

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**
C.F. 00799960158

Contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **47/2023**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

03/04/2024

Giudice delle
esecuzione:

Dott. MONTELEONE MICHELE

LOTTO DI STIMA

LOTTO 1 : Piena proprietà di un complesso agricolo composto da due manufatti adibiti uno a stalla per allevamento suini e l'altro a punto vendita aziendale e lavorazione prodotti, con annessa corte esclusiva. Completano la proprietà due lotti di terreno di natura rurale della estensione complessiva di ha 02.68.64. I beni sono ubicati nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello, n.13, catastalmente censiti al foglio 09 p.lla 434 subb 1,2,3 i fabbricati e foglio 9 mappali 44 e 433 i terreni.

LOTTO 2: Piena proprietà di un lotto di terreno di natura rurale, composto da quattro distinte particelle catastali, della estensione complessiva di ha 02.10.68 ubicato nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello. I beni sono censiti al C.T., ai mappali 55,57,58,270 del foglio 9.

Esperto alla stima **Ing. Carmine G. Iadevaia**

REV-IT/IsIVI/2021/16 UNI 11558:2014 - UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)

Codice fiscale: DVICMN73P10B963K

Studio in: Via S. Pietro 8 - 82015 - Durazzano (BN)

Studio in: Via S. Pietro 8 - 82015 - Durazzano (BN)

Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687

Fax: 0823 719006

Email: carmine_iadevaia@yahoo.com

Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it



Beni in San Leucio del Sannio (Benevento)

Via San Marcello, 13.

Oggetto della presente Relazione è un complesso agricolo adibito ad allevamento di suini, con annesso strutture di servizio e terreni di natura rurale, il tutto sito nel comune di San Leucio del Sannio alla contrada San Marcello.



L'intero si compone dei seguenti Corpi di Fabbrica:

- **CORPO A** - comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;
- **CORPO B** - comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10
Rendita € 2458,00;
- **CORPO C** - comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1 Classe 1
Rendita € 774,32;
- **CORPO D** - comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 44 porz. AA-AB qualità
SEMINATIVO-ULIVETO Classe 4-3 R.D. € 20,20-2,82 R.A. € 22,44-3,76;
- **CORPO E** - comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 qualità SEMINATIVO Classe 4
R.D € 38,01 R.A € 42,23;
- **CORPO F** - comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 55 qualità PASCOLO ARB Classe U
R.D. € 2,67 R.A. € 1,55;
- **CORPO G** - comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 57 porz. AA-AB qualità VIGNETO-
SEMIN ARBOR Classe 2-3 R.D. € 7,75-0,59 R.A. € 9,04-0,43;
- **CORPO H** - comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 58 porz. AA-AB-AC qualità
VIGNETO-SEMIN ARBOR-ULIVETO Classe 2-4-3 R.D. € 2,48-2,86-2,53 R.A. € 2,89-3,38-3,37;
- **CORPO I** - comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 270 porz. AA-AB qualità VIGNETO-
SEMINATIVO Classe 2-4 R.D. € 15,49-28,51 R.A. € 18,08-31,68;



Ai fini della vendita, data la composizione e ubicazione dei beni è stata ipotizzata la formazione di due lotti :

Lotto1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un complesso agricolo composto da due manufatti adibiti uno a stalla per allevamento suini e l'altro a punto vendita aziendale e lavorazione prodotti, con annessa corte esclusiva. Completano la proprietà due lotti di terreno di natura rurale della estensione complessiva di ha 02.68.64. I beni sono ubicati nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello, n.13, catastalmente censiti al foglio 09 p.IIa 434 subb 1,2,3 i fabbricati e foglio 9 mappali 44 e 433 i terreni.

Composto dai seguenti Corpi:

- **CORPO A) -**
comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;
- **CORPO B) -**
comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10
Rendita € 2458,00;
- **CORPO C) -**
comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1 Classe 1 Rendita
€ 774,32;
- **CORPO D) -**
comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 44 porz. AA-AB qualità
SEMINATIVO-ULIVETO Classe 4-3 R.D. € 20,20-2,82 R.A. € 22,44-3,76;
- **CORPO E) -**
comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 qualità SEMINATIVO Classe 4
R.D € 38,01 R.A € 42,23;

Lotto 2

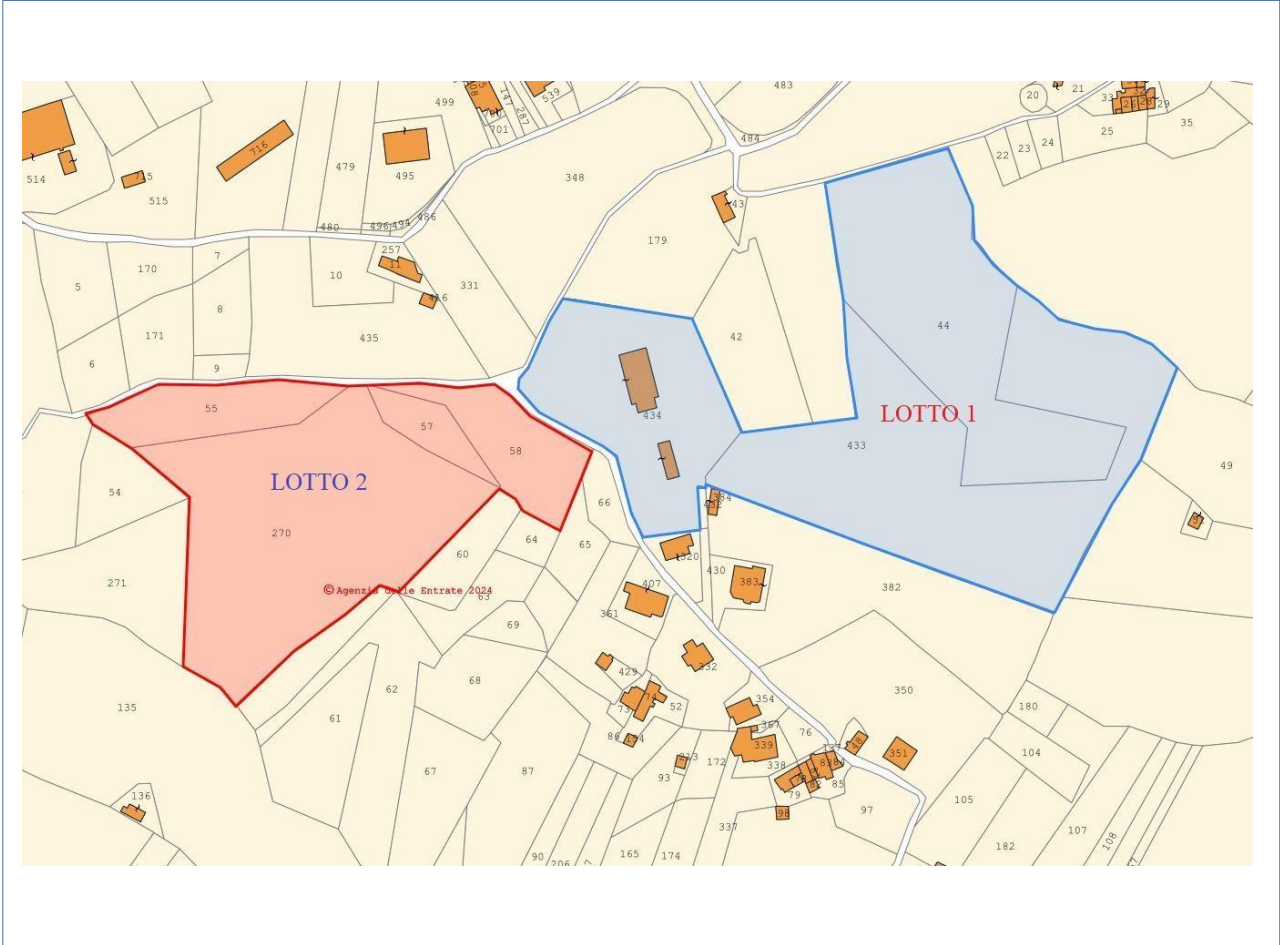
Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un lotto di terreno di natura rurale, composto da quattro distinte particelle catastali, della estensione complessiva di ha 02.10.68 ubicato nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello. I beni sono censiti al C.T., ai mappali 55,57,58,270 del foglio 9.

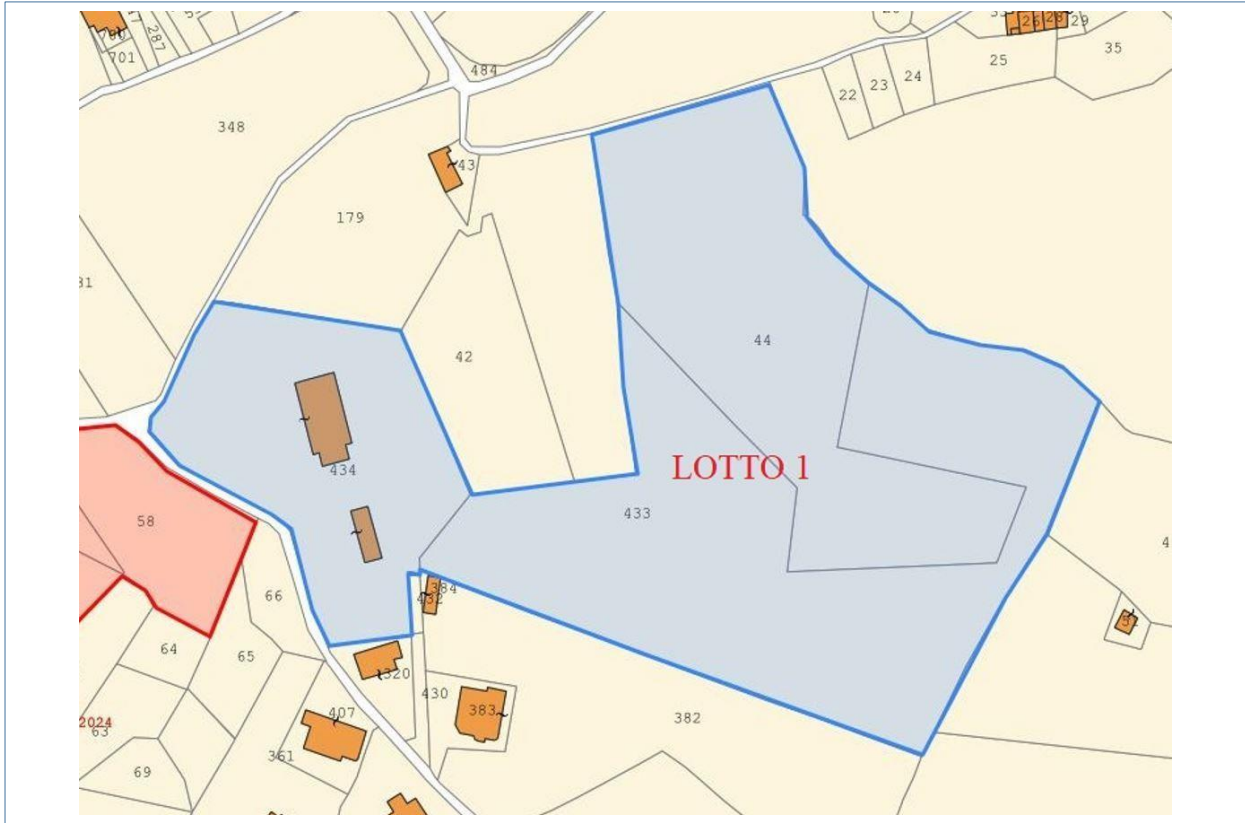
Composto dai seguenti Corpi:

- **CORPO F) -**
comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 55 qualità PASCOLO ARB Classe U
R.D. € 2,67 R.A. € 1,55;
- **CORPO G) -**
comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 57 porz. AA-AB qualità VIGNETO-
SEMIN ARBOR Classe 2-3 R.D. € 7,75-0,59 R.A. € 9,04-0,43;
- **CORPO H) -**
comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 58 porz. AA-AB-AC qualità
VIGNETO-SEMIN ARBOR-ULIVETO Classe 2-4-3 R.D. € 2,48-2,86-2,53 R.A. € 2,89-3,38-3,37;
- **CORPO I) -**
comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 270 porz. AA-AB qualità VIGNETO-
SEMINATIVO Classe 2-4 R.D. € 15,49-28,51 R.A. € 18,08-31,68;





LOTTO 1 : Piena proprietà di un complesso agricolo composto da due manufatti adibiti uno a stalla per allevamento suini e l'altro a punto vendita aziendale e lavorazione prodotti, con annessa corte esclusiva. Completano la proprietà due lotti di terreno di natura rurale della estensione complessiva di ha 02.68.64. I beni sono ubicati nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello, n.13, catastalmente censiti al foglio 09 p.lla 434 subb 1,2,3 i fabbricati e foglio 9 mappali 44 e 433 i terreni.



