

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **125/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-05-2023 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
[REDACTED], 2 - TER-
RENO, 3 - TERRENO

Esperto alla stima: Ing Tiberio Russo
Codice fiscale: RSSTBR67S10F636S
Studio in: - 82016 MONTESARCHIO
Email: tiberio.russo67@gmail.com
Pec: tiberio.russo@ingpec.eu

sezione censuaria Faicchiofoglio 18, particella 62, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 440, reddito dominicale: € 1,25, reddito agrario: € 1,59,

Corpo: G

Categoria: agricolo

Diritto di proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Faicchiofoglio 20, particella 170, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 4020, reddito dominicale: € 12,46, reddito agrario: € 7,27,

foglio 20, particella 177, indirizzo Via Sciardi, piano T, comune Faicchio, categoria F/2

Bene: - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 3 - TERRENO

Corpo: D

Categoria: residenziale

Diritto di proprietà per 500/1000, sezione censuaria San Salvatore Telesinofoglio 7, particella 1119, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 2401, reddito dominicale: € 8,06, reddito agrario: € 8,68,

Corpo: E

Categoria: residenziale

Diritto di proprietà per 500/1000, sezione censuaria San Salvatore Telesinofoglio 7, particella 1111, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 277, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 1,00,

sezione censuaria San Salvatore Telesinofoglio 7, particella 1109, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,09,

2. Stato di possesso

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bene: - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 2 - TERRENO

Corpo: F

Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: G

Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Bene: - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 3 - TERRENO

Corpo: D

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2014 Registrato a Agenzia delle Entrate di Benevento il 15/07/2014 ai nn.1822 Tipologia contratto: prefissata in 30 anni, scadenza 28/03/2044

Corpo: E

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2014 Registrato a Agenzia delle Entrate di Benevento il 15/07/2014 ai nn.1822 Tipologia contratto: prefissata in 30 anni, scadenza 28/03/2044

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

[REDACTED]

Bene: - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 2 - TERRENO

Corpo: F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: G

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 3 - TERRENO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Bene: - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 2 - TERRENO

Corpo: F

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: G

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 3 - TERRENO

Corpo: D

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: E

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Beni: - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 2 - TERRENO

Corpo: F

Comproprietari: Nessuno

Corpo: G

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: Nessuno

Beni: - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 3 - TERRENO

Corpo: D

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: OMISSIS

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali



Beni: - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 2 - TERRENO

Corpo: F

Misure Penali: NO

Corpo: G

Misure Penali: NO

Beni: - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 3 - TERRENO

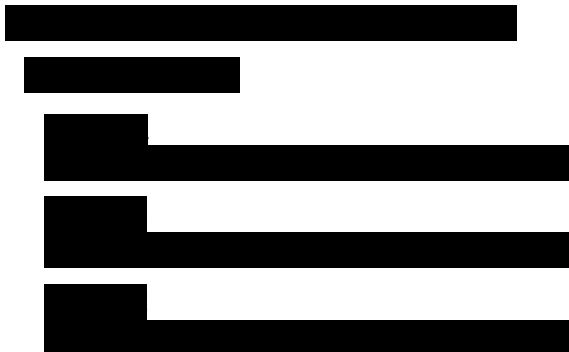
Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni



Bene: - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 2 - TERRENO

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: G

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Bene: - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 3 - TERRENO

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

[REDACTED]

[REDACTED]

Bene: - Faicchio (BN) - 82030

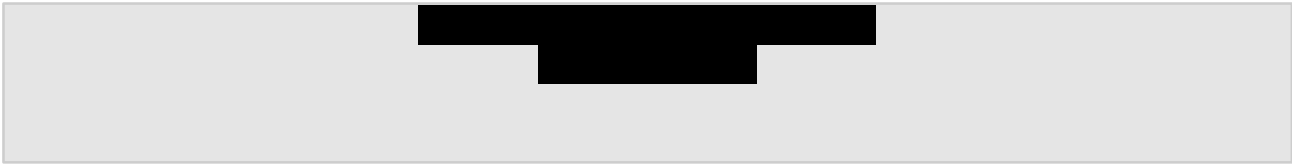
Lotto: 2 - TERRENO

Valore complessivo intero: 60.301,98

Bene: - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 3 - TERRENO

Valore complessivo intero: 39.125,45



[Redacted]

