

---

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **306/2012**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2014

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fabbricati e terreno**

**Esperto alla stima:** Geologo Emilio D'Alessio  
**Codice fiscale:** DLSMLE63H01A783N  
**Studio in:** Via M. D'Azeglio 32 - 82100 Benevento  
**Email:** studiotecnicoalesioemilio@gmail.com  
**Pec:** emilio.dalessio@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Contrada San Pietro - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Fabbricati e terreno

**Corpo:** CAPANNONE A

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]

- PRO-

PRIETA' per 1/1, foglio 58, particella 887, subalterno 2, indirizzo CONTRADA SAN PIETRO, piano S1-T, comune SAN GIORGIO LA MOLARA, categoria D/10, rendita € 6450

**Corpo:** CAPANNONE B

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]

PRO-

PRIETA' per 1/1, foglio 58, particella 887, subalterno 2, indirizzo CONTRADA SAN PIETRO, piano S1-T, comune SAN GIORGIO LA MOLARA, categoria D/10, rendita € 6450

**Corpo:** CAPANNONE C

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]

PRO-

PRIETA' per 1/1, foglio 58, particella 887, subalterno 2, indirizzo CONTRADA SAN PIETRO, piano S1-T, comune SAN GIORGIO LA MOLARA, categoria D/10, rendita € 6450

**Corpo:** CAPANNONE D

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]

- PRO-

PRIETA' per 1/1, foglio 58, particella 887, subalterno 2, indirizzo CONTRADA SAN PIETRO, piano S1-T, comune SAN GIORGIO LA MOLARA, categoria D/10, rendita € 6450

**Corpo:** TERRENO

**Categoria:** agricolo

PRO-

PRIETA' per 1/1, sezione censuaria SAN GIORGIO LA MOLARAFoglio 58, particella 897, qualità uliveto-pascolo, classe 1, superficie catastale 11.22.26, reddito dominicale: € 425.95, reddito agrario: € 283.65,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Contrada San Pietro - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Fabbricati e terreno

**Corpo:** CAPANNONE A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** CAPANNONE B

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari



**Corpo:** CAPANNONE C

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** CAPANNONE D

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** TERRENO

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Contrada San Pietro - San Giorgio La Molarata (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Fabbricati e terreno

**Corpo:** CAPANNONE A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** CAPANNONE B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** CAPANNONE C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** CAPANNONE D

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** TERRENO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Contrada San Pietro - San Giorgio La Molarata (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Fabbricati e terreno

**Corpo:** CAPANNONE A

**Creditori Iscritti:** Mideca Agricola srl, KERMA SPV S.R.L.

**Corpo:** CAPANNONE B

**Creditori Iscritti:** Mideca Agricola srl, KERMA SPV S.R.L.

**Corpo:** CAPANNONE C

**Creditori Iscritti:** Mideca Agricola srl, KERMA SPV S.R.L.

**Corpo:** CAPANNONE D

**Creditori Iscritti:** Mideca Agricola srl, KERMA SPV S.R.L.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Contrada San Pietro - San Giorgio La Molarata (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Fabbricati e terreno

**Corpo:** CAPANNONE A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** CAPANNONE B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** CAPANNONE C



Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** CAPANNONE D

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** TERRENO

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Contrada San Pietro - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Fabbricati e terreno

**Corpo:** CAPANNONE A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** CAPANNONE B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** CAPANNONE C

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** CAPANNONE D

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** TERRENO

**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Contrada San Pietro - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Fabbricati e terreno

**Corpo:** CAPANNONE A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** CAPANNONE B

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** CAPANNONE C

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** CAPANNONE D

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** TERRENO

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Contrada San Pietro - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Fabbricati e terreno

**Valore complessivo intero:** 573.263,30



Beni in **San Giorgio La Molara (BN)**  
Località/Frazione  
Contrada San Pietro

**Lotto: 001 - Fabbricati e 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: CAPANNONE A.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada San Pietro**

Note: L'unità immobiliare intera (p.lla 887 sub 2) è suddivisa in quattro corpi di fabbrica a piano terra ed una stalla posta al piano seminterrato oltre una corte esclusiva a servizio dei fabbricati. Il presente modulo considera solo il CAPANNONE A e la CORTE.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- PROPRIETA' per 1/1, foglio 58, particella 887, subalterno 2, indirizzo CONTRADA SAN PIETRO, piano S1-T, comune SAN GIORGIO LA MOLARA, categoria D/10, rendita € 6450

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SULLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ADERENZA AL CAPANNONE A E' PRESENTE UNA TETTOIA CHE AL MOMENTO RISULTA DEMOLITA

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE E PRESENTAZIONE DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: PRESENTAZIONE T.M. E DOCFA PER PARZIALE DEMOLIZIONE SPESE PER TIPO MAPPALE E DOCFA: € 209,00

SPESE TECNICHE: € 1.300,00

Oneri Totali: **€ 1.509,00**

Note: SI PRECISA, ESSENDO UN UNICA UNITA' IMMOBILIARE, LE SPESE DA SOSTENERE SONO UNICHE PER TUTTI I CAPANNONI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: CAPANNONE B.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada San Pietro**

Note: L'unità immobiliare intera (p.lla 887 sub 2) è suddivisa in quattro corpi di fabbrica a piano terra ed una stalla posta al piano seminterrato oltre una corte esclusiva a servizio dei fabbricati. Il presente modulo considera solo il CAPANNONE B.