1. Costituito dai seguenti CORPI:

Comune censuario di San Leucio del Sannio (BN),

CORPO A)

Foglio :	9
Mappale :	434
Sub. :	1
cat. :	BCNC
Classe :	-
Consistenza:	-
Rendita € :	0,00



CORPO B)

Foglio : 9
 Mappale : 434
 Sub. : 2
 cat. : D/10
 Classe : -
 Consistenza: -
 Rendita € : 2458,00

CORPO C)

Foglio : 9
 Mappale : 434
 Sub. : 3
 cat. : C/1
 Classe : 1
 Consistenza: 47mq
 Rendita € : 774,32

CORPO D)

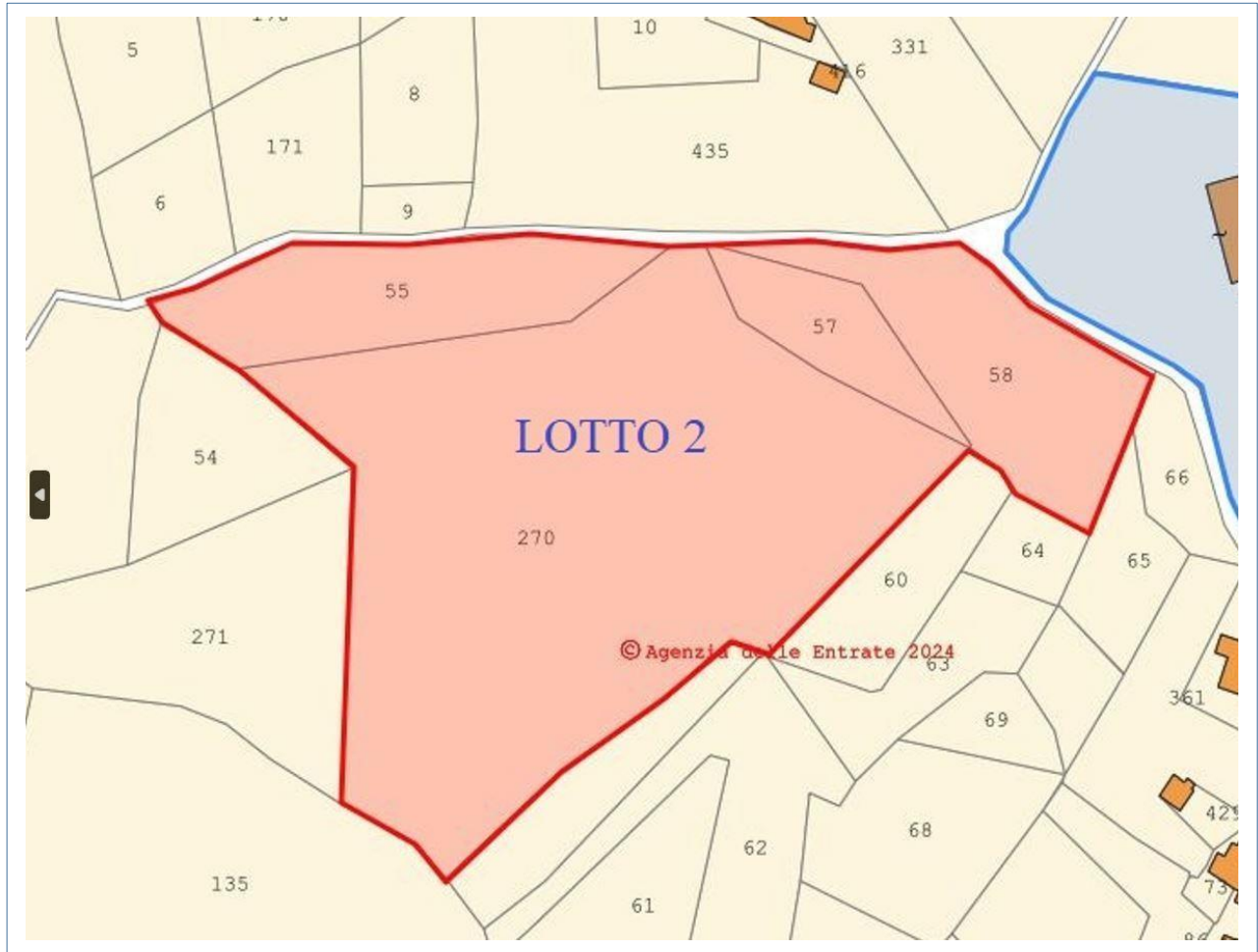
Foglio :	9	
Mappale :	44	
Porz. :	AA	AB
Qualità :	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe :	4	3
Superfici:	8691 mq	1819 mq
Reddito Dominicale € :	20,20	22,44
Reddito Agrario € :	2,82	3,76

CORPO E)

Foglio : 9
 Mappale : 433
 Qualità : SEMINATIVO
 Classe : 4
 Superficie: 16354
 Reddito Dominicale € : 38,01
 Reddito Agrario € : 42,23



LOTTO 2: Piena proprietà di un lotto di terreno di natura rurale, composto da quattro distinte particelle catastali, della estensione complessiva di ha 02.10.68 ubicato nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello. I beni sono censiti al C.T., ai mappali 55,57,58,270 del foglio 9.



2. Costituito dai seguenti CORPI:

Comune censuario di San Leucio del Sannio (BN),

CORPO F)

Foglio :	9
Mappale :	55
Qualità :	PASCOLO ARB
Classe :	U
Superficie:	2720 mq
Reddito Dominicale € :	2,67
Reddito Agrario € :	1,55



CORPO G)

Foglio :	9	
Mappale :	57	
Porz. :	AA	AB
Qualità :	VIGNETO	SEMIN ARBOR
Classe :	2	3
Superfici:	1000 mq	120 mq
Reddito Dominicale € :	7,75	9,04
Reddito Agrario € :	0,59	0,43

CORPO H)

Foglio :	9		
Mappale :	58		
Porz. :	AA	AB	AC
Qualità :	VIGNETO	SEMIN ARBOR	ULIVETO
Classe :	2	4	3
Superfici:	320 mq	1007 mq	1633 mq
Reddito Dominicale € :	2,48	2,86	2,53
Reddito Agrario € :	2,89	3,38	3,37

CORPO I)

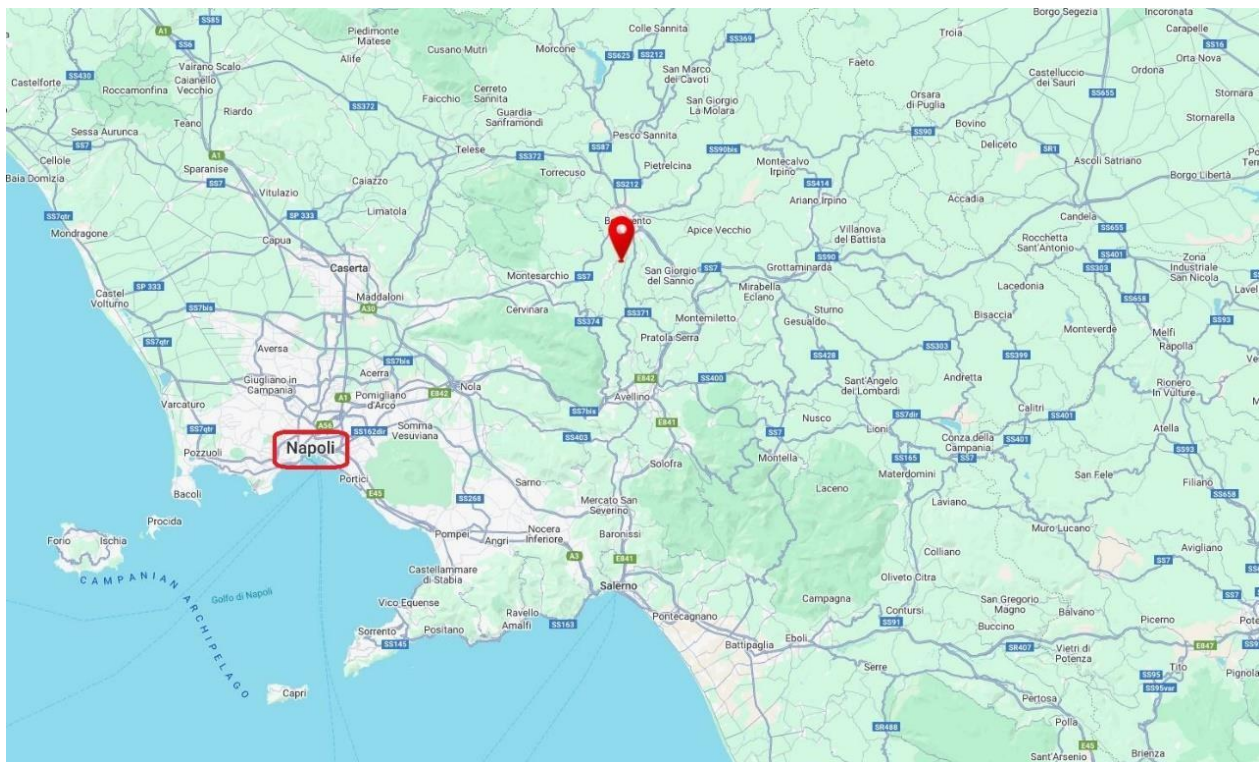
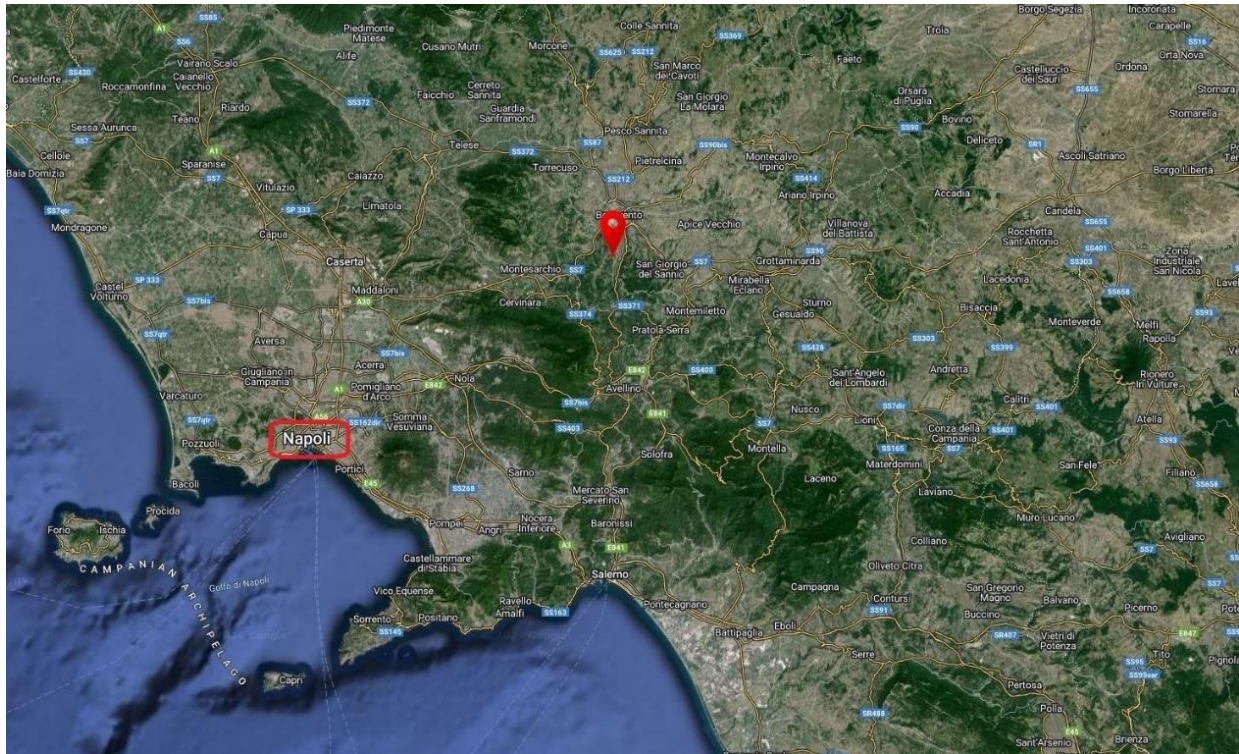
Foglio :	9	
Mappale :	270	
Porz. :	AA	AB
Qualità :	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe :	2	4
Superfici:	2000 mq	12268 mq
Reddito Dominicale € :	15,49	28,51
Reddito Agrario € :	18,08	31,68