[Redacted]

1. [Redacted]:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

--	--	--	--	--

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

--	--	--	--	--	--

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Beni in **Faicchio (BN)**
Località/Frazione

Lotto: 2 - TERRENO

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: F.

agricolo sito in

Note: I terreni identificati dalle part. 291,63,62,65,66 sono siti nel comune di Faicchio (BN). Il fondo è separato da part. appartenenti ad altro proprietario. Il terreno è in stato di abbandono con vegetazione spontanea, privo di identificazione dei confini, con accesso della limitrofa strada sterrata che ne delimita il confine EST.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: All'atto dell'accettazione dell'eredità a causa della morte del sig. [REDACTED], gli eredi hanno invocato ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Faicchio, foglio 18, particella 65, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 3750 , reddito dominicale: € 10,65, reddito agrario: € 13,56

Confini: Il terreno confina: NORD con la part.64 ([REDACTED]); SUD con il vallone e con la part 66 (non identificabile); EST con strada sterrata; OVEST con il vallone.

Note: Il terreno è in stato di abbandono con vegetazione spontanea, priva di identificazione dei confini. L'accesso avviene tramite strada limitrofa che ne determina il confine EST, e a SUD vi è un corso d'acqua.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Faicchio, foglio 18, particella 66, qualità PASCOLO ARB., classe U, superficie catastale 180, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,07

Confini: La particella 66 non è individuabile in quanto erosa dal corso d'acqua ivi presente.

Note: Il terreno non è individuabile.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Faicchio, foglio 18, particella 291, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 1130, reddito dominicale: € 7,88, reddito agrario: € 5,84

Confini: Il terreno confina: NORD con la part.264 ([REDACTED]) e da strada comunale; SUD ed EST con le part. 63 e 62 (stessa ditta); OVEST con la par. 619 (proprietà [REDACTED]).

Note: Il terreno è in stato di abbandono con vegetazione spontanea, priva di identificazione dei confini. L'accesso avviene tramite strada limitrofa che ne determina il confine nord.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Faicchio, foglio 18, particella 63, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 3140, reddito dominicale: € 8,92, reddito agrario: € 11,35

Confini: Il terreno confina: NORD ed EST con la part.291 (stessa ditta) e da strada comunale; SUD con la part.239 (proprietà IACOBELLI); OVEST con la par.62 (stessa ditta) ed il vallone.

Note: Il terreno è in stato di abbandono con vegetazione spontanea, priva di identificazione dei confini. L'accesso avviene tramite strada limitrofa che ne determina il confine est.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Faicchio, foglio 18, particella 62, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 440, reddito dominicale: € 1,25, reddito agrario: € 1,59

Confini: Il terreno confina: NORD con la part.619 (proprietà di [REDACTED]) e con part.63 (stessa ditta); EST con la part.63 (stessa ditta); OVEST e SUD con il vallone.

Note: Il terreno è in stato di abbandono con vegetazione spontanea, priva di identificazione dei confini ed è parte del fondo individuato dalle part. 63-291

Note generali: Le particelle sono gravate dal diritto del concedente Comune di S.Salvatore Telesino (BN)

Identificativo corpo: G.

agricolo sito in

Note: Il fondo di terreno identificato con la part.170, con annesso rudere identificato dalla part. 177, sito nel comune di FAICCHIO (BN), località Sciardi.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: all'atto dell'accettazione dell'eredità a causa della morte del sig. [REDACTED], gli eredi hanno invocato ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Faicchio, foglio 20, particella 170, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 4020, reddito dominicale: € 12,46, reddito agrario: € 7,27

Derivante da: Atto di DONAZIONE da parte di [REDACTED] il 28-12-1991.

Confini: Il terreno confina: NORD con la part.166 (proprietà [REDACTED]) ed è delimitato da una scarpata; SUD con part.213 ([REDACTED]); EST con la part.172 (proprietà [REDACTED]) e part.176 ([REDACTED]) e part.472 (proprietà IAFRANCESCO CARMINEANTONIO); OVEST con la part.169 ([REDACTED]).