**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- PRPRIETA' per 1/1, foglio 58, particella 887, subalterno 2, indirizzo CONTRADA SAN PIETRO, piano S1-T, comune SAN GIORGIO LA MOLARA, categoria D/10, rendita € 6450

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SULLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ADERENZA AL CAPANNONE A E'' PRESENTE UNA TETTOIA CHE AL MOMENTO RISULTA DEMOLITA

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE E PRESENTAZIONE DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: PRESENTAZIONE T.M. E DOCFA PER PARZIALE DEMOLIZIONE SPESE PER TIPO MAPPALE E DOCFA: € 209,00

SPESE TECNICHE: € 1.300,00

Oneri Totali: **€ 1.509,00**

Note: SI PRECISA, ESSENDO UN UNICA UNITA' IMMOBILIARE, LE SPESE DA SOSTENERE SONO UNICHE PER TUTTI I CAPANNONI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: CAPANNONE C.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada San Pietro**

Note: L'unità immobiliare intera (p.lla 887 sub 2) è suddivisa in quattro corpi di fabbrica a piano terra ed una stalla posta al piano seminterrato oltre una corte esclusiva a servizio dei fabbricati. Il presente modulo considera solo il CAPANNONE C.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di i - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- PRPRIETA' per 1/1, foglio 58, particella 887, subalterno 2, indirizzo CONTRADA SAN PIETRO, piano S1-T, comune SAN GIORGIO LA MOLARA, categoria D/10, rendita € 6450

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SULLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ADERENZA AL CAPANNONE A E'' PRESENTE UNA TETTOIA CHE AL MOMENTO RISULTA DEMOLITA

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE E PRESENTAZIONE DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: PRESENTAZIONE T.M. E DOCFA PER PARZIALE DEMOLIZIONE SPESE PER TIPO MAPPALE E DOCFA: € 209,00

SPESE TECNICHE: € 1.300,00

Oneri Totali: **€ 1.509,00**

Note: SI PRECISA, ESSENDO UN UNICA UNITA' IMMOBILIARE, LE SPESE DA SOSTENERE SONO UNICHE PER TUTTI I CAPANNONI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: CAPANNONE D.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada San Pietro**

Note: L'unità immobiliare intera (p.lla 887 sub 2) è suddivisa in quattro corpi di fabbrica a piano terra ed una stalla posta al piano seminterrato oltre una corte esclusiva a servizio dei fabbricati. Il presente modulo considera solo il CAPANNONE D.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- PRPRIETA' per 1/1, foglio 58, particella 887, subalterno 2, indirizzo CONTRADA SAN PIETRO, piano S1-T, comune SAN GIORGIO LA MOLARA, categoria D/10, rendita € 6450

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SULLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ADERENZA AL CAPANNONE A E'' PRESENTE UNA TETTOIA CHE AL MOMENTO RISULTA DEMOLITA

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE E PRESENTAZIONE DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: PRESENTAZIONE T.M. E DOCFA PER PARZIALE DEMOLIZIONE SPESE PER TIPO MAPPALE E DOCFA: € 209,00

SPESE TECNICHE: € 1.300,00

Oneri Totali: **€ 1.509,00**

Note: SI PRECISA, ESSENDO UN UNICA UNITA' IMMOBILIARE, LE SPESE DA SOSTENERE SONO UNICHE PER TUTTI I CAPANNONI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: TERRENO.**

**agricolo sito in Contrada San Pietro**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

..:  
- PRPRIETA' per 1/1 , sezione censuaria SAN GIORGIO LA MOLARA, foglio 58, particella 897, qualità uliveto-pascolo, classe 1, superficie catastale 11.22.26, reddito dominicale: € 425.95, reddito agrario: € 283.65



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili, fabbricati e terreni, oggetto della presente perizia sono ubicati in zona agricola periferica del comune di San Giorgio la Molarina (BN) alla località San Pietro.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** CAPANNONE A

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Giorgio La Molarina (BN), Contrada San Pietro Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo:** CAPANNONE B

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Giorgio La Molarina (BN), Contrada San Pietro Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo:** CAPANNONE C

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Giorgio La Molarina (BN), Contrada San Pietro Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo:** CAPANNONE D

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Giorgio La Molarina (BN), Contrada San Pietro Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo:** TERRENO

**agricolo sito in San Giorgio La Molarina (BN), Contrada San Pietro Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 22/11/2012 ai nn. 2827 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 12/03/2013 ai nn. 2993/2132; IL PIGNORAMENTO E' STATA EFFETTUATO SULLA VECCHIA PARTICELLA IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 58 N.114, ORA P.LLA 897 TERRENI E P.LLA 887 SUB 2 FABBRICATI.