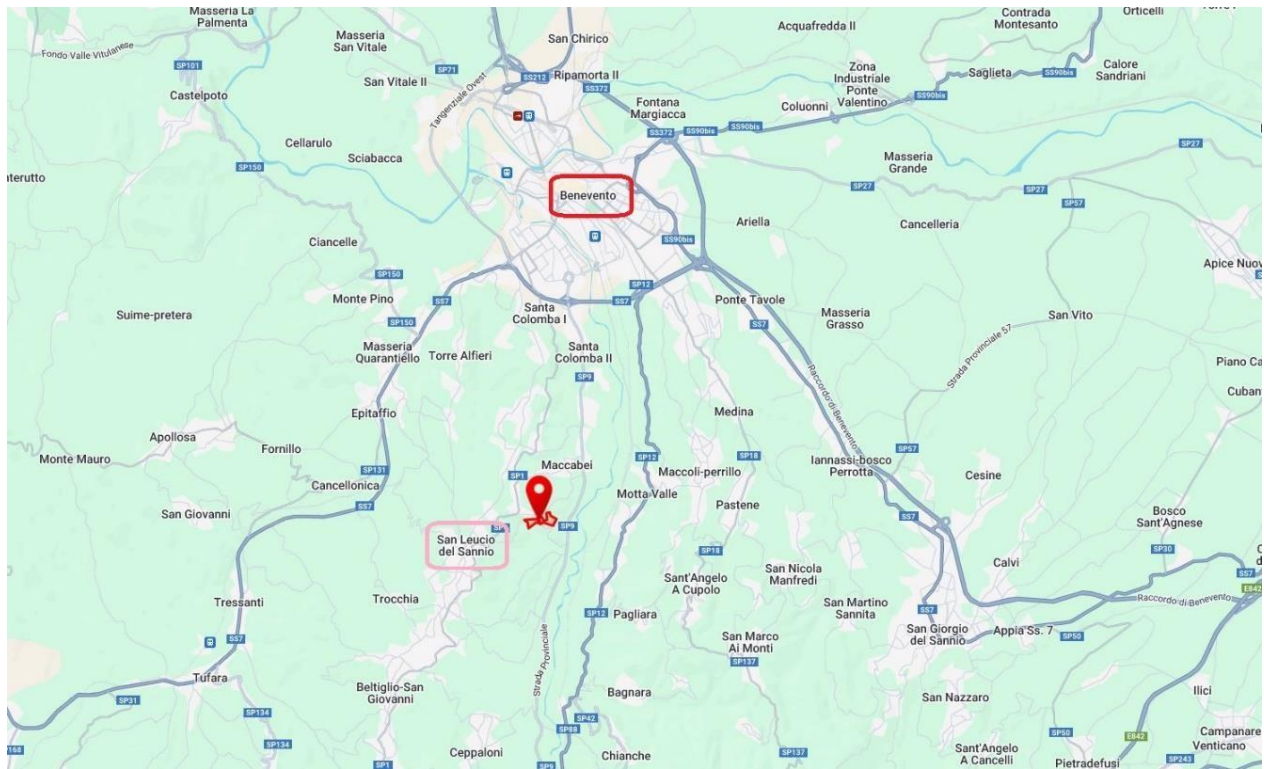


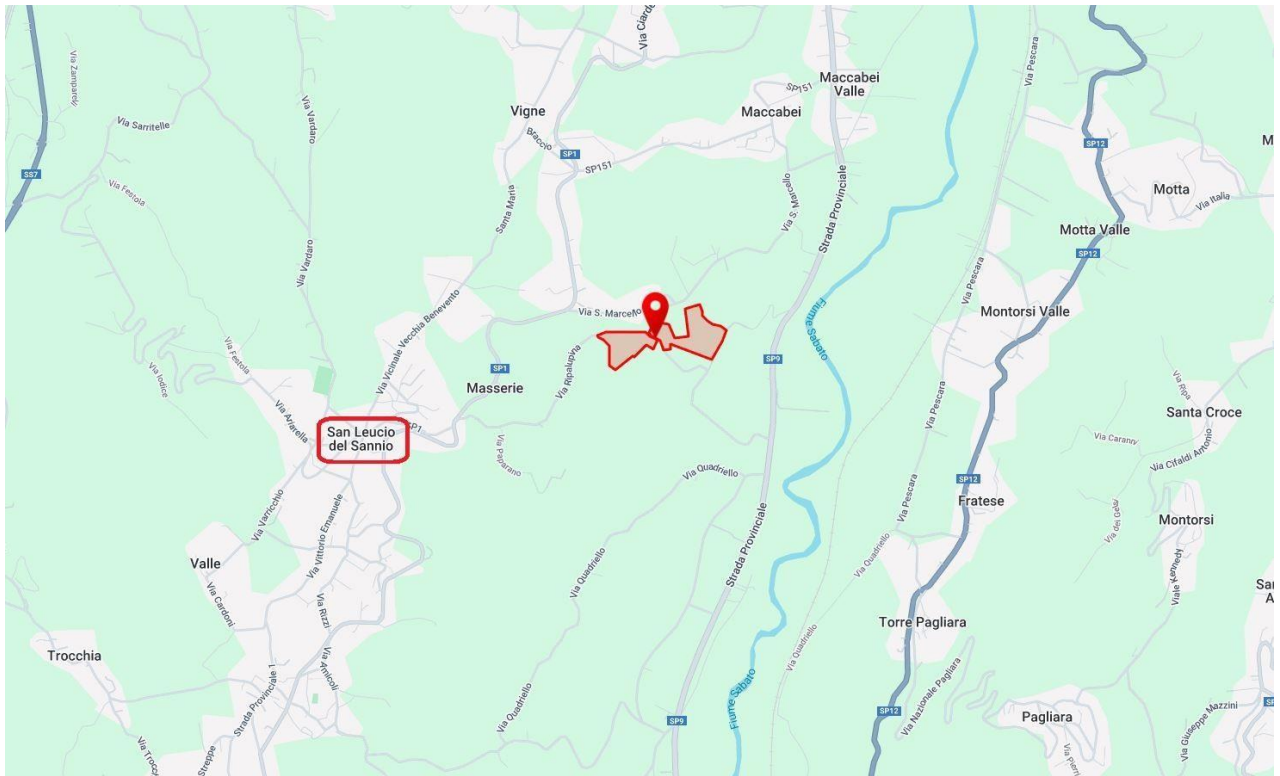
L'ubicazione del Complesso è materializzata alle seguenti coordinate Google Earth:

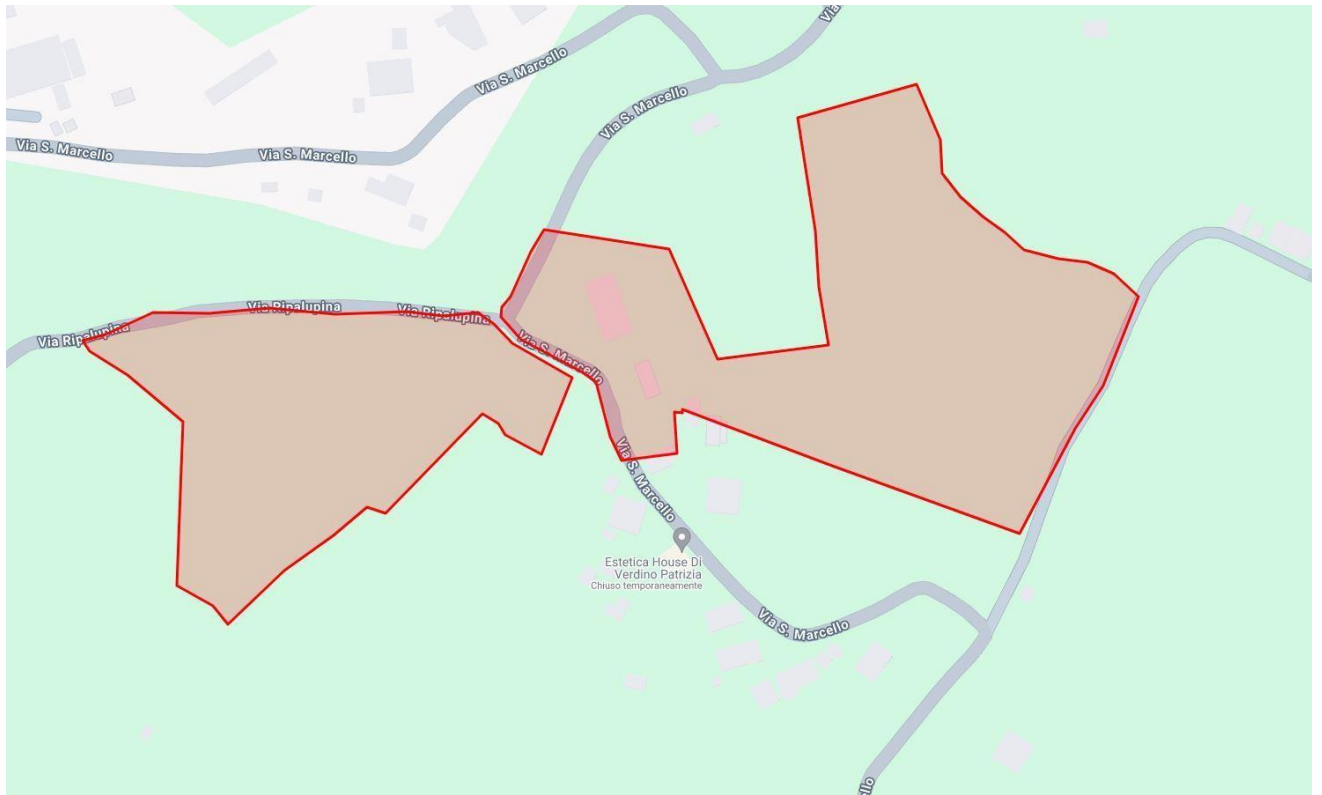
41°04'49"N 14°46'22"E

A seguire si riportano le tavole di inquadramento territoriale dell'area partendo da quello regionale prima regionale e rispetto al capoluogo ed al centro cittadino poi :









Lotto 1

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un complesso agricolo composto da due manufatti adibiti uno a stalla per allevamento suini e l'altro a punto vendita aziendale e lavorazione prodotti, con annessa corte esclusiva. Completano la proprietà due lotti di terreno di natura rurale della estensione complessiva di ha 02.68.64. I beni sono ubicati nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello, n.13, catastalmente censiti al foglio 9 p.la 434 subb 1,2,3 i fabbricati e foglio 9 mappali 44 e 433 i terreni.

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica un complesso agricolo composto da due distinti manufatti: uno adibito a stalla per allevamento suini e, l'altro adibito a punto di vendita e lavorazione; annessi ai fabbricati è presente corte esclusiva e manufatti di servizio (concimaia etc.); Completano la proprietà un ampio lotto di terreno agricolo della estensione complessiva di ha 02.68.64.

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada pubblica alla via (località) San Marcello, dal civico 13;

L'edificio principale (unità di cui al "CORPO B"), identifica una stalla per allevamento suini e si sviluppa su unico livello fuori terra; il manufatto si compone di: porticato, ingresso, disimpegno e bagno e stalla; al servizio della stalla, sul suo versante est, è presente concimaia interrata ed a cielo aperto.

L'immobile adibito a stalla è realizzato con struttura portante parte in c.a. in opera e parte in acciaio; la copertura, del tipo a doppia falda, è realizzata con struttura in acciaio, con sovrastante chiusura in pannellature sandwich. Le chiusure sono realizzate in laterizio e rifinite con intonaco. Le partizioni interne sono realizzate in laterizio con finitura ad intonaco.

L'edificio adibito a punto vendita e trasformazione prodotti, identificato con il "CORPO C", si sviluppa su di un livello fuori terra e si compone di: porticato, ingresso-punto vendita, locale di lavorazione prodotti, deposito e bagno; Il corpo fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di tufo ordinario, mentre la struttura del portico è con pilastri in c.a. in opera; la Copertura è del tipo a doppia falda inclinata, realizzata con struttura in legno lamellare e sovrastante manto di tegole.



Particolare facciata dei fabbricati



Le chiusure, sono realizzate in muratura e si presentano rifinite in tufo a vista nella loro parte esterna e con intonaco civile tinteggiato nella loro parte interna. Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura del tipo lavabile. Internamente l'unità, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in pvc, quelli sono realizzati in alluminio anodizzato.

Gli impianti (idrico, elettrico e di condizionamento), sono realizzati sottotraccia; gli stessi risultano in normale stato manutentivo ma non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento e non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

Si rileva che sulla copertura del manufatto adibito a punto vendita aziendale (mappale 434 sub 3), è installato l'impianto fotovoltaico per il quale non è stata fornita alcuna certificazione.

I terreni annessi al lotto, identificati con le particelle 44 e 433 del foglio 9, sviluppano una superficie complessiva (catastale) pari a mq. 26.864,00, sono posti sul versante est dei fabbricati e si presentano con sagoma irregolare, andamento planimetrico semi collinare risultando coltivati in parte ad uliveto ed in parte a seminativi.

I manufatti identificati con i Corpi A-B e C (ovvero quelli di cui al mappale 434 subb 1,2,3), sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- P. di C. n. 3 del 29/03/2011;
- P. di C. in Variante al P. di C. n. 03/2011 n. 5 del 04/10/011;
- P. di C. n. 12 del 04/11/2014;
- SCIA del 22/10/2015 prot. 4417 SCIA (Variante al P. di C. 12/2014);
- richiesta Agibilità del 24/10/2015 prot n. 4435 e successiva autocertificazione ai sensi dell'Art. 25 DPR 380/2001 prot n. 3469 del 05/07/2016;

- L'unità di cui al Lotto "1" CORPI A, B, C, E, Risultano catastalmente in ditta a:

- **OMISSIS**

- L'unità di cui al Lotto "1" CORPO D, Risulta catastalmente in ditta a:

- **OMISSIS**

- Confini del **Lotto "1" Composto dal CORPO "A-B-C-D-E"**:

nord: p.lla 179, p.lla 42, p.lla 359, p.lla 425;

est: p.lla 49, p.lla 50, p.lla 227;

sud: p.lla 382, p.lla 432, p.lla 320 e Via San Marcello;

ovest: Via San Marcello.