Note: Al fondo si accede tramite un percorso che si sviluppa sul confine nord della part.169.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: proprietà per 1000/1000, foglio 20, particella 177, indirizzo Via Sciardi, piano T, comune Faicchio, categoria F/2

Derivante da: Atto di DONAZIONE da parte di [REDACTED] il 28-12-1991.

Confini: Il fabbricato urbano, classificato come F/2 (fabbricato collabente) identificato con la part. 177 attualmente è un rudere. Confina con l'aria pertinenziale della part.178 (ente urbano) e con la part. 176 ([REDACTED])

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona a destinazione agricola, situato nella periferia del comune di Faicchio, Dista circa 800 m dal centro storico. Risulta leggermente elevato a livello altimetrico rispetto al centro. Zona isolata, scarsamente urbanizzata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: comune di Telesse Terme che dista 3,2 Km, comune di Castelvenere che dista 4,0 Km, Caserta dista Km 21,9, Benevento dista 26,8 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Il Monte Monaco di Gioia (1.332 m s.l.m.) è una propaggine del massiccio del Matese, ha una vegetazione ricca di faggeti, castagneti e uliveti (questi ultimi fino a quote intorno ai 400 metri). A 500 .

Attrazioni storiche: Il centro storico medievale di Faicchio si sviluppa intorno al castello ducale. Il borgo è composto da strade e vicoli di larghezza variabile, da numerose abitazioni umili dell'epoca

e da palazzi nobi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus da e per Telese Terme Km 3,2, Autobus da Benevento km 26,8, Treno Da Benevento per Telese + autobus, Treno Caserta Telese + Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: F
agricolo sito in Faicchio (BN),
Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: G
agricolo sito in Faicchio (BN),
Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Ancona in data 03/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 17/11/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000,00; Importo capitale: € 45644,54.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS registrato a Benevento in data 25/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; SEZIONE D DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA: SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE NOTA SI INTENDE TRASCRIVERE LA DOMANDA GIUDIZIALE AVENTE AD OGGETTO L'ACCOGLIMENTO, TRA LE ALTRE, DELLE SEGUENTI CONCLUSIONI: NUMERO ATTO NOTAIO REP.RACC DATA 1 FONDO PATRIMONIALE GERARDO SANTOMAURO 250 211 07-10-2010. SECONDO FONDO PATRIMONIALE GERARDO SANTOMAURO 260 218 14-10-2010. TERZO PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA FERDINANDO SPAGNUOLO 249 210 07-10-2010. SONO NULLI IN QUANTO SIMULATI, E/O, IN OGNI CASO REVOCABILI EX ART. 2901CC, IN QUANTO POSTI IN ESSERE IN CHIARO PREGIUDIZIO DELLE RAGIONI DI CREDITO DELL'ESPOLENTE BANCA E PER L'EFFETTO DICHIARARE LA LORO NULLITÀ E/O INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Registrato a Ravenna in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000,00; Importo capitale: € 15007,13.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Benevento in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 13/09/2012 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 16/09/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/08/2019 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/05/2012 ai nn. OMISSIS; avente ad oggetto l'esclusione dei beni soggetto al pignoramento identificati nel comune di San Salvatore telesino fg. 7 part. 1116 BENE COMUNE.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/02/2012 ai nn. OMISSIS; con esclusione del bene identificato al Foglio 7 part. 1116.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/12/2011 ai nn. OMISSIS; con esclusione dei beni identificati al FOGLIO 7 part. 1116.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 31/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: l'ipoteca per quota di diritto è imputata a 1/2 [REDACTED] .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 194533,35.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Ancona in data 03/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 17/11/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000,00; Importo capitale: € 45644,54.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS registrato a Benevento in data 25/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; SEZIONE D DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA: SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE NOTA SI INTENDE TRASCRIVERE LA DOMANDA GIUDIZIALE AVENTE AD OGGETTO L'ACCOGLIMENTO, TRA LE ALTRE, DELLE SEGUENTI CONCLUSIONI: NUMERO ATTO NOTAIO REP.RACC DATA 1 FONDO PATRIMONIALE GERARDO SANTOMAURO 250 211 07-10-2010. SECONDO FONDO PATRIMONIALE GERARDO SANTOMAURO 260 218 14-10-2010. TERZO PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA FERDINANDO SPAGNUOLO 249 210 07-10-2010. SONO NULLI IN QUANTO SIMULATI, E/O, IN OGNI CASO REVOCABILI EX ART. 2901CC, IN QUANTO POSTI IN ESSERE IN CHIARO PREGIUDIZIO DELLE RAGIONI DI CREDITO DELL'ESPOLENTE BANCA E PER L'EFFETTO DICHIARARE LA LORO NULLITÀ E/O INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Registrato a Ravenna in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000,00; Importo capitale: € 15007,13.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Benevento in da-