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 17/12/2022 ai nn. 3655 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 02/02/2023 ai nn. 1575/1031.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CAPANNONE A

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 22/11/2012 ai nn. 2827 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 12/03/2013 ai nn. 2993/2132; IL PIGNORAMENTO E' STATA EFFETTUATO SULLA VECCHIA PARTICELLA IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 58 N.114, ORA P.LLA 897 TERRENI E P.LLA 887 SUB 2 FABBRICATI.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 17/12/2022 ai nn. 3655 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 02/02/2023 ai nn. 1575/1031.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CAPANNONE B

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████ ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 22/11/2012 ai nn. 2827 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 12/03/2013 ai nn. 2993/2132; IL PIGNORAMENTO E' STATA EFFETTUATO SULLA VECCHIA PARTICELLA IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 58 N.114, ORA P.LLA 897 TERRENI E P.LLA 887 SUB 2 FABBRICATI.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████ ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 17/12/2022 ai nn. 3655 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 02/02/2023 ai nn. 1575/1031.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CAPANNONE C

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ██████████ srl contro ██████████ ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 22/11/2012 ai nn. 2827 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 12/03/2013 ai nn. 2993/2132; IL PIGNORAMENTO E' STATA EFFETTUATO SULLA VECCHIA PARTICELLA IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 58 N.114, ORA P.LLA 897 TERRENI E P.LLA 887 SUB 2 FABBRICATI.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████ Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 17/12/2022 ai nn. 3655 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 02/02/2023 ai nn. 1575/1031.



Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE D

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: CAPANNONE A**

sito in San Giorgio La Molarà (BN), Contrada San Pietro

**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: CAPANNONE B**

sito in San Giorgio La Molarà (BN), Contrada San Pietro

**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: CAPANNONE C**

sito in San Giorgio La Molarà (BN), Contrada San Pietro

**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: CAPANNONE D**



sito in San Giorgio La Molara (BN), Contrada San Pietro

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: TERRENO**

agricolo sito in San Giorgio La Molara (BN), Contrada San Pietro

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:** [REDACTED] dal  
02/10/1969 al 14/09/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Caruso , in data  
02/10/1969, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 20/10/1969, ai nn. /9398.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 14/09/2009  
ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Be-  
nevento, in data 14/09/2009, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 12/10/2009, ai nn. /9623.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** CAPANNONE A e TERRENO

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal  
02/10/1969 al 14/09/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Caruso , in data  
02/10/1969, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 20/10/1969, ai nn. /9398.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 14/09/2009  
ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Be-  
nevento, in data 14/09/2009, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 12/10/2009, ai nn. /9623.



**Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE B**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 02/10/1969 al 14/09/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Caruso , in data 02/10/1969, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 20/10/1969, ai nn. /9398.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 14/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Benevento, in data 14/09/2009, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 12/10/2009, ai nn. /9623.

**Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE C**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 02/10/1969 al 14/09/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Caruso , in data 02/10/1969, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 20/10/1969, ai nn. /9398.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 14/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Benevento, in data 14/09/2009, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 12/10/2009, ai nn. /9623.

**Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE D****7. PRATICHE EDILIZIE:****Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada San Pietro**

Numero pratica: 1642 del 1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un allevamento suinicolo

Oggetto: nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE A**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada San Pietro**

Numero pratica: 1642 del 1984

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un allevamento suinicolo

Oggetto: nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE B**

**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricati per attività agricole [D10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla concessione edilizia approvata è stato riscontrato un abuso edilizio di circa 220 mq. di superficie. Più precisamente trattasi dei due corpi laterali rispetto al capannone principale che risultano realizzati senza titolo.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria



Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento del corpo di fabbrica  
oneri di costruzione: € 3.000,00  
oneri di urbanizzazione e diritti di segreteria: € 3.500,00  
progettazione in sanatoria: € 5.500,00  
Oneri Totali: **€ 12.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE A**

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla concessione edilizia approvata vi è un abuso di circa 11 mq. di superficie.  
Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria  
Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento del corpo di fabbrica  
oneri di costruzione: € 250,00  
oneri di urbanizzazione e diritti di segreteria: € 750,00  
progettazione in sanatoria: € 4.000,00  
Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE B**

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzato completamente in assenza di titolo edilizio.  
Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria  
Descrizione delle opere da sanare: intero corpo di fabbrica  
oneri di costruzione: € 250,00  
oneri di urbanizzazione e diritti di segreteria: € 700,00  
progettazione in sanatoria: € 1.500,00  
Oneri Totali: **€ 2.450,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE C**

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: dalla perizia precedente a firma del geom. Nazzeno De Luca, e allegata agli atti, emerge, che tali capannoni risultano, come dichiarato dal ██████████ e avallato dal responsabile dell'ufficio tecnico del comune di San Giorgio la Molara, realizzati negli 60, pertanto possono ritenersi regolari dal punto di vista urbanistico in quanto realizzati in data antecedente all'1/09/1967.

**Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE D**

**agricolo**



Nessuna.

### Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO

#### 7.2 Conformità urbanistica:

##### Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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:	if=0,03 mc/mq per abitazione; if=0,10 mc/mq per pertinenze
Altezza massima ammessa:	h= 6,00 mt. per abitazione; h=8,00 mt. per pertinenze;

##### Note sulla conformità:

Nessuna.

### Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE A

##### Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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:	if=0,03 mc/mq per abitazione; if=0,10 mc/mq per pertinenze
Altezza massima ammessa:	h= 6,00 mt. per abitazione; h=8,00 mt. per pertinenze;

##### Note sulla conformità:

Nessuna.



**Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE B****Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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:	if=0,03 mc/mq per abitazione; if=0,10 mc/mq per pertinenze
Altezza massima ammessa:	h= 6,00 mt. per abitazione; h=8,00 mt. per pertinenze;

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE C****Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA "E"
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:	if=0,03 mc/mq per abitazione; if=0,10 mc/mq per pertinenze
Altezza massima ammessa:	h= 6,00 mt. per abitazione; h=8,00 mt. per pertinenze;

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE D**

**agricolo**



Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA "E"

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO****Descrizione: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto CAPANNONE A**

Il compendio è formato da quattro corpi di fabbrica che di seguito vengono individuati, così come in planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) come CAPANNONE A - B - C - D.  
Presente modulo:

CAPANNONE A: struttura portante, sita a piano terra, costituita da un prefabbricato in cemento con destinazione ricovero e allevamento animali;

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.830,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1985 circa

ha un'altezza utile interna di circa m. h=4,30 max; h=2,40 min

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
Motivazioni	LETAME

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

CAPANNONE A: struttura portante, sita a piano terra, costituita da un prefabbricato in cemento con destinazione ricovero e allevamento animali. Il capannone è costituito da quattro ambienti. CAPANNONE B: struttura portante, sita a piano terra, costituita da un prefabbricato in cemento con destinazione ricovero e allevamento animali ed una piccola porzione adibita ad uffici e servizi; CAPANNONE C: struttura portante, sita a piano terra, in muratura di blocchetti di cemento con destinazione ricovero e allevamento animali; CAPANNONE D: struttura portante mista, sita a piano terra e piano seminterrato, costituita da muratura di tufo, cemento armato e ferro, con destinazione ricovero e allevamento animali e fienile;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAPANNONE A	sup lorda di pavimento	492,00	1,00	492,00
CORTE	sup lorda di pavimento	4.338,00	1,00	4.338,00
		<b>4.830,00</b>		<b>4.830,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Descrizione: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto CAPANNONE B**



Il compendio è formato da quattro corpi di fabbrica che di seguito vengono individuati, così come in planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) come CAPANNONE A - B - C - D.  
 Presente modulo:  
 CAPANNONE B: struttura portante, sita a piano terra, costituita da un prefabbricato in cemento con destinazione ricovero e allevamento animali ed una piccola porzione adibita ad uffici e servizi;

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **324,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1985 circa

ha un'altezza utile interna di circa m. h=4,30 max; h=3,80 min

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**



Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
Motivazioni	LETAME

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

CAPANNONE B: struttura portante, sita a piano terra, costituita da un prefabbricato in cemento con destinazione ricovero e allevamento animali ed una piccola porzione adibita ad uffici e servizi. Il capannone è costituito da quattro ambienti oltre l'ufficio ed i servizi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAPANNONE B	sup lorda di pavimento	324,00	1,00	324,00
		<b>324,00</b>		<b>324,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Descrizione: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto CAPANNONE C**

Il compendio è formato da quattro corpi di fabbrica che di seguito vengono individuati, così come in planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) come CAPANNONE A - B - C - D.  
Presente modulo:  
CAPANNONE C: struttura portante, sita a piano terra, in muratura di blocchetti di cemento con destinazione ricovero e allevamento animali;

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: terra



L'edificio è stato costruito nel: 1985 circa  
 ha un'altezza utile interna di circa m. h=4,30 max; h=2,40 min  
 L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**



CAPANNONE C: struttura portante sita a piano terra, in muratura di blocchetti di cemento con destinazione ricovero e allevamento animali. Il corpo di fabbrica si presenta precario in parte diruto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAPANNONE C	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		<b>20,00</b>		<b>20,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

### Descrizione: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto CAPANNONE D

Il compendio è formato da quattro corpi di fabbrica che di seguito vengono individuati, così come in planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) come CAPANNONE A - B - C - D. Presente modulo: CAPANNONE D: struttura portante mista, sita a piano terra e piano seminterrato, costituita da muratura di tufo, cemento armato e ferro, con destinazione ricovero e allevamento animali e fienile;

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Maria Lucia Mecan - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: -