Lotto 2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un lotto di terreno di natura rurale, composto da quattro distinte particelle catastali, della estensione complessiva di ha 02.10.68 ubicato nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello.

I beni sono censiti al C.T., ai mappali 55,57,58,270 del foglio 9.

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2", identifica un appezzamento di terreno di natura rurale composto da n. 4 distinte particelle catastali della estensione complessiva di ha 02.10.68.

I terreni piantumati, in piccola parte a seminativo e pascolo ed in parte a vigneto e uliveto, si presentano con sagoma irregolare e con un andamento planimetrico di tipo semicollinare.

L'area oggetto di indagine è di tipo periferica e di natura rurale, ubicata alla località San Marcello e da cui ha accesso, raggiungibile esclusivamente con mezzi propri; la zona è caratterizzata da un edificato rado, composto da edifici indipendenti di piccole dimensioni legati per lo più alla coltivazione dei fondi;

Il lotto ha accesso sia da via San Marcello, che da via Ripalupina.

- Le unità di cui al Lotto "2" CORPI F, G, H, I;

Risultano catastalmente in ditta a:

- **OMISSIS**

- Confini del **Lotto "2" CORPI "F-G-H-I"**:

nord: Via Ripalupina e Via San Marcello;

est: p.lla 66, p.lla 65, p.lla 64, p.lla 60 e p.lla 59;

sud: p.lla 135, p.lla 271, p.lla 54, p.lla 64, p.lla 60 e p.lla 59;

ovest: p.lla 53, p.lla 54, p.lla 271 e p.lla 135;



Inquadramento dei lotti di terreno dalla strada pubblica



2.0 - DESCRIZIONE SOMMARIO - CONTESTO :

2.1 Caratteristiche zona:

Area urbanistica: Zona periferica posta a nord-est del centro cittadino da cui dista c.ca 2,5 Km;

Il Traffico risulta essere limitato.

L'area, di tipo rurale, si presenta parzialmente urbanizzata, caratterizzata da un edificato rado legato per lo più alla coltivazione dei fondi;

La tipologia di edifici presenti in zona è del tipo indipendente di non oltre due/tre livelli fuori terra.

Normale risulta la dotazione di parcheggi.

Importanti centri limitrofi:

Caserta Km. 47,5 - **Avellino** a km 26,0 - **Napoli** a km 97,5 - **Salerno** a km 58,5 - **Benevento** a km. 8,0

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: L'area in cui il fabbricato insiste è di tipo rurale caratterizzata da un edificato rado legato per lo più alla coltivazione dei fondi;

Attrazioni paesaggistiche: Stretto di Barba.

Attrazioni storiche: Centro Storico; Chiesa di San Leucio Vescovo; Chiesa Maria SS. della Misericordia; Palazzo Zamparelli; Castello di Ceppaloni, Palazzo Pecci.

Principali collegamenti pubblici: Autobus-Stazione Ferroviaria

La stazione ferroviaria di Benevento è situata a c.ca Km 13

Lo svincolo autostradale Benevento della E842 è posto a 21,3 Km

Servizi offerti dalla zona: Per i servizi, commercio al dettaglio, istituti scolastici di primo e secondo grado, uffici pubblici, ufficio postale, istituto bancario si ci rifà al centro cittadino posto a c.ca 2,5 km e raggiungibile esclusivamente con mezzi propri.



3.0 – STATO DI POSSESSO:

3.1-Stato di possesso:

- **Lotto "1" – CORPI A-B-C-D-E)**

Le porzioni di cui al Lotto 1, alla data dell'accesso risultavano LIBERE e nella disponibilità degli esecutati.

- **Lotto "2" – CORPI F-G-H-I)**

Le porzioni di cui al Lotto 2, alla data dell'accesso risultavano LIBERE e nella disponibilità degli esecutati.



4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Lotto "1" – CORPI A-B-C-D-E

Lotto "2" – CORPI F-G-H-I

4.1

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

Lotto "1" – CORPI A-B-C-D-E

4.2

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **CORPO A)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;
- **CORPO B)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10;
- **CORPO C)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1;
- **CORPO E)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 Seminativo;

1. nessuno

- **CORPO D)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 44 Seminativo-uliveto;

1. TRASCRIZIONE del 11/09/1993 - Registro Particolare 6987 Registro Generale 7922
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 85/467 del 21/12/1990
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare 8885 Registro Generale 10404
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 46658 del 28/08/2001
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico



4.3

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

- **CORPO A)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;
- **CORPO B)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10;
- **CORPO C)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1;
- **CORPO E)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 Seminativo;

1. ISCRIZIONE del 25/11/2015 - Registro Particolare 1058 Registro Generale 10740
Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 61016/20272 del 19/11/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 26/04/2023 - Registro Particolare 3902 Registro Generale 5257
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 567 del 20/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- **CORPO D)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 44 Seminativo-uliveto;

1. ISCRIZIONE del 25/11/2015 - Registro Particolare 1058 Registro Generale 10740
Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 61016/20272 del 19/11/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 26/04/2023 - Registro Particolare 3902 Registro Generale 5257
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 567 del 20/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Lotto "2" – CORPI F-G-H-I

4.4.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **CORPO F)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 55 PASCOLO ARB;
- **CORPO G)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 57 VIGNETO- SEMIN ARBOR;
- **CORPO H)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 58 VIGNETO-SEMIN ARBOR-ULIVETO ;
- **CORPO I)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 270 VIGNETO-SEMINATIVO;

1. TRASCRIZIONE del 11/09/1993 - Registro Particolare 6987 Registro Generale 7922
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 85/467 del 21/12/1990
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 21/09/2001 - Registro Particolare 8885 Registro Generale 10404
Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 46658 del 28/08/2001
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

1. ISCRIZIONE del 25/11/2015 - Registro Particolare 1058 Registro Generale 10740
Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 61016/20272 del 19/11/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 26/04/2023 - Registro Particolare 3902 Registro Generale 5257
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 567 del 20/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



5.0 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :**5.1 Spese di gestione:****Identificativo il "Lotto 1"**

- **CORPO A)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;
- **CORPO B)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10;
- **CORPO C)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1;
- **CORPO E)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 Seminativo;
- **CORPO E)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 Seminativo;

Spese di gestione condominiale: non presenti**Spese medie annue :**

- IMU: € 641,76 (Deliberazione C.C. n. 07 del 11/05/2023 i terreni agricoli sono Esenti)

CALCOLO IMU 2024 E STAMPA MODELLO F24

Codice Catastale Comune: H953 SAN LEUCIO DEL SANNIO

Selezione categoria/tpologia: Fabbricati rurali ad uso strumentale all'attivita' agricola (D/10)

Rendita catastale non rivalutata: 0 €

Percentuale di possesso: 100 %

Mese inizio possesso: Gennaio

Mese fine possesso: Dicembre

Aliquota IMU acconto: 1 ‰

Aliquota IMU Saldo: 1 ‰

Aliquote base - Comune non censito, **controlla qui** le aliquote

<= Immobile esente / occupato abusivamente, con denuncia presentata

<= Immobile storico/inagibile: NO

Riferimento Immobile (opzionale):

Importo IMU: 0,00 € Semestri 1° 0,00 2° 0,00

Vai a Stampa F24

Per il Calcolo IMU 2024 e la stampa del Modello F24 cliccare sul tasto "Aggiungi immobile"

AGGIUNGI IMMOBILE CANCELLA IMMOBILI STAMPA REPORT CARICA IMMOBILI SALVA IMMOBILI

Immobile	Rendita	Rivalutata	Valore	Possesto	Mesi	Aliquota	Imposta	Detri/Rid	Dovuto
Fabbricati rurali ad uso strumentale all'attivita' agricola (D/10) - H953	2.458,00	2.580,90	167.758,50	100%	12	1‰	167,76		167,76
Cat. C/1 - Negozi e botteghe - H953	774,32	813,04	44.716,98	100%	12	10,6‰	474,00		474,00
Totale IMU									€ 641,76

Numero immobili: 2

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 07 del 11/05/2023, ha confermato le aliquote vigenti nell'anno 2022:

Fattispecie	Aliquota
Abitazione principale e relative pertinenze (solo categorie A/1, A/8 e A/9)	6 per mille
Unità immobiliari ad uso produttivo appartenenti al gruppo catastale D	10,6 per mille
Terreni agricoli	ESENTI
Aree fabbricabili	10,6 per mille
Alloggi Istituto Case Popolari ex (IACP)	6,00 per mille
Altri immobili	10,6 per mille
Fabbricati rurali strumentali	1,00 per mille
Detrazione per abitazione principale (solo categorie A/1, A/8 e A/9)	€ 200,00
Detrazione per Alloggi Istituto Case Popolari (ex IACP)	€ 200,00
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	ESENTI

- TARI: € 500,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

5.1.2 Attestazione Prestazione Energetica –

- Lotto "1" – CORPI A-B-C-D-E)

Per quanto ai corpi A-D-E trattasi corte e terreni;

Per quanto al manufatto identificato con il Corpo B, Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10, per lo stesso, in linea quanto definito dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005 circa l'ambito di applicazione delle norme sull'efficienza energetica degli edifici in Italia ed in particolare all'articolo 3 comma 3 di detto Decreto, ove viene identificato l'ambito di applicazione e le categorie esenti, non è ; obbligatoria la redazione della certificazione APE.

Per quanto al manufatto identificato con il Corpo C, Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1, non risultava dotato di attestato energetico.

Il sottoscritto ha provveduto alla redazione di detta certificazione;



- **5.2 Spese di gestione:**

Identificativo il "Lotto 2"

- **CORPO F)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 55 PASCOLO ARB;
- **CORPO G)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 57 VIGNETO- SEMIN ARBOR;
- **CORPO H)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 58 VIGNETO-SEMIN ARBOR ;
- **CORPO I)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 270 VIGNETO-SEMINATIVO;

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese medie annue :

- IMU: € 0,00 (Deliberazione C.C. n. 07 del 11/05/2023 i terreni agricoli sono Esenti)

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 07 del 11/05/2023, ha confermato le aliquote vigenti nell'anno 2022:

Fattispecie	Aliquota
Abitazione principale e relative pertinenze (solo categorie A/1, A/8 e A/9)	6 per mille
Unità immobiliari ad uso produttivo appartenenti al gruppo catastale D	10,6 per mille
Terreni agricoli	ESENTI
Aree fabbricabili	10,6 per mille
Alloggi Istituto Case Popolari ex (IACP)	6,00 per mille
Altri immobili	10,6 per mille
Fabbricati rurali strumentali	1,00 per mille
Detrazione per abitazione principale (solo categorie A/1, A/8 e A/9)	€ 200,00
Detrazione per Alloggi Istituto Case Popolari (ex IACP)	€ 200,00
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	ESENTI

- TARI: € 0,00
-

Spese scadute: Non accertabili

5.2.1 Attestazione Prestazione Energetica -

- Trattasi di terreni.



6.0- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI – TITOLARITA':

6.1 intestati e relativa provenienza

Identificativo corpo: Lotto "1" corpo "A" – C.F. : Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;

Situazione degli intestati dal 12/10/2015 ad oggi

OMISSIS

Identificativo corpo: Lotto "1" corpo "B" – C.F. : Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10 Rendita € 2458,00;

Situazione degli intestati dal 12/10/2015

OMISSIS

Situazione degli intestati dal 16/10/2015 ad oggi

OMISSIS

Identificativo corpo: Lotto "1" corpo "C" – C.F. : Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1 Rendita € 774,32;

Situazione degli intestati dal 12/10/2015

OMISSIS

Situazione degli intestati dal 16/10/2015 ad oggi

OMISSIS

Identificativo corpo: Lotto "1" corpo "D" – C.T. : Foglio 9 mappale 44 SEMINATIVO (AA) – VIGNETO (AB);

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

OMISSIS

Situazione degli intestati dal 30/11/1990

OMISSIS



Situazione degli intestati dal 28/08/2001 ad oggi

OMISSIS

Identificativo corpo: Lotto "1" corpo "E" – C.T. : Foglio 9 mappale 433 SEMINATIVO;

Situazione degli intestati dal 01/02/1993

OMISSIS

Situazione degli intestati dal 28/08/2001

OMISSIS

Situazione degli intestati dal 21/10/2014

OMISSIS

Situazione degli intestati dal 12/10/2015 ad oggi

OMISSIS

Identificativo corpo: Lotto "2" corpo "F" – C.T. : Foglio 9 mappale 55 PASCOLO ARB;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

OMISSIS

Situazione degli intestati dal 30/11/1990

OMISSIS

Situazione degli intestati dal 28/08/2001 ad oggi

OMISSIS

Identificativo corpo: Lotto "2" corpo "G" – C.T. : Foglio 9 mappale 57 VIGNETO (AA) SEMIN ARBOR (AB);