ta 12/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 13/09/2012 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 16/09/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/08/2019 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/05/2012 ai nn. OMISSIS; avente ad oggetto l'esclusione dei beni soggetto al pignoramento identificati nel comune di San Salvatore telesino fg. 7 part. 1116 BENE COMUNE.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/02/2012 ai nn. OMISSIS; con esclusione del bene identificato al Foglio 7 part. 1116.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/12/2011 ai nn. OMISSIS; con esclusione dei beni identificati al FOGLIO 7 part. 1116.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 31/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: l'ipoteca per quota di diritto è imputata a 1/2 [REDACTED] .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 194533,35.

Dati precedenti relativi ai corpi: G

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: F

agricolo sito in Faicchio (BN),

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: Non specificato

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: G

agricolo sito in Faicchio (BN),

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: Non specificato

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:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/12/1991 al 11/04/2014 . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DELL'INVENTARIO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'EREDITA' DI CUI ALL'ACCETTAZIONE CHE SI TRASCRIVE DERIVA DALLA SUCCESSIONE DI

[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: F

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 11/04/2014** . In forza di proprietario - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DELL'INVENTARIO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'EREDITA' DI CUI ALL'ACCETTAZIONE CHE SI TRASCRIVE DERIVA DALLA SUCCESSIONE DI

[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: G

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:**agricolo****Dati precedenti relativi ai corpi: F****agricolo****Dati precedenti relativi ai corpi: G****7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Comunale n. 58 del 06-07-2016 ed adeguato alle osservazioni accolte con delibera di Giunta Comunale n. 32 del 15-02-2018
Zona omogenea:	agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,05 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: F****agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Comunale n. 58 del 06/07/2016 ed adeguato alle osservazioni accolte con delibera di Giunta Comunale n. 32 del 15/02/2018
Zona omogenea:	agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

istico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03mc/mq
Rapporto di copertura:	0,05 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **F**

Il terreno, di natura seminativo, è incolto con andamento quasi pianeggiante, tranne la parte che confina con il vallone posta a sud. Esso è composto da due fondi (composti da più particelle) separati da altre proprietà. I confini delle particelle non sono delineati né individuabili.

1. Quota e tipologia del diritto**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.640,00**

il terreno risulta di forma TRIANGOLARE ed orografia PENDENZA

Colture erbacee VARIE ESSENZE FORESTALI

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta in stato di abbandono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Fondo costituito da: -part. 62 di estensione 440 m² -part. 63 di estensione 3140 m² -part. 65 di estensione 3750 m² -part. 66 di estensione 180 m² -part. 291 di estensione 1130 m² per una superficie totale di 8640 m²

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie terreni	sup lorda di pavimento	8.640,00	1,00	8.640,00
		8.640,00		8.640,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **G**

Al fondo si accede a mezzo di uno stradone in terra battuta, avente inizio dalla via comunale, per un tratto, mentre un altro tratto il percorso si sviluppa sulla limitrofa particella che costeggia il terreno. Il terreno è coltivato ad uliveto di normale produttività. L'impianto risale alla seconda metà dello scorso secolo. A valle, come a monte, vi è un ciglio a terreno naturale con pareti di arbusti. Essa ha un declivio da nord a sud con terrazzamento naturale nelle prossimità del confine sud.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.424,00**

il terreno risulta di forma RETTANGOLARE ed orografia LEGERMENTE IN PENDENZA

Colture arboree ULIVETO

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie catastale è estesa per 4020 m² + superficie del fabbricato collabente identificato con la part. 177 esteso per 23 m².