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.040,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1985 circa

ha un'altezza utile interna di circa m. h=4,30 max; h=2,40 min

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
Motivazioni	LETAME

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

CAPANNONE D: struttura portante mista, sita a piano terra e piano seminterrato, costituita da muratura di tufo, cemento armato e ferro, con destinazione ricovero e allevamento animali e fienile. Il capannone posto a piano terra è costituito da due ambienti adibiti a stalla e due ambienti adibiti a fienile; mentre il piano seminterrato è costituito da un unico ambiente adibito a stalla, è presente anche una tettoia priva di copertura. La struttura, sia per la vetustà che per le diverse tipologie costruttive in parte si presenta in condizioni fatiscenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAPANNONE D	sup lorda di pavimento	1.040,00	1,00	1.040,00
		<b>1.040,00</b>		<b>1.040,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

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



Trattassi di appezzamento di terreno collinare in pendenza utilizzato a pascolo, seminativo, piantagione di uliveto e noceto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112.226,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Impianti:**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Gli appezzamenti di terreno in questione ricadono nel comune di San Giorgio la Molara tutti in ZONA AGRICOLA "E". Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.2, ove rientra il comune di San Giorgio la Molara, ed è pari a 21.100,00 €/Ha per la qualità ULIVETO, pari a 4.200,00 €/Ha per la qualità PASCOLO, pari a 10.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO. Per quanto riguarda la qualità NOCETO, non essendo presente nella tabella V.A.M., si è ritenuto opportuno usare lo stesso importo al mq. utilizzato per la qualità uliveto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ULIVETO e NOCETO	sup lorda di pavimento	78.000,00	1,00	78.000,00
PASCOLO	sup lorda di pavimento	10.000,00	1,00	10.000,00
SEMINATIVO	sup lorda di pavimento	24.226,00	1,00	24.226,00
		<b>112.226,00</b>		<b>112.226,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dei fabbricati in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell' Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive



della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

Gli appezzamenti di terreno in questione ricadono nel comune di San Giorgio la Molara tutti in ZONA AGRICOLA "E". Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.2, ove rientra il comune di San Giorgio la Molara, ed è pari a 21.100,00 €/Ha per la qualità ULIVETO, pari a 4.200,00 €/Ha per la qualità PASCOLO, pari a 10.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO. Per quanto riguarda la qualità NOCETO, non essendo presente nella tabella V.A.M., si è ritenuto opportuno usare lo stesso importo al mq. utilizzato per la qualità uliveto.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SAN GIORGIO LA MOLARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per i fabbricati la zona OMI in oggetto è la R1, zona extraurbana/zona agricola.

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.2.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona OMI in oggetto per i capannoni tipici in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 215,00 €/mq ed un massimo di 280,00 €/mq.

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.2, ove rientra il comune di San Giorgio la Molara, ed è pari a 21.100,00 €/Ha per la qualità ULIVETO, pari a 4.200,00 €/Ha per la qualità PASCOLO, pari a 10.500,00 €/Ha per la qualità SEMINATIVO. Per quanto riguarda la qualità NOCETO, non essendo presente nella tabella V.A.M., si è ritenuto opportuno usare lo stesso importo al mq. utilizzato per la qualità uliveto..

## 8.3 Valutazione corpi:

### CAPANNONE A. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 140.352,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE A	492,00	€ 250,00	€ 123.000,00
CORTE	4.338,00	€ 4,00	€ 17.352,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 140.352,00
Valore corpo			€ 140.352,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 140.352,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.352,00

### CAPANNONE B. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.000,00.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE B	324,00	€ 250,00	€ 81.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.000,00
Valore corpo			€ 81.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.000,00

**CAPANNONE C. Fabbricati per attivita` agricole [D10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE C	20,00	€ 215,00	€ 4.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.300,00
Valore corpo			€ 4.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.300,00

**CAPANNONE D. Fabbricati per attivita` agricole [D10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE D	1.040,00	€ 215,00	€ 223.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 223.600,00
in considerazione dello stato si ritiene congruo ridurre il valore totale de-			€ -44.720,00
Valore corpo			€ 178.880,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.880,00

**TERRENO. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 194.217,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ULIVETO e NOCETO	78.000,00	€ 2,11	€ 164.580,00
PASCOLO	10.000,00	€ 0,42	€ 4.200,00
SEMINATIVO	24.226,00	€ 1,05	€ 25.437,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 194.217,30
Valore corpo			€ 194.217,30
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 194.217,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 194.217,30

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--	-----------------------------------



<b>CAPANNONE A</b>	Fabbricati per attività agricole [D10]	4.830,00	€ 140.352,00	<b>€ 140.352,00</b>
<b>CAPANNONE B</b>	Fabbricati per attività agricole [D10]	324,00	€ 81.000,00	<b>€ 81.000,00</b>
<b>CAPANNONE C</b>	Fabbricati per attività agricole [D10]	20,00	€ 4.300,00	<b>€ 4.300,00</b>
<b>CAPANNONE D</b>	Fabbricati per attività agricole [D10]	1.040,00	€ 178.880,00	<b>€ 178.880,00</b>
<b>TERRENO</b>	agricolo	112.226,00	€ 194.217,30	<b>€ 194.217,30</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

**Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 25.486,00**

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: **€ 573.263,30**

**Allegati**

- foglio di mappa
- visura catastale
- planimetria catastale
- documentazione urbanistica
- elenco sintetico delle formalità
- pignoramento immobili del 2012
- pignoramento immobili del 2022
- tabella OMI
- tabella VAM
- documentazione fotografica