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico



Situazione degli intestati dal 30/11/1990

OMISSIS

Situazione degli intestati dal 28/08/2001 ad oggi

OMISSIS

Identificativo corpo: Lotto "2" corpo "H" – C.T. : Foglio 9 mappale 58 VIGNETO (AA) SEMIN ARBOR (AB) ULIVETO (AC);

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

OMISSIS

Situazione degli intestati dal 30/11/1990

OMISSIS

Situazione degli intestati dal 28/08/2001 ad oggi

OMISSIS

Identificativo corpo: Lotto "2" corpo "I" – C.T. : Foglio 9 mappale 270 VIGNETO (AA) SEMINATIVO (AB);

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

OMISSIS

Situazione degli intestati dal 21/06/1990

OMISSIS

Situazione degli intestati dal 30/11/1990

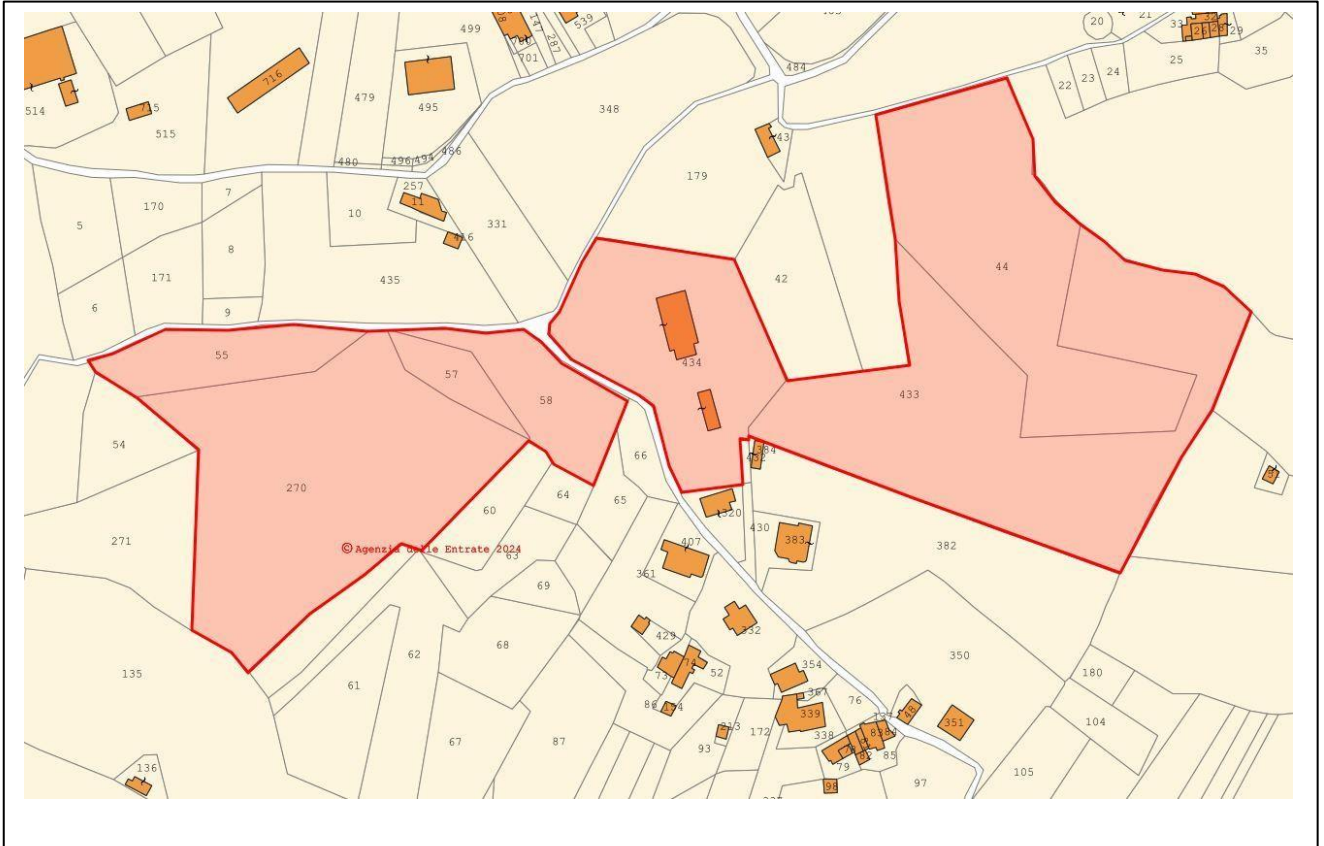
OMISSIS

Situazione degli intestati dal 28/08/2001 ad oggi



6.2 – Identificazione Catastale dei Cespiti

I lotti oggetto di indagine risultano correttamente inseriti in mappa e catastalmente identificati con la particelle 434, 44 e 433 (LOTTO 1) e particelle 55, 57, 58 e 270 (LOTTO 2) del foglio 9, in agro del comune di San Leucio del Sannio.

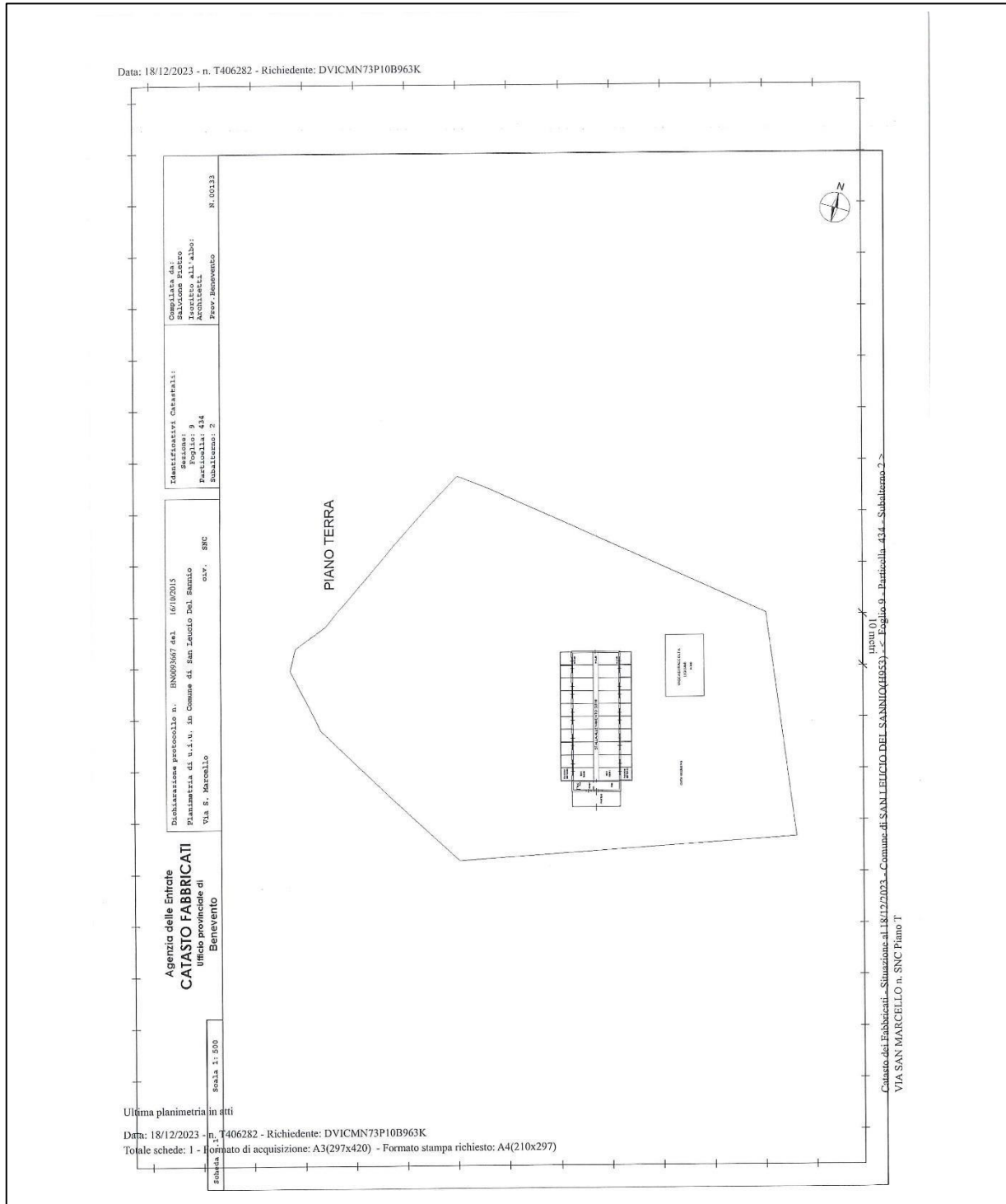


LOTTO 1 -CORPO B) - comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10;

Comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10 Rendita € 2458,00;

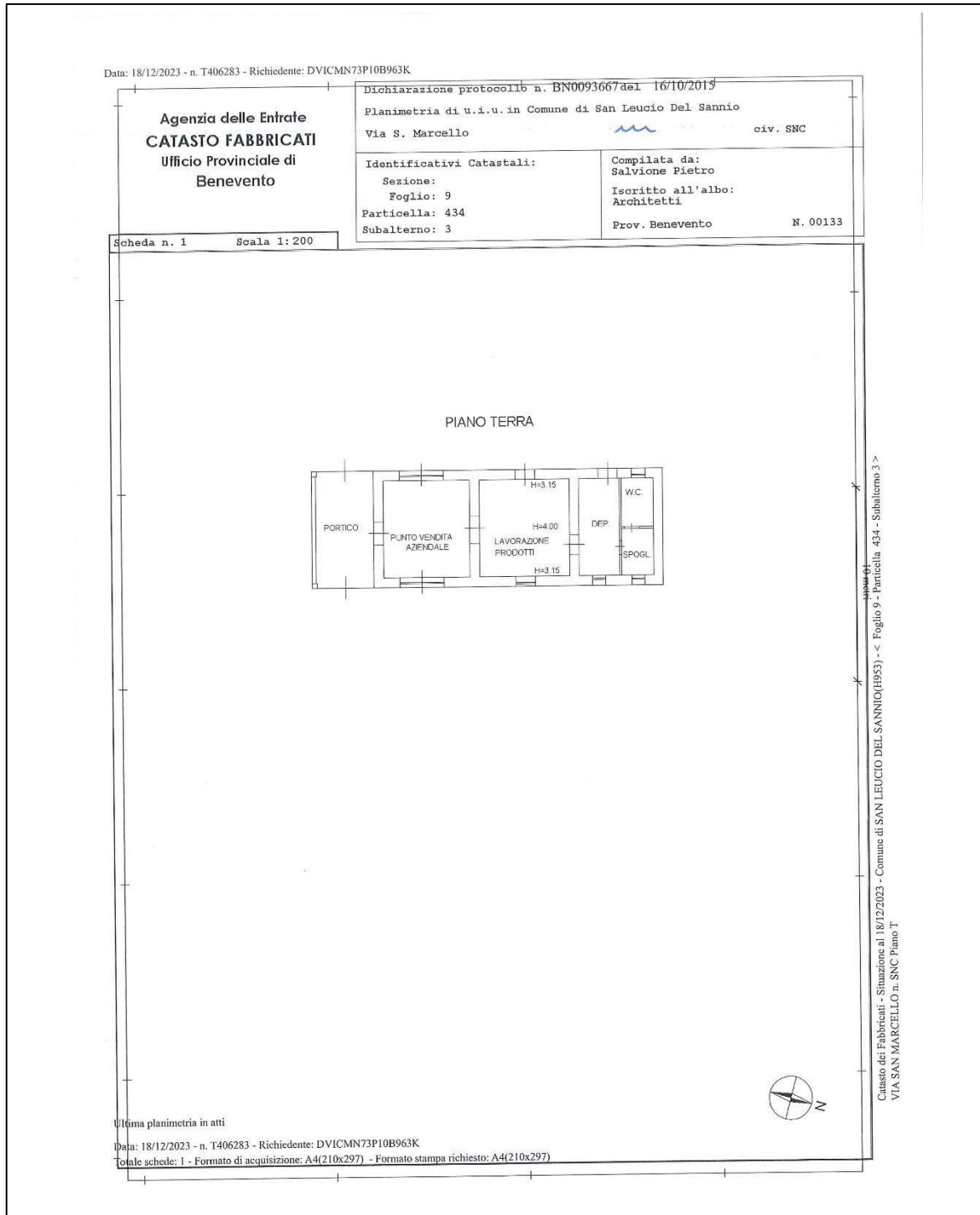
Risulta regolarmente acquisita in data 16/10/2015 con prot BN0093667 e presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;

a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 18/12/2023.



LOTTO 1 -CORPO C) - comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1;

Comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1 Classe 1
 Rendita € 774,32; Risulta regolarmente acquisita in data 16/10/2015 con prot BN0093667 e
 presente in banca dati dell'AE la scheda catastale;
 a seguire si riporta la scheda catastale estrapolata in data 18/12/2023.