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
estensione della particella	sup reale lorda	2.401,00	1,00	2.401,00
fabbricato collabente	sup lorda di pavimento	23,00	1,00	23,00
		2.424,00		2.424,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è stato determinato facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo, ovvero al confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri immobili ad esso simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Questo metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili con tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione simili a quelli in esame. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato tra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA, oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di FAICCHIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: FAICCHIO E COMUNI LIMITROFI ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 4,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona.

8.3 Valutazione corpi:

F. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.928,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie terreni	8.640,00	€ 4,00	€ 34.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.560,00
presenza di strada comunale aumento del 30.00%			€ 10.368,00
Valore corpo			€ 44.928,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.928,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.928,00

G. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.015,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
estensione della partecella	2.401,00	€ 15,00	€ 36.015,00
fabbricato collabente	23,00	€ 50,00	€ 1.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.165,00
strada non agevole detrazione del 30.00%			€ -11.149,50
Valore corpo			€ 26.015,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.015,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.015,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F	agricolo	8.640,00	€ 44.928,00	€ 44.928,00
G	agricolo	2.424,00	€ 26.015,50	€ 26.015,50

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%) € 10.641,53

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: € 60.301,98

Beni in **San Salvatore Telesino (BN)**
Località/Frazione

Lotto: 3 - TERRENO

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: D.

residenziale sito in

Note: Il fondo di terreno pertinenziale al fabbricato part.1119 è stato interessato, nella zona sud, da una strada comunale, determinando la creazione di una porzione residua di terreno. Allo stato attuale, la part.1119 non è stata frazionata.

Quota e tipologia del diritto

250/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

250/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: all'atto dell'accettazione dell'eredità a causa della morte del sig. Mastrocchio Fabio, gli eredi hanno invocato ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: proprietà per 500/1000 , sezione censuaria San Salvatore Telesino, foglio 7, particella 1119, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 2401, reddito dominicale: € 8,06, reddito agrario: € 8,68

Confini: Il terreno confina: NORD con la part.1118, proprietà di DORSI ERSILIA nata a S.Lorenzello (BN) il 02-03-1948 e con la part.1117 ([REDACTED]); SUD con strada comunale e con la part.1111 (stesso intestatario); EST con la part.1322, proprietà di [REDACTED]; OVEST con la part.1148, proprietà eredi RUGGIERI.

Note: Il suddetto terreno è stato interessato dalla realizzazione di una strada carrabile asfaltata, determinando una particella residua di piccola dimensione, non identificabile sui luoghi. Allo stato non risulta frazionata come pure la superficie occupata dalla strada. Entrambe le zone di terreno, hanno un'estensione di circa 2401 m², mentre la superficie reale è di circa 1950 m².

Identificativo corpo: E.

residenziale sito in

Note: Il terreno individuato dalle part.1111-1109, attualmente abbandonate, prospiciente ad una strada comunale, ricadono in una zona d'espansione del comune.

Quota e tipologia del diritto

250/1000 di OMISSIS - Altro: Dell'enfiteuta

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

250/1000 di OMISSIS - Altro: Dell'enfiteuta

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Le particelle 1111-1109 sono gravate da enfiteusi, concesse dal comune di S.Salvatore Telesino (concedente). All'atto dell'accettazione dell'eredità a causa della morte del sig.

Mastrocchio Fabio, gli eredi hanno invocato ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: proprietà per 500/1000 , sezione censuaria San Salvatore Telesino, foglio 7, particella 1111, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 277, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 1,00

Confini: Il terreno confina: NORD con la part.1119 (stesso intestatario); SUD con la part.1109 (stesso intestatario); EST con la part.1322, proprietà di [REDACTED]; OVEST con una strada comunale.