Data generazione:

24-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Dott. Geologo Geometra Emilio D'Alessio**



**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **5/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 Abitazione –**  
**deposito-terreno**

**Esperto alla stima:** Geom. Vittoria Ucci  
**Codice fiscale:** CCUVTR73C70a783k  
**Studio in:** Via Del Sole n.40 - Ponte  
**Email:** vittoriaucci1@gmail.com  
**Pec:** vittoria.ucci@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - c/da San Pietro - San Giorgio La Molarà (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione e Deposito

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3] Deposito [C2]

[REDACTED] foglio **58**, particella **58**, subalterno **2**, indirizzo C/da San Pietro , piano T-1, comune San Giorgio la Molarà, categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5, superficie 179mq., rendita € 490,63 Euro

[REDACTED] foglio **58**, particella **58**, subalterno **3**, indirizzo C/da San Pietro , piano T comune San Giorgio la Molarà, categoria C/2, classe 2, consistenza 89 mq., superficie 126 mq, rendita € 147,09 euro

**Corpo:** Terreno

**Categoria:** Terreno agricolo

[REDACTED] sezione censuaria San Giorgio la Molarà foglio **58**, particella **72**, qualità uliveto seminativo, classe uliveto 1 seminativo 3, superficie catastale 900 mq. 100 mq., reddito dominicale: € E.3,49 E.0,18, reddito agrario: € E.2,32 E.0,34,

[REDACTED] sezione censuaria San Giorgio la Molarà foglio **58**, particella **73**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1470 mq., reddito dominicale: E.4,18, reddito agrario: € E.5,31,

[REDACTED] sezione censuaria San Giorgio la Molarà foglio **58**, particella **854**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 30390 mq., reddito dominicale: € E.86,32, reddito agrario: € E.109,87,

[REDACTED] sezione censuaria San Giorgio la Molarà foglio **58**, particella **856**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 440 mq., reddito dominicale: € E.1,25, reddito agrario: € E.1.59,

[REDACTED] sezione censuaria San Giorgio la Molarà foglio **58**, particella **137**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 26920 mq., reddito dominicale: € E.76,47, reddito agrario: € E.97,32,

[REDACTED] sezione censuaria San Giorgio la Molarà foglio **58**, particella **139**, qualità seminativo- pascolo, classe 2, superficie catastale sem.16791 mq. pas. 739, reddito dominicale: € E.47,70 E.0,42, reddito agrario: € E.60,70 E.0,19,

[REDACTED] sezione censuaria San Giorgio la Molarà foglio **58**, particella **105**, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 2470 mq., reddito dominicale: € E.9,57, reddito agrario: € E.6,38,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - c/da San Pietro - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Possesso:** Occupato da Familiari di [redacted] senza alcun titolo.

**Corpo:** Terreno

**Possesso:** Occupato da Familiari di [redacted] senza alcun titolo.

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - c/da San Pietro - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - c/da San Pietro - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

**Lotto:** 001

Creditori iscritti:

[redacted] (creditore)

Agenzia delle Entrate (creditore intervenuto)

[redacted] (creditore intervenuto)

[redacted] A (creditore intervenuto)

[redacted] (creditore intervenuto)

[redacted] (creditore intervenuto)

[redacted] (creditore)

## 5. Comproprietari

**Beni:** - c/da San Pietro - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** - c/da San Pietro - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** Terreno

**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - c/da San Pietro - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** - c/da San Pietro - San Giorgio La Molara (BN) - 82020

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** **306.068,00 Euro** (trecentoseimilasessantottoEuro)

Beni in **San Giorgio La Molarà (BN)**  
Località/Frazione **c/da San Pietro**

**Lotto: 001**

**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**

-Trascrizione a favore del 05/11/2008 Reg. Part. 10103 Reg. Generale 13423  
Atto giudiziario- Decreto di trasferimento immobili

-Iscrizione del 11/08/2009 Reg. Part. 2014 Reg. Generale 11136  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondario

-Trascrizione del 12/10/2009 Reg. Part. 9623 Reg. Generale 13606  
Atto giudiziario – Decreto trasferimento immobili

-Iscrizione del 16/11/2010 Reg. Part. 1799 Reg. Generale 12934  
Ipoteca Legale derivante art.77 – D.P.R. 602/73  
Annotazione n.511 del 06/02/2023 (Cancellazione totale)

-Trascrizione del 25/03/2011 Reg. Part. 2482 Reg. Generale 3396  
Atto tra vivi -COMPRAVENDITA

-Trascrizione del 25/03/2011 Reg. Part. 2483 Reg. Generale 3397  
Atto tra vivi –Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

-Iscrizione del 25/03/2011 Reg. Part. 511 Reg. Generale 3398  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

-Trascrizione contro del 12/03/2013 Reg. Part. 2132 Reg. Generale 2993  
Atto esecutivo o cautelare – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

-Trascrizione contro del 02/02/2023 Reg. Part. 1031 Reg. Generale 1575  
Atto esecutivo o cautelare – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:**

**Abitazione di tipo economico [A3] e deposito (C/2) sito in San Giorgio La Molarà (BN) CAP:  
82020 frazione: c/da San Pietro)**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 d [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: San Giorgio la Molara C/DA San Pietro

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nata a BN 21/11/1982, foglio **58**, particella **58**, subalterno **2**, indirizzo C/da San Pietro , piano T-1, comune San Giorgio la Molara, categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5, superficie 179mq., rendita € 490,63 Euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti

Confini: corte comune di proprietà Mercuri Maria Lucia

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio **58**, particella **58**, subalterno **3**, indirizzo C/da San Pietro , comune San Giorgio la Molara, categoria C/2, classe 2, consistenza 89mq., superficie 126 mq, rendita € 147,09 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti

Confini: corte comune di proprietà [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria San Giorgio la Molara, foglio **58**, particella **72**, qualità uliveto seminativo, classe uliveto 1 seminativo3, superficie catastale 900mq. 100 mq., reddito dominicale: € E.3,49 E.0,18, reddito agrario: € E.2,32 E.0,34

Confini: Fg. 58 part.Ila 72 San Giorgio la Molara confina :Ovest part.Ila 105-101, Est 73-139.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria San Giorgio la Molara, foglio **58**, particella **73**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1470 mq., reddito dominicale: € E.4,18, reddito agrario: € E.5,31

Confini: Fg. 58 part.Ila 73 San Giorgio la Molara confina a Nord part.Ila 139, a Est part.Ila 137, a Ovest 72.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria San Giorgio la Molara, foglio **58**, particella **854**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 30390 mq., reddito dominicale: € E.86,32, reddito agrario: € E.109,87

Confini: Fg. 58 part.Ila 854 San Giorgio la Molara confina : Est part.Ila 855,Nord part.Ila 137, Ovest part.Ila 139.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria San Giorgio la Molara, foglio **58**, particella **856**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 440 mq., reddito dominicale: € E.1,25, reddito agrario: € E.1.59

Confini: Fg 58 part.Ila 856 san Giorgio la Molara confina :Sud part.Ila 870

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria San Giorgio la Molara, foglio **58**, particella **137**, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 26920 mq., reddito dominicale: € E.76,47, reddito agrario: € E.97,32

Confini: Fg 58 part.Ila 137 san Giorgio la Molara confina:Est part.Ila 161 e108,Ovest part.Ila 71-101, Nord 99- 77- 78-80-81 107 e Sud 73-854-855

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] , sezione censuaria San Giorgio la Molara, foglio **58**, particella **139**, qualità seminativo- pascolo, classe 2, superficie catastale sem. 6791 mq.pas. 739, reddito dominicale: € E.47,70 E.0,42, reddito agrario: € E.60,70 E.0,19

Confini: Fg.58 part.IIa 105 San Giorgio la Molara confina:Nord la part.IIa 73 e 72 Sud 854

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria San Giorgio la Molara, foglio **58**, particella **105**, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 2470 mq., reddito dominicale: € E.9,57, reddito agrario: € E.6,38

Derivante da: Fg.58 part.IIa confina :Est 101-72 ,Nord 104-106

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in c/da San Pietro, zona agricola del paese di San Giorgio la Molara. Situata a circa 6 Km dal centro abitato del paese. L'accesso al fabbricato si trova a valle della strada provinciale n.53 nel punto in cui questa diventa strada Comunale Campolongo. Si accede alla proprietà della s [REDACTED] attraverso una stradina non asfaltata e si accede alla part.IIa 58 per poi accedere alle altre proprietà.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:**

**Abitazione di tipo economico [A3] e Deposito (C/2) sito in San Giorgio La Molara (BN),**

**Occupato** da Familiari della s [REDACTED] senza alcun titolo.

**Identificativo corpo: Terreno**

**agricolo sito in San Giorgio La Molara (BN),**

**Occupato** da Familiari [REDACTED] senza alcun titolo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Non presenti

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:nessuna**

**Identificativo corpo:**

sito in San Giorgio La Molara (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: Terreno**

agricolo sito in San Giorgio La Molara (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:** Non presenti

**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 PROPRIETARI: Fg.58 part.IIa 58 sub.2 e sub.3

[REDACTED] è proprietaria dal 31/07/2009 ad oggi

Fg 58 part.IIa 72

[REDACTED] è proprietaria dal 22/03/2011 ad oggi

**Precedente proprietario** [REDACTED] **intestataria dall'impianto meccanografico**

Fg 58 part.IIa 73

[REDACTED] è proprietaria dal 22/03/2011 ad oggi

**Precedente proprietario** [REDACTED]

Fg 58 part.IIa 854

[REDACTED] è proprietaria dal 22/03/2011 ad oggi

**Precedente proprietario** [REDACTED] **28/09/2009**

**Bozza Alessandro dal 28/09/2009**

Fg 58 part.IIa 856

[REDACTED] è proprietaria dal 22/03/2011 ad oggi

**Precedente proprietario** [REDACTED] **dal 28/09/2009**

**Bozza Alessandro dal 28/09/2009**

Fg 58 part.Ila 137

[redacted] è proprietaria dal 22/03/2011 ad oggi  
**Precedente proprietario:** [redacted] dal 21/01/1983

Fg 58 part.Ila 139

[redacted] è proprietaria dal 22/03/2011 ad oggi  
**Precedente proprietario:**  
 [redacted] all'impianto meccanografico

Fg 58 part.Ila 105

[redacted] è proprietaria dal 22/03/2011 ad oggi  
**Precedente proprietario:**  
 [redacted] dall'impianto meccanografico

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Giorgio La Molara (BN) CAP: 82020 frazione: c/da San Pietro,**

Fabbricato ante 1967

**7.1 Conformità edilizia:conforme**

**Abitazione di tipo economico [A3] e Deposito (C/2)**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3] e Deposito (C/2)**

**Note sulla conformità:**

Nessuna nota

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale approvato in Zone Agricola (E)
In forza della delibera:	16-02-1990

Zona omogenea:	legge Regionale n.14 del 1982
Norme tecniche di attuazione:	Decreto Presidente Comunità Montana
Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G.
In forza della delibera:	16-02-1990

**Note sulla conformità:**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] e Deposito (C/2)**

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato composto da due piani. Ogni piano è di circa 70 mq. L'immobile è composto da una cucina al piano terra circa 50 mq. è un deposito fatiscente, quattro camera da letto e due bagni, da un disimpegno al piano superiore. Gli infissi sono in alluminio non a taglio termico. L'immobile non è collegato alle fognature e all'acquedotto. L'immobile ha una pavimentazione in ceramica. Si accede al piano superiore tramite una scala interna. Il portone d'ingresso situato al piano terra ed è in alluminio. Il deposito è circa 70 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: San Giorgio la Molara C/DA San Pietro

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel periodo ante 1967

L'edificio non è stato ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 della c/da San Pietro di San Giorgio la Molara; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Deposito: si trova al piano terra; ha un'altezza utile interna di circa 5 m. a 2.5 m.

Il deposito situato accanto al fabbricato è privo di tettoia.

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile e del deposito sono pessimi.

Gli immobili pignorati (abitazione e deposito) necessitano una ristrutturazione.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	caminetto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il fabbricato adibito ad abitazione circa 120 mq.

Il deposito ha una superficie di 70 mq.+ 20mq.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori**

A

1. Corte esclusiva Fg 58 part.IIa 58 Posto al piano piano terra  
Sviluppa una superficie complessiva di 2026 mq  
Destinazione urbanistica: corte esclusiva del sub.2 e sub.3  
Valore a corpo: **€ 16.208,00**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Il terreno oggetto di pignoramento si trova tutto sul Fg.58 del Comune di San Giorgio la Molara. Al momento del sopralluogo non era coltivato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: San Giorgio la Molara C/DA San Pietro

Eventuali comproprietari:

Nessuno

il terreno risulta di forma varia

Sistemazioni agrarie: non presenti

Sistemi irrigui presenti: no

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Terreno adibito ad Uliveto 3370 mq.

Terreno adibito a Seminativo 76111 mq.

Terreno adibito a Pascolo 739 mq.

**Totale Terreno 80220 mq.**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo  
Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall'Osservatorio OMI di San Giorgio la Molara Agenzie Immobiliari locali

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio Tecnico di San Giorgio la Molara;

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

**Terreno 2.5 Euro mq./3.5 Euro /mq.**

**Valore medio 3 Euro /mq.**

**Abitazione 250 Euro /mq. /450 Euro/mq.**

**Valore medio 350 Euro/mq.**

**Corte esclusiva 8 Euro /mq.**

**Depositi da ristrutturare 80 Euro/mq.****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] e Deposito (C/2) con annesso Corte esclusiva**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 65.408,00
Valore Accessori			€ 16.208,00
Valore complessivo intero			€ 49.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.408,00

**Terreno. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 240.660,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 240.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 240.660,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione Corte esclusiva Depositi	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Corte esclusiva + depositi da ristrutturare	Abitazione 120 mq. Corte 2026 mq. Depositi 70+20 mq.		€ 65.408,00
Terreno	agricolo	80220 mq.	€ 0,00	€ 240.660,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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:	<b>€ 306.068,00</b>
---	---------------------

**Allegati**

Rapporto di valutazione Fabbricati e terreni geom. Emilio D'Alessio della Fg. 58 Part.IIa 887 sub.2 comune di San Giorgio la Molara  
 Visure storiche degli immobili  
 Visura attuale degli immobili  
 Certificato di destinazione urbanistica Comune di san Giorgio la Molara  
 Stralcio del Foglio di mappa

Planimetrie degli immobili  
Ispezione ipotecaria  
Elenco dei subalterni assegnati  
Dimostrazione grafica dei subalterni  
Foto immobili

L'Esperto alla stima  
**Geom. Vittoria Ucci**