebbero ammontare ad € 5.000,00. Si precisa che nella determinazione dell'indennità di servitù non si sono aggiunti eventuali danni procurati al fondo servente poiché la strada di passaggio è già presente e di dimensioni adeguate ad una razionale coltivazione dei fondi. Valore da portare in diminuzione: € 530,00 + € 5.000,00 = € 5.530,00.

Altra detrazione da considerare è dovuta alla circostanza che attualmente, e fino al 15/11/2027, i terreni del compendio sono condotti con un contratto di comodato a titolo gratuito dalla Sig.ra [REDACTED]. Pur essendo previsto nel contratto che la comodataria sarebbe tenuta all'immediato rilascio dei fondi su richiesta del comodante (art. 5), si ritiene che tale circostanza renda i beni pignorati meno appetibili per un futuro acquirente.

Tale circostanza determina un deprezzamento dell'immobile che, in base all'esperienza personale e a riscontri con altri professionisti, vista l'ormai vicina scadenza del contratto, può essere espresso con una percentuale del 5% di € 75.672,00 (€ 75.672,00 = € 68.302,00 + € 12.900,00 - € 5.530,00) = € 3.783,60.

La correttezza della scelta del 5% quale percentuale di deprezzamento applicata, è confermata anche dalla matematica finanziaria: attualizzando il capitale di € 75.672,00 realizzabile il 15/11/2027 (in assenza di pesi determinati dalla conduzione dei terreni da parte di terzi) e prendendo come riferimento il tasso di rendimento di BTP scadenza dicembre 2027 (2,65%).

La formula adottata 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;

$n = 2$ anni.

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

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

$$C_0 = C_n/q^n = 75.672,00/1,0537022 = € 71.815,36.$$

$$C_n - C_0 = € 75.672,00 - 71.815,36 = € 3.856,64.$$

Pertanto si conferma il valore del deprezzamento da portare in diminuzione del valore di stima determinato in percentuale: € 3.783,60.

Pertanto, tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi e le correzioni sopra richiamate, **il valore del terreno pignorato sarà: [(Oliveto: € 2,00/mq * 14.502 mq = € 29.004,00) + (Bosco: € 0,5/mq * 52.818 mq = € 26.409,00) + (Pascolo: € 0,5/mq * 25.778 mq = € 12.889,00)] = € 68.302,00 + € 12.900,00 - € 5.530,00 - € 3.783,60 = € 71.888,40.**



Walter Nardone
Dottore Agronomo

11. Calcolo della indennità di occupazione

Per il calcolo della indennità di occupazione, si ritiene di prendere come riferimento i canoni di locazione mediamente pagati in zona. Da una indagine di mercato, per i terreni coltivati ad oliveto, il canone annuo è variabile tra € 200,00 e 250,00/ettaro (a seconda dello stato della coltura), mentre per i seminativi in asciutta € 150,00/ettaro. Per il pascolo e le aree boscate, non avendo trovato riscontri di canoni, data la scarsa redditività, facendo delle opportune valutazioni pratiche e considerando anche le differenze esistenti tra i prezzi di vendita degli oliveti e dei seminativi con il pascolo e le aree boscate, si ritiene congruo un canone annuo di € 30,00/ettaro.

Calcolo del canone dell'intero lotto:

[(Oliveto: € 200,00/ha * 1,4502 ha = € 290,04) + (Bosco: € 30,00/ha * 5,2818 ha = € 158,45) + (Pascolo: € 30,00/ha * 2,5778 ha = € 77,33)] = € 525,82.

La teoria estimativa ci dice che la remunerazione del capitale fondiario spettante al proprietario di un fondo è rappresentata dal *Beneficio Fondiario* (Bf). Il beneficio fondiario, sinteticamente, rappresenta una percentuale compresa tra il 10 e il 12% della produzione lorda vendibile (PLV).

La PLV è data dalla somma delle produzioni agricole vendibili e dei premi comunitari che un'azienda può percepire, escludendo eventuali produzioni reimpiegate.

Da quelle che sono le produzioni di oliveti specializzati, mediamente, si ottengono 50 q.li di olive ad ettaro.

La superficie olivetata del lotto da stimare è pari ad ettari 1,4502 e pertanto la produzione complessiva stimata è di: 50 q.li/ha * 1,4502 ha = 72,51 q.li → 70 q.li (vista la presenza di alcune fallanze).

Nella campagna molitoria conclusa da qualche mese, il prezzo delle olive al frantoio è stato variabile tra 80 e 90 euro/q.le.

Pertanto il fatturato derivante dalla vendita delle olive è: 70 q.li * € 85,00/q.le = € 5.950,00.

Per quanto riguarda i premi comunitari, se l'azienda si impegna a seguire delle tecniche colturali rispettose per l'ambiente potrebbe percepire fino a € 370,00/ha e, quindi: € 370,00/ha * 1,4502 ha = € 536,57.

Per quanto riguarda le superfici boscate, date le condizioni delle piante, le caratteristiche pedo-climatiche dell'area, la eterogeneità delle specie, si può ritenere congruo un incremento annuo di legno da 2 a 4 mc/ha (incremento volumetrico medio annuo della *Quercus pubescens* – roverella). Si è preso questo riferimento vista la maggiore rappresentatività rispetto le altre specie forestali presenti.

Incremento volumetrico annuo dell'intera superficie: ha 5,2818 * 3 mc/ha = 15,85 mc.

Il dato medio della massa volumica (peso di 1 mc di legno espresso in kg) è di 1.050 kg.

Pertanto l'incremento annuo di legno, in peso, sarà: 15,85 mc * 1.050 kg/mc = kg 16.642 → kg 16.000.



Walter Nardone
Dottore Agronomo

Da informazioni assunte presso commercianti di legna da ardere, è risultato che il prezzo a q.le di legna pagato in bosco, attualmente è variabile tra 6 e 8 euro.

Da qui risulta che il valore della produzione annua di legna sarà: $160 \text{ q.li} * € 7/\text{q.le} = € 1.120,00$.

A questo punto si può calcolare la PLV: $€ 5.100,00 + € 536,57 + € 1.120,00 = € 6.756,57$.

Il Beneficio fondiario, come detto, rappresenta tra il 10 e il 12% della PLV, da cui abbiamo:

$€ 6.756,57 * 11\% = € 743,22$.

La determinazione del beneficio fondiario (€ 743,22), non si discosta molto da quello che è un possibile canone di affitto determinato in base alla ricerca di mercato (€ 525,82).

Pertanto, si ritiene che, una congrua **indennità di occupazione annua** sia pari ad **€ 600,00**.



Walter Nardone
Dottore Agronomo

12. Indicazione del valore dell'immobile pignorato

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 lotto di terreno agricolo oggetto di stima, ricadente in parte (mq 516) in ZTO H, in € 70.000,00 (Euro settantamila/00).**

Benevento, li 02/02/2026

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