Note: La particella è gravata dal diritto di Enfiteusi a favore del comune di S.Salvatore Telesino (BN)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: proprietà per 500/1000 , sezione censuaria San Salvatore Telesino, foglio 7, particella 1109, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,09

Confini: Il terreno confina: NORD con la part.1111 (stesso intestatario); SUD-OVEST con strada comunale; SUD-EST con la part.1165, proprietà di [REDACTED];

Note: La particella è gravata dal diritto di Enfiteusi a favore del comune di S.Salvatore Telesino (BN)

Note generali: Le particelle sono gravate dal diritto del concedente Comune di S.Salvatore Telesino (BN)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di espansine, situato nella periferia nord del comune di S. Salvatore Telesino, ai margini della zona agricola. Dista circa 500 m dal centro storico. Risulta leggermente elevato a livello altimetrico rispetto al centro. Zona isolata, scarsamente urbanizzata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: comune di Teleso Terme che dista 3,2 Km, comune di Castelvenere che dista 4,0 Km, Caserta dista Km 21,9, Benevento dista 26,8 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Il paese sorge alle falde di un rilievo conico, vicino alla Strada Statale Telesina. Nel territorio comunale sono site le sorgenti del rio Grassano, le acque del rio Grassano costituiscono una frequen.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di S .Salvatore Telesino, è un attrazione per l'architettura religiosa, essa è stata recente restaurata, ed appare in tutta la sua semplice eleganza, all' interno

si trovano affre.

Principali collegamenti pubblici: Autobus da e per Telese Terme Km 3,2, Autobus da Benevento km 26,8, Treno Da Benevento per Telese + autobus, Treno Caserta Telese + Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: D

residenziale sito in San Salvatore Telesino (BN),

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2014

Registrato a Agenzia delle Entrate di Benevento il 15/07/2014 ai nn.1822

Tipologia contratto: prefissata in 30 anni, scadenza 28/03/2044

Note: Il canone di locazione in riferimento al contratto di anni 30 con decorrenza dal 28/03/2014, all'atto della stipula risultava già integralmente pagato, a fronte delle spese sostenute per la ristrutturazione. E' bene evidenziare che il contratto di locazione de quo non risulta trascritto nei registri immobiliari.

Identificativo corpo: E

residenziale sito in San Salvatore Telesino (BN),

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2014

Registrato a Agenzia delle Entrate di Benevento il 15/07/2014 ai nn.1822

Tipologia contratto: prefissata in 30 anni, scadenza 28/03/2044

Note: Il canone di locazione in riferimento al contratto di anni 30 con decorrenza dal 28/03/2014, all'atto della stipula risultava già integralmente pagato, a fronte delle spese sostenute per la ristrutturazione. E' bene evidenziare che il contratto di locazione de quo non risulta trascritto nei registri immobiliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Ancona in data 03/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 17/11/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000,00; Importo capitale: € 45644,54.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS registrato a Benevento in data 25/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/06/2011 ai nn.

OMISSIS; SEZIONE D DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA: SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE NOTA SI INTENDE TRASCRIVERE LA DOMANDA GIUDIZIALE AVENTE AD OGGETTO L'ACCOGLIMENTO, TRA LE ALTRE, DELLE SEGUENTI CONCLUSIONI: NUMERO ATTO NOTAIO REP.RACC DATA 1 FONDO PATRIMONIALE GERARDO SANTOMAURO 250 211 07-10-2010. SECONDO FONDO PATRIMONIALE GERARDO SANTOMAURO 260 218 14-10-2010. TERZO PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA FERDINANDO SPAGNUOLO 249 210 07-10-2010. SONO NULLI IN QUANTO SIMULATI, E/O, IN OGNI CASO REVOCABILI EX ART. 2901CC, IN QUANTO POSTI IN ESSERE IN CHIARO PREGIUDIZIO DELLE RAGIONI DI CREDITO DELL'ESPONENTE BANCA E PER L'EFFETTO DICHIARARE LA LORO NULLITÀ E/O INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO;

Registrato a Ravenna in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000,00; Importo capitale: € 15007,13.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Benevento in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 13/09/2012 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 16/09/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/08/2019 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/05/2012 ai nn. OMISSIS; avente ad oggetto l'esclusione dei beni soggetto al pignoramento identificati nel comune di San Salvatore telesino fg. 7 part. 1116 BENE COMUNE.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/02/2012 ai nn. OMISSIS; con esclusione del bene identificato al Foglio 7 part. 1116.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/12/2011 ai nn. OMISSIS; con esclusione dei beni identificati al FOGLIO 7 part. 1116.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 31/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: l'ipoteca per quota di diritto è imputata a 1/2 [REDACTED] .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 194533,35.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a Ancona in data 03/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 17/11/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55000,00; Importo capitale: € 45644,54.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore della massa dei creditori contro OMISSIS registrato a Benevento in data 25/03/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/06/2011 ai nn. OMISSIS; SEZIONE D DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA: SI PRECISA CHE CON LA PRESENTE NOTA SI INTENDE TRASCRIVERE LA DOMANDA GIUDIZIALE AVENTE AD OGGETTO L'ACCOGLIMENTO, TRA LE ALTRE, DELLE SEGUENTI CONCLUSIONI: NUMERO ATTO NOTAIO REP.RACC DATA 1 FONDO PATRIMONIALE GERARDO SANTOMAURO 250 211 07-10-2010. SECONDO FONDO PATRIMONIALE GERARDO SANTOMAURO 260 218 14-10-2010. TERZO PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA FERDI-

NANDO SPAGNUOLO 249 210 07-10-2010. SONO NULLI IN QUANTO SIMULATI, E/O, IN OGNI CASO REVOCABILI EX ART. 2901CC, IN QUANTO POSTI IN ESSERE IN CHIARO PREGIUDIZIO DELLE RAGIONI DI CREDITO DELL'ESPONENTE BANCA E PER L'EFFETTO DICHIARARE LA LORO NULLITÀ E/O INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA BANCA.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Registrato a Ravenna in data 13/09/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 21/09/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20000,00; Importo capitale: € 15007,13.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Benevento in data 12/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 13/09/2012 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 16/09/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 07/08/2019 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 24/04/2012 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/05/2012 ai nn. OMISSIS; avente ad oggetto l'esclusione dei beni soggetto al pignoramento identificati nel comune di San Salvatore telesino fg. 7 part. 1116 BENE COMUNE.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 29/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 14/02/2012 ai nn. OMISSIS; con esclusione del bene identificato al Foglio 7 part. 1116.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 23/12/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 30/12/2011 ai nn. OMISSIS; con esclusione dei beni identificati al FOGLIO 7 part. 1116.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 31/05/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Note: l'ipoteca per quota di diritto è imputata a 1/2 [REDACTED] .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 28/01/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000,00; Importo capitale: € 194533,35.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: D

residenziale sito in San Salvatore Telesino (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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

residenziale sito in San Salvatore Telesino (BN),

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: Non specificato

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:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **08/04/2004** . In forza di proprietario - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'atto si riferisce alla donazione della porzione di terreno identificata al foglio 7 part.1117, graffato all'immobile identificato al foglio 7 part.637 sub.9

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DELL'INVENTARIO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'EREDITA' DI CUI ALL'ACCETTAZIONE CHE SI TRASCRIVE DERIVA DALLA SUCCESSIONE DI

[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **05/02/2004** . In forza di atto di

compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: l'atto si riferisce alla donazione della porzione di terreno identificata al foglio 7 part.1117, graffato all'immobile identificato al foglio 7 part.637 sub.9

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/02/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO DI DONAZIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/05/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE CON BENEFICIO DELL'INVENTARIO - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'EREDITA' DI CUI ALL'ACCETTAZIONE CHE SI TRASCRIVE DERIVA DALLA SUCCESSIONE DI



Dati precedenti relativi ai corpi: E

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: D

residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7.2 Conformità urbanistica:

residenziale	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Comunale n. 67 del 30/06/2022

Zona omogenea:	zona residenziale di espansione "C3"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.20 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Tutta l'area interessata
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

residenziale

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Comunale n. 67 del 30/06/2022
Zona omogenea:	zona residenziale di espansione "C3"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.20 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Tutta l'area interessata
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Si è calcolato il valore del fondo delle part. 1111 e 1109 determinando il solo diritto di cessione dell'enfiteuta

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **D**

La particella di terreno risulta pianeggiante, adibito a spazio pertinenziale della porzione di fabbricato identificato dalla part.637. In questo vi sono delle piante da frutta. Il terreno è gravato dalla servitù dei servizi e sottoservizi del fabbricato ivi presente; vi è un pozzo sorgivo con relativo impianto di sollevamento e di un serbatoio di accumulo.

1. Quota e tipologia del diritto

250/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

250/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.401,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZIOIDALE IRREGOLARE ed orografia PIANEGGIANTE

Sistemi irrigui presenti POZZO

Colture erbacee PIANTE DA FRUTTA

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno pertinenziale al fabbricato, risulta ben tenuto e curato

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie catastale è estesa per 2401 m², mentre la superficie è di circa 1950m²: detraendo la superficie stradale e quella residua, non ben identificata. Nel calcolo del valore, verrà considerata la particella catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
estensione della particella	sup reale lorda	2.401,00	1,00	2.401,00
		2.401,00		2.401,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Descrizione: **residenziale** di cui al punto E

Le particelle di terreno risultano in pendenza, inaccessibili e, allo stato attuale, incolte con ivi piante di varie essenze forestali.

1. Quota e tipologia del diritto**250/1000 di OMISSIS- Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**250/1000 di OMISSIS- Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **367,00**

il terreno risulta di forma TRIANGOLARE ed orografia PENDENZA

Colture erbacee VARIE ESSENZE FORESTALI

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta in stato di abbandono

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Fondo costituito da due particelle (1111-1109) a forma triangolare, in forte pendenza, confinante ad ovest con strada comunale. Mal tenuta, presenta boscaglia selvatica, non individuabile ad occhio nudo. Si considera soltanto la cessione del diritto reale dell'enfiteuta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
diritto dell'enfiteuta	sup reale lorda	367,00	1,00	367,00
		367,00		367,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è stato determinato facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo, ovvero al confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri immobili ad esso simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Questo metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili con tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione simili a quelli in esame. Lo scrivente ha effettuato apposite indagini di mercato tra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA, oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SAN SALVATORE TELESINO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DI SAN SALVATORE TELESINO E COMUNI LIMITROFI ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700 €/mq;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona.

8.3 Valutazione corpi:**D. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.624,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
estensione della particella	2.401,00	€ 30,00	€ 72.030,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo terreno in comproprietà detrazione del 20.00%			€ 72.030,00
Valore corpo			€ -14.406,00
Valore Accessori			€ 57.624,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.624,00
			€ 28.812,00

E. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.138,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
diritto dell'enfiteuta	367,00	€ 20,00	€ 7.340,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo terreno cointestato detrazione del 30.00%	€ 7.340,00
Valore corpo	€ -2.202,00
Valore Accessori	€ 2.569,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.569,00
	€ 1.284,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	residenziale	2.401,00	€ 57.624,00	€ 28.812,00
E	residenziale	367,00	€ 2.569,00	€ 1.284,50

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%)	€ 9.028,95
Riduzione del 20% 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:	€ 12.038,60
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:	€ 39.125,45
---	--------------------

Allegati

Concessione edilizia, Destinazione urbanistica, Elaborati planimetrici di tutti i fabbricati e relativo elenco subalterni, Ispezione ipotecaria, Planimetria particella 637 sub.9 del comune di S.Salvatore Telesino (BN) (successivamente variata in sub 12 e sub 13), Stralcio foglio 2-7 del comune di S.Salvatore Telesino (BN), Stralcio foglio 18-20 comune di Faicchio (BN), Visura storica comune di Faicchio (BN) foglio 18 part. 62-63-65-66-291, Visura storica comune di Faicchio (BN) foglio 20 part.170-177, Visure storiche comune di S.Salvatore Telesino (BN) foglio 2 part. 273;Visure storiche comune di S.Salvatore Telesino (BN) foglio 7 part. 637 sub. 1-7-9, Visure storiche comune di S.Salvatore Telesino (BN) foglio 7 part. 1109-1111-1116-1117-1119, docfa di variazione catastale per aggiornamento particella 637 sub 12 e 13, ricevuta di variazione catastale , Visure aggiornata delle particella variate part. 637 sub 12 e sub 13, rilievo fotografico di tutti i beni oggetto della procedura sia essi terreni che fabbricati.

Data generazione:

28-11-2023

L'Esperto alla stima
Ing Tiberio Russo