- LOTTO 1 - CORPO D)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 44 Seminativo-uliveto;
- CORPO E) comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 Seminativo;

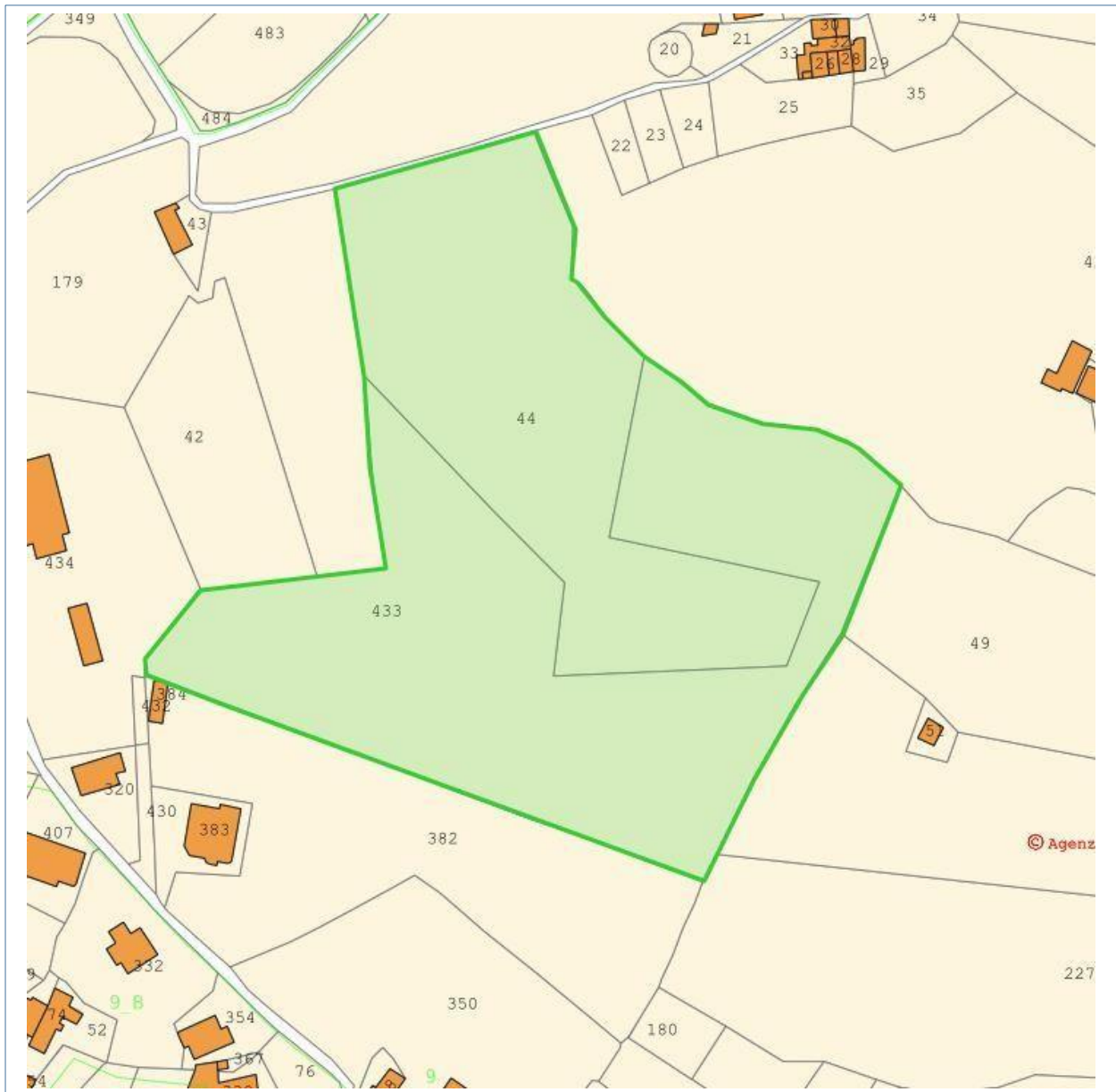
Comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T:

Foglio 9 mappale 44 porz. AA-AB qualità SEMINATIVO-ULIVETO Classe 4-3 R.D. € 20,20-2,82 R.A. € 22,44-3,76

E

Foglio 9 mappale 433 qualità SEMINATIVO Classe 4 R.D € 38,01 R.A € 42,2

Identificano due distinte particelle di terreno per le quali si rileva che risultano correttamente riportate in mappa;



- LOTTO 2 - CORPO F)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 55 PASCOLO ARB;
- **CORPO G)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 57 VIGNETO- SEMIN ARBOR;
 - **CORPO H)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 58 VIGNETO-SEMIN ARBOR ;
 - **CORPO I)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 270 VIGNETO-SEMINATIVO;

Comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T:

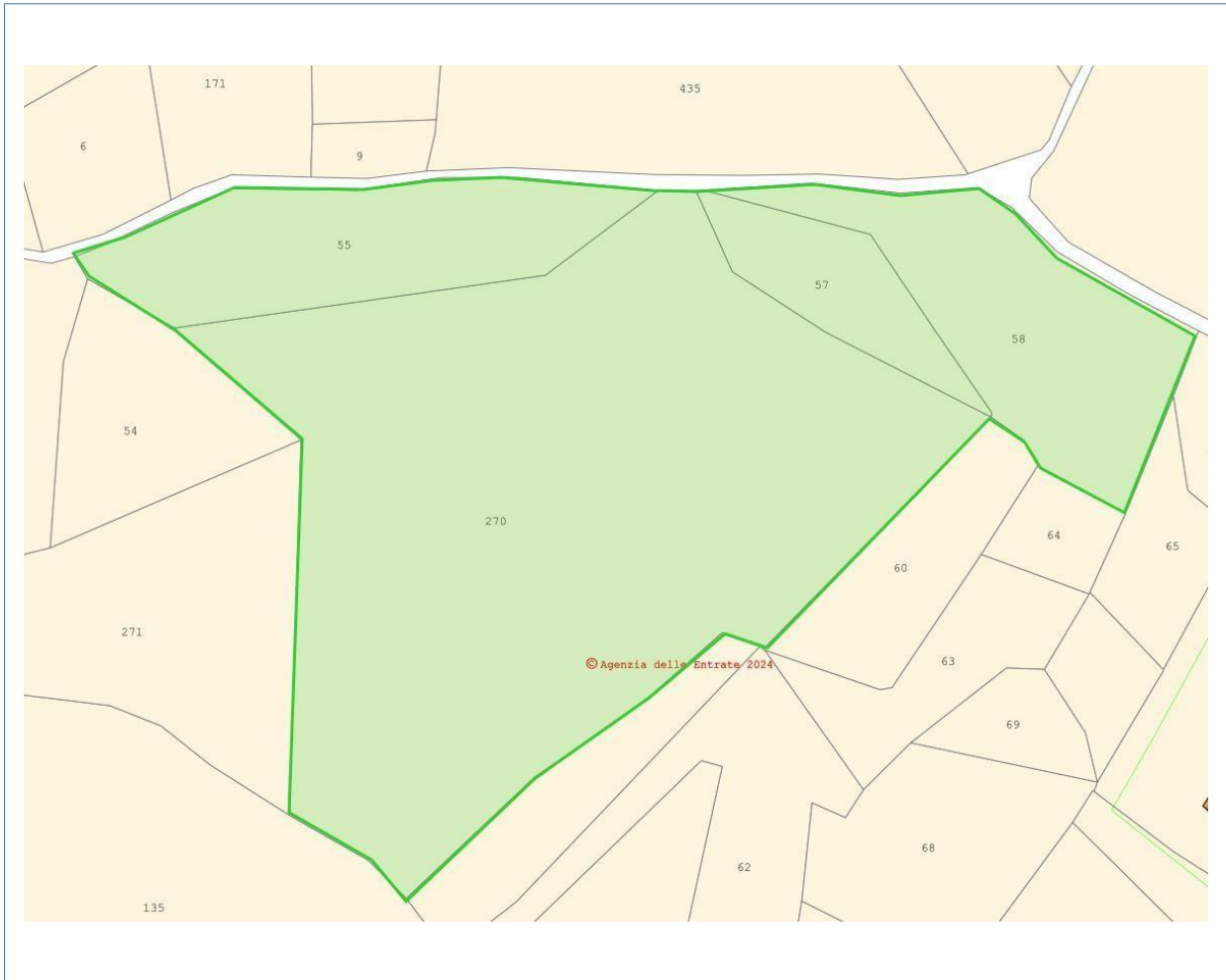
Foglio 9 mappale 55 qualità PASCOLO ARB Classe U R.D. € 2,67 R.A. € 1,55;

Foglio 9 mappale 57 porz. AA-AB qualità VIGNETO- SEMIN ARBOR Classe 2-3 R.D. € 7,75-0,59 R.A. € 9,04-0,43;

Foglio 9 mappale 58 porz. AA-AB-AC qualità VIGNETO-SEMIN ARBOR-ULIVETO Classe 2-4-3 R.D. € 2,48-2,86-2,53 R.A. € 2,89-3,38-3,37;

Foglio 9 mappale 270 porz. AA-AB qualità VIGNETO-SEMINATIVO Classe 2-4 R.D. € 15,49-28,51 R.A. € 18,08-31,68;

Identificano quattro distinte particelle di terreno per le quali si rileva che risultano correttamente riportate in mappa;



7.0- EDILIZIA – ANALISI DELLA CONFORMITA':

7.1 – Edilizia – Inquadramento urbanistico

"Lotto 1"

- **CORPO A)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;
- **CORPO B)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10;
- **CORPO C)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1;
- **CORPO D)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 44 Seminativo-uliveto;
- **CORPO E)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 Seminativo;

I lavori di costruzione del complesso agricolo per l'allevamento suini composto da un capannone adibito a stalla, una vasca di raccolta delle acque piovane ed un locale di pertinenza relativo alla successiva lavorazione e vendita di prodotti agricoli sono stati eseguiti in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- **PdC n. 3 del 29/03/2011** – Per la costruzione di un fabbricato rurale da adibire alla trasformazione, lavorazione e vendita di prodotti agricoli.
- **PdC n. 5 del 04/10/2011** in Variante (al PdC n. 3/2011) – Costruzione di un fabbricato rurale ad uso produttivo da adibire ad allevamento suini da ingrasso.
- **PdC n. 12 del 04/11/2014** – Costruzione di un fabbricato rurale da adibire alla trasformazione e vendita prodotti agricoli e di capannone agricolo da adibire ad allevamento suini da ingrasso.
- **SCIA del 22/10/2015 prot. N. 4417** – inerente variante al fabbricato adibito alla vendita e lavorazione di prodotti agricoli, ed alla vasca di raccolta di pertinenza al capannone ad uso produttivo.
- **Autocertificazione di agibilità** ai sensi dell'Art. 25 DPR 380/2001 **prot. n. 3469 del 05/07/2016**;

Sono state inoltre reperite le seguenti Autorizzazioni e Comunicazioni:

- **Autorizzazione Sismica n. 3643 del 21/05/2014**
Relativa alla costruzione di una capannone con struttura metallica;
- **Autorizzazione Sismica n. 4043 del 28/11/2014**
Relativa alla costruzione di una capannone con struttura metallica;
- **Autorizzazione Sismica n. 4344 del 26/05/2005**
Relativa alla costruzione di vasca Raccolta liquami;
- **Autorizzazione Sismica n. 4100 del 09/01/2015**
Relativa alla costruzione di un fabbricato rurale da adibire a punto vendita aziendale;
- **Comunicazione inizio lavori prot. 4840 del 03/12/2014**;
- **Comunicazione fine lavori prot. 4334 del 22/10/2015**;



"Lotto 2"

- **CORPO F)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 55 PASCOLO ARB;
- **CORPO G)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 57 VIGNETO- SEMIN ARBOR;
- **CORPO H)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 58 VIGNETO-SEMIN ARBOR ;
- **CORPO I)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 270 VIGNETO-SEMINATIVO;

I beni di cui al **Lotto 2**, identificano terreni di natura rurale privi di manufatti.

OMISSIS



IL Comune di San Leucio del Sannio è dotato di strumento di Pianificazione Urbanistica del Territorio, approvato con Delibera del C.C. n. 15 del 28/04/2018 - Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 12 del 27/06/2018 – Pubblicato su BURC n. 67 del 17/09/2018

L'intero perimetro di stima ricade all'interno della ZONA OMOGENEA **EO – AGRICOLA ORDINARIA**.

Per gli indici e le norme si rinvia alle NTA ALL'art. 21 PAG. 19 (vedi allegato)

Strumento urbanistico vigente:	PUC	
Piano Regolatore Generale:	SI	
Immobile soggetto a convenzione:	NO	
Se si, di che tipo?	/	
Estremi delle convenzioni:	/	
Obblighi derivanti:	/	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Se si, di che tipo?	/	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Se si, quali?	/	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi NTA	
Rapporto di copertura:	vedi NTA	
Altezza massima ammessa:	vedi NTA	
Volume massimo ammesso:	vedi NTA	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Se si, quanto:	/	
Altro:	/	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:		



7.2 Conformità catastale:

"Lotto 1"

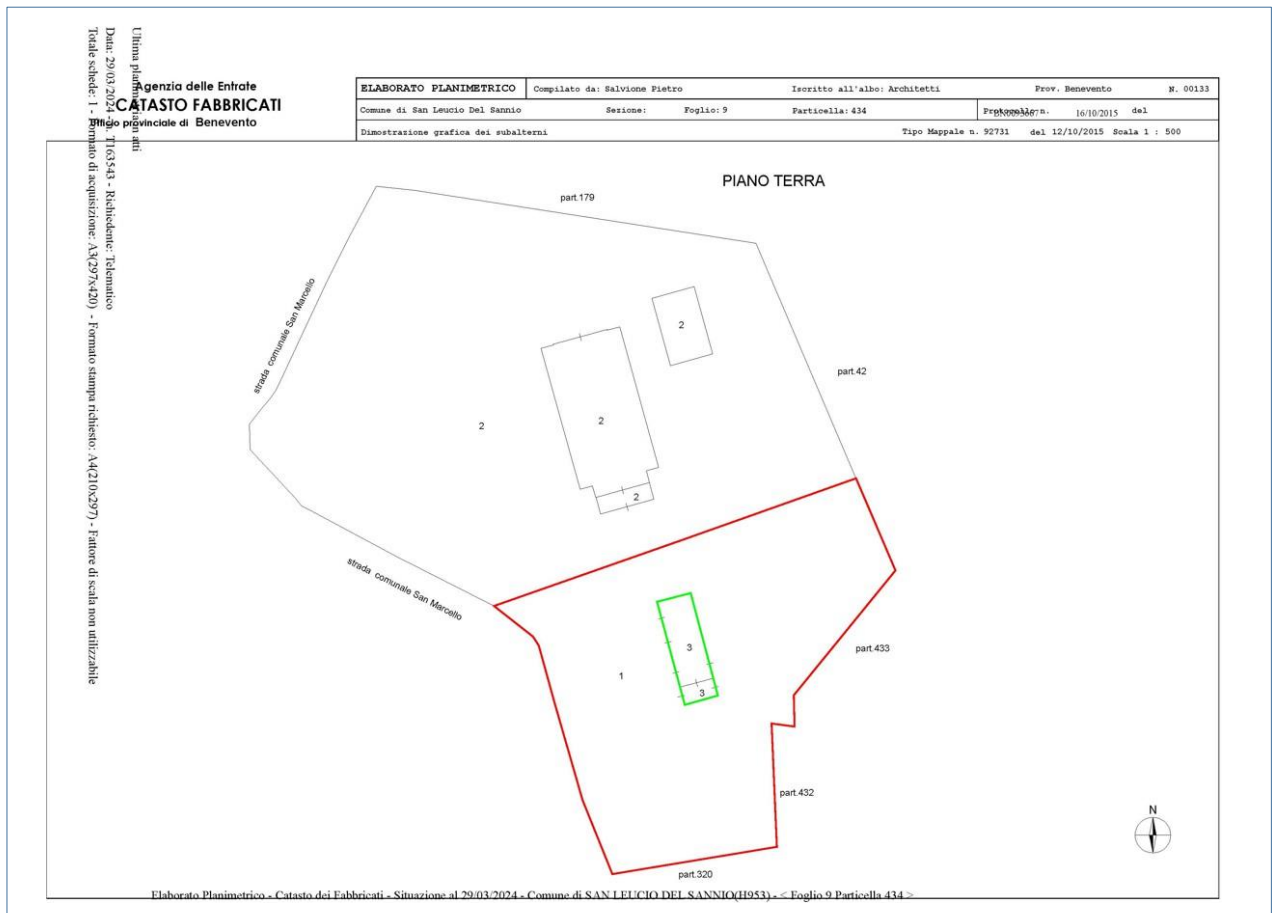
- **CORPO A**) comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;
- **CORPO B**) comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10;
- **CORPO C**) comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1;
- **CORPO D**) comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 44 Seminativo-uliveto;
- **CORPO E**) comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 Seminativo;

"CORPO A": comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al "Lotto 1 - CORPO A"

risulta CONFORME

identifica la corte comune ai manufatti di cui alle particelle 434 sub 2 (CORPO B) e 434 sub 3 (CORPO C)



"CORPO B": Comune di San Leucio del Sannio – C.F. : Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10 Rendita € 2458,00;

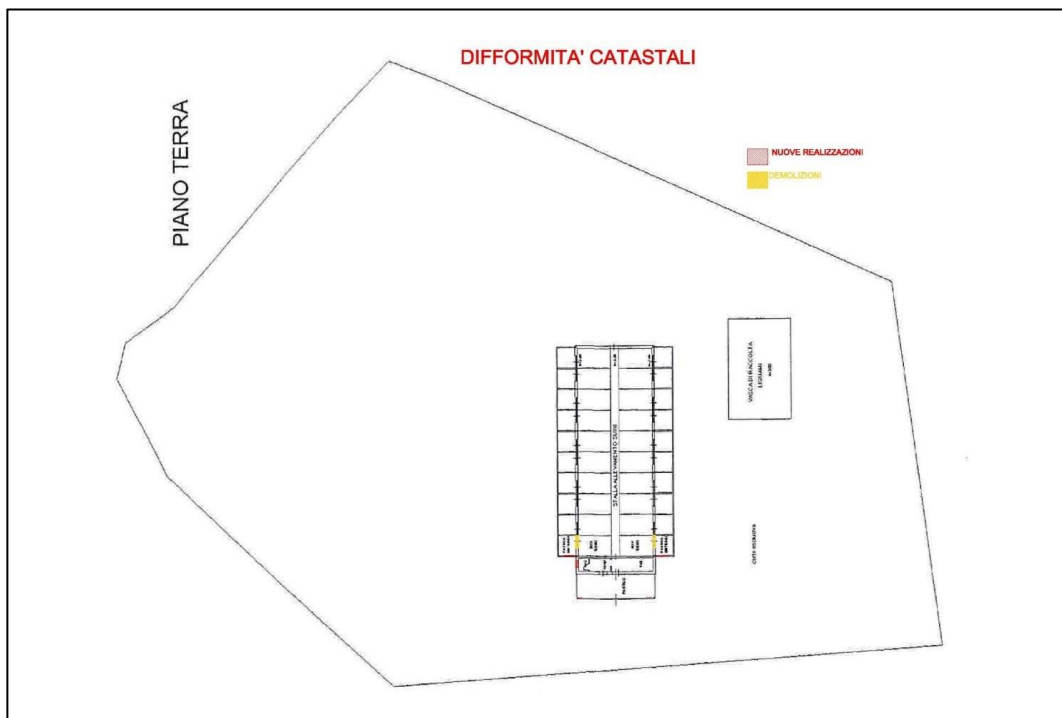
Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al "Lotto 1 - CORPO B"

risulta **CONFORME**.

Si rilevano lievi variazioni che non incidono né sulla rendita e né sulla consistenza catastale;

le variazioni rilevate consistono in:

- chiusura di n. 2 vani porta di collegamento tra la stalla ed i corridoi laterali;
- realizzazione di due vani di accesso dall'esterno ai corridoi laterali;
- Realizzazione di nuova finestra nel vano bagno;



Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico si valutano i costi di redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale.

Le attività di aggiornamento catastali si stimano in complessivi € 1.500,00. Detti costi sono decurtati dalla stima finale e contemplati nelle decurtazioni di pag. 70 par. 9.2.4.

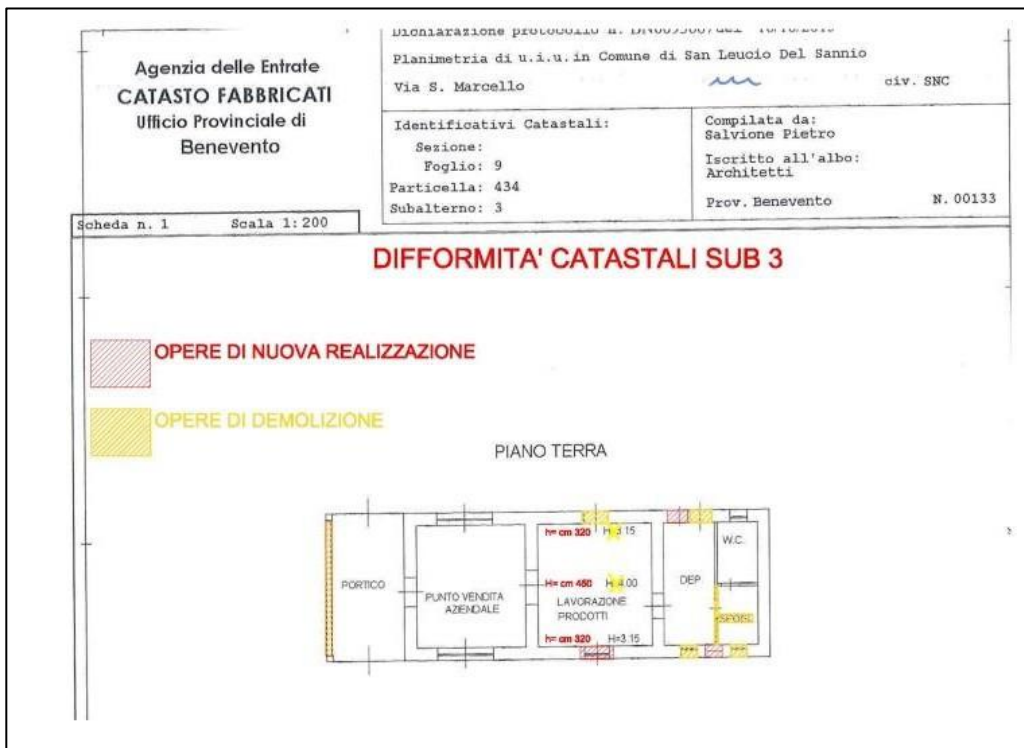


"CORPO C": comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1;

Dal punto di vista catastale l'immobile di cui al "Lotto 1 - CORPO C" risulta NON CONFORME.

Si rilevano variazioni consistenti:

- eliminazione parete divisoria tra deposito e spogliatoio, creando un ambiente;
- chiusura di due vani porta e di due vani finestra;
- apertura di due nuovi vani porta e di un vano finestra;
- mancata realizzazione del muretto tra i due pilastri del portico;
- cambio delle destinazione uso del locale spogliatoio in deposito;
- lieve variazione delle altezze interne, quelle riportate in planimetria sono paria cm. 400 la massima e cm 315 la minima quelle rilevate sono paria cm 420 la massima e cm 350 la minima



Per le variazioni di cui sopra, anche in considerazione delle valutazioni sull'aspetto urbanistico si valutano i costi di redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento della Planimetria catastale;

Le attività di aggiornamento catastali si stimano in complessivi € 1.000,00. Detti costi sono decurtati dalla stima finale e contemplati nelle decurtazioni di pag. 70 par. 9.2.4.

"CORPO D": comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 44 Seminativo-uliveto;

"CORPO E": comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 Seminativo;

Dal punto di vista catastale i beni di cui al "Lotto 1 - CORPO D e CORPO E" risultano CONFORMI.

Trattasi di terreni agricoli privi di manufatti.



"Lotto 2"

- **CORPO F)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 55 PASCOLO ARB;
- **CORPO G)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 57 VIGNETO- SEMIN ARBOR;
- **CORPO H)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 58 VIGNETO-SEMIN ARBOR ;
- **CORPO I)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 270 VIGNETO-SEMINATIVO;

Dal punto di vista catastale i beni di cui al "Lotto 2 – CORPI: F) , G) , H) , I)
Risultano CONFORMI.

Trattasi di terreni agricoli privi di manufatti.



7.3 Conformità Urbanistica:

"Lotto 1"

- **CORPO A)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;
- **CORPO B)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10;
- **CORPO C)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1;
- **CORPO D)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 44 Seminativo-uliveto;
- **CORPO E)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 Seminativo;

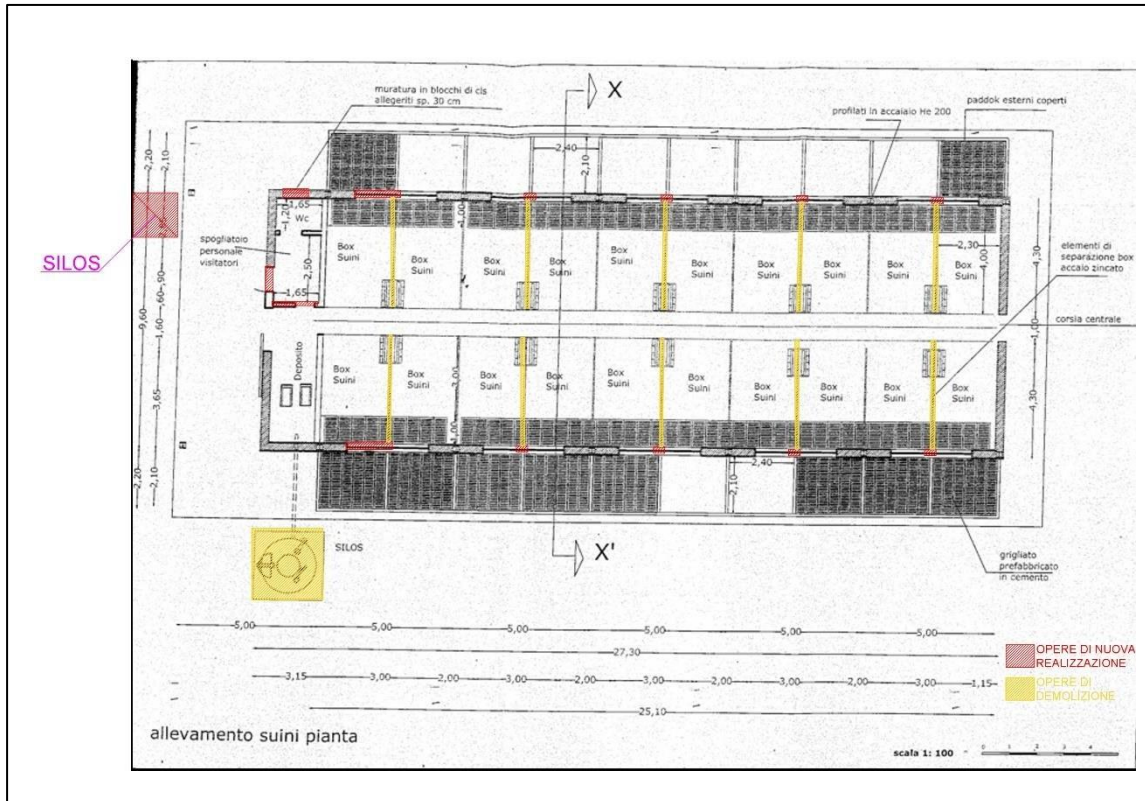
"CORPO A": comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;

Dal punto di vista URBANISTICO l'immobile di cui al "Lotto 1 - CORPO A"

risulta CONFORME

identifica la corte comune ai manufatti di cui alle particelle 434 sub 2 (CORPO B) e 434 sub 3 (CORPO C)





Per le difformità sopra evidenziate, si rende necessario procedere con pratica edilizia in sanatoria i cui costi si stimano in complessivi € 12.000,00. Detti costi sono decurtati dalla stima finale e contemplati nelle decurtazioni di pag. 70 par. 9.2.4.



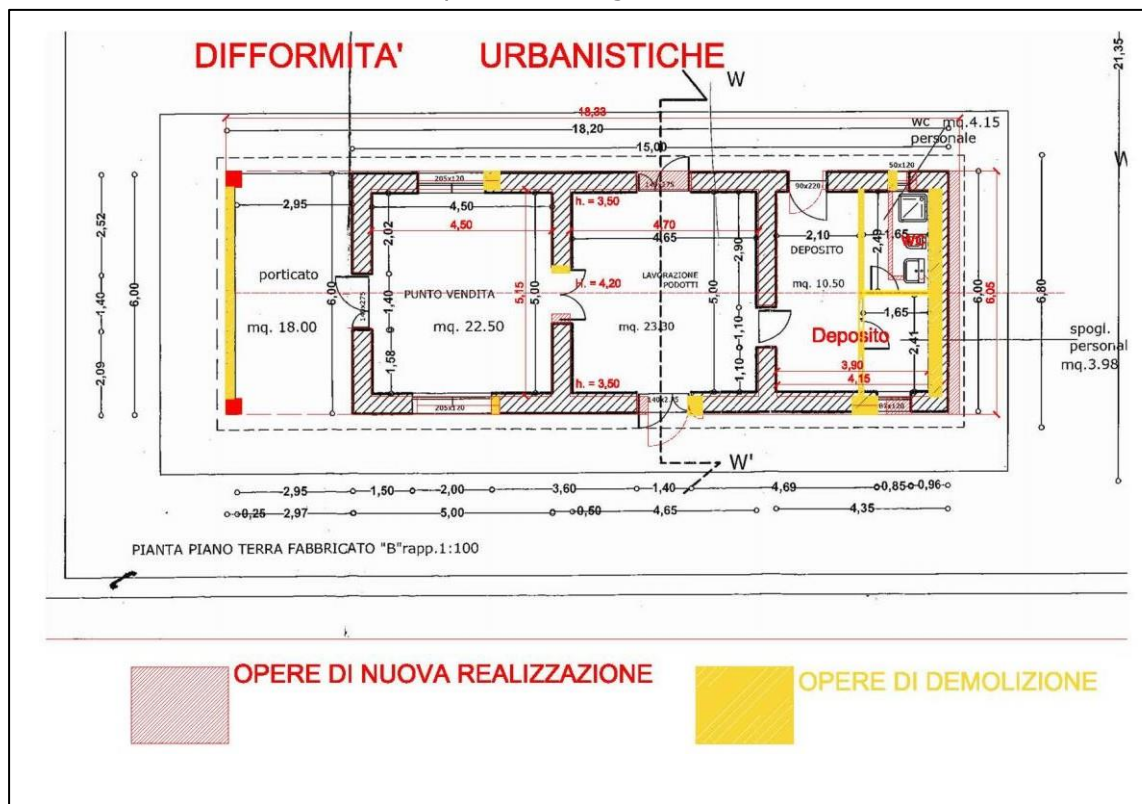
"CORPO C":

Comune di San Leucio del Sannio – C.F. : Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1 Rendita € 774,32;

Dal punto di vista urbanistico, Rispetto Alla documentazione reperita, per l'immobile di cui al Corpo "B" comune di SAN LEUCIO DEL SANNIO : C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10, **si dichiara la NON CONFORMITA'** ;

Dall'esame dei grafici progettuali reperiti ed in particolare del grafico allegato alla SCIA prot. n. 4417 del 22/10/2015 si rilevano variazioni consistenti in:

- Diversa distribuzione interna con eliminazione della parete di separazione deposito-antibagno;
- Lievi traslazioni delle aperture;
- Il vano ove risulta posizionato il bagno e deposito è stato realizzato di maggiori dimensioni di c.ca cm 30;
- Rimozione della parete tra i due pilastri del portico;
- Installazione impianto fotovoltaico in origine previsto sulla stalla;
- Lievi variazioni dimensionali sia in pianta che in altezza, tutte riconducibili nella tolleranza del 2% contemplata dalla vigente normativa in materia.



Per le difformità sopra evidenziate, si rende necessario procedere con pratica edilizia in sanatoria i cui costi si stimano in complessivi € 10.000,00. Detti costi sono decurtati dalla stima finale e contemplati nelle decurtazioni di pag. 70 par. 9.2.4.

"CORPO D": comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 44 Seminativo-uliveto;

"CORPO E": comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 Seminativo;

Dal punto di vista urbanistico i beni di cui al "Lotto 1 - CORPO D e CORPO E" risultano CONFORMI.

Trattasi di terreni agricoli privi di manufatti.



"Lotto 2"

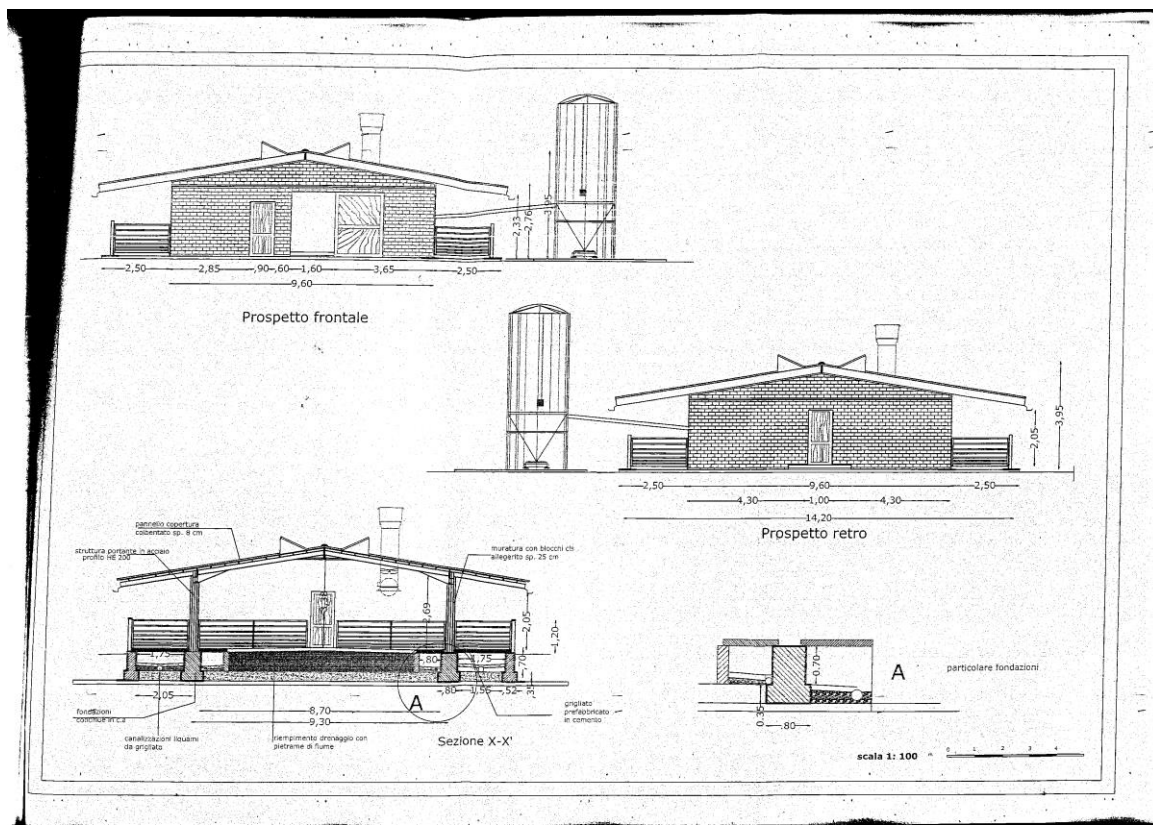
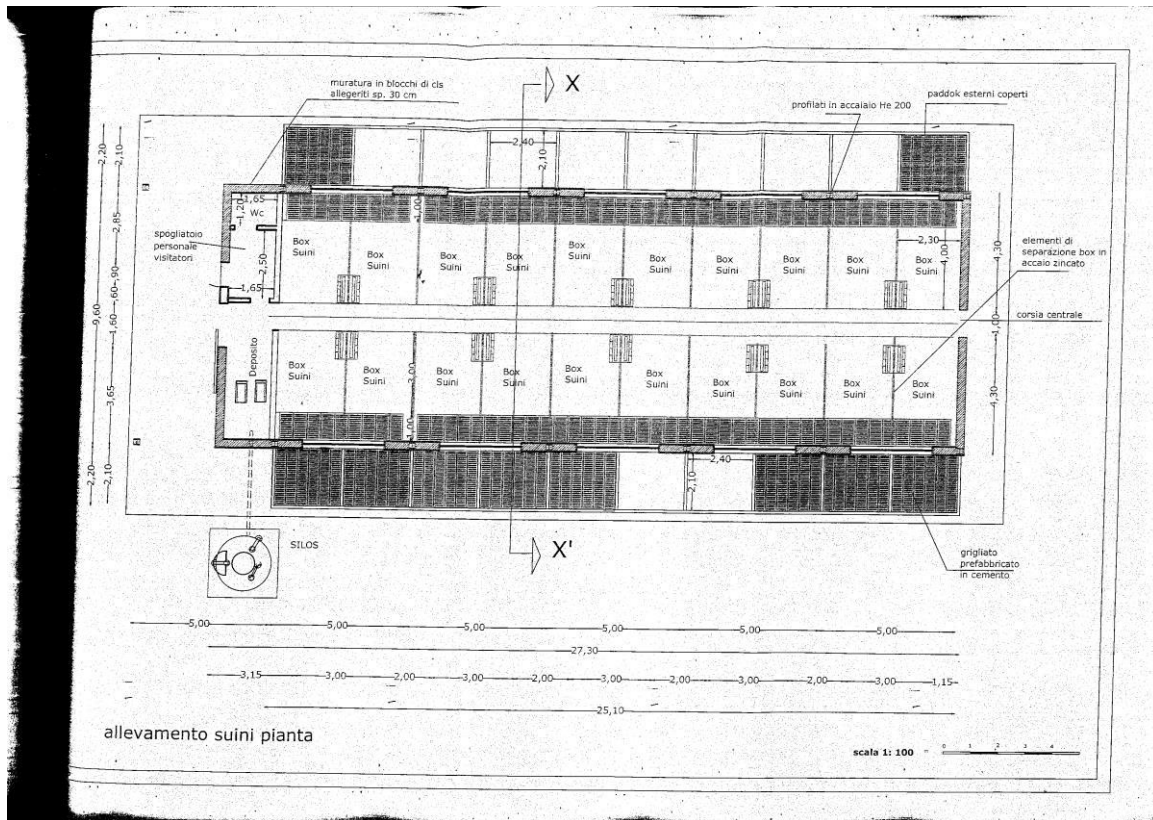
- **CORPO F)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 55 PASCOLO ARB;
- **CORPO G)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 57 VIGNETO- SEMIN ARBOR;
- **CORPO H)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 58 VIGNETO-SEMIN ARBOR ;
- **CORPO I)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 270 VIGNETO-SEMINATIVO;

Dal punto di vista URBANISTICO i beni di cui al "Lotto 2 – CORPI: F) , G) , H) , I)
Risultano CONFORMI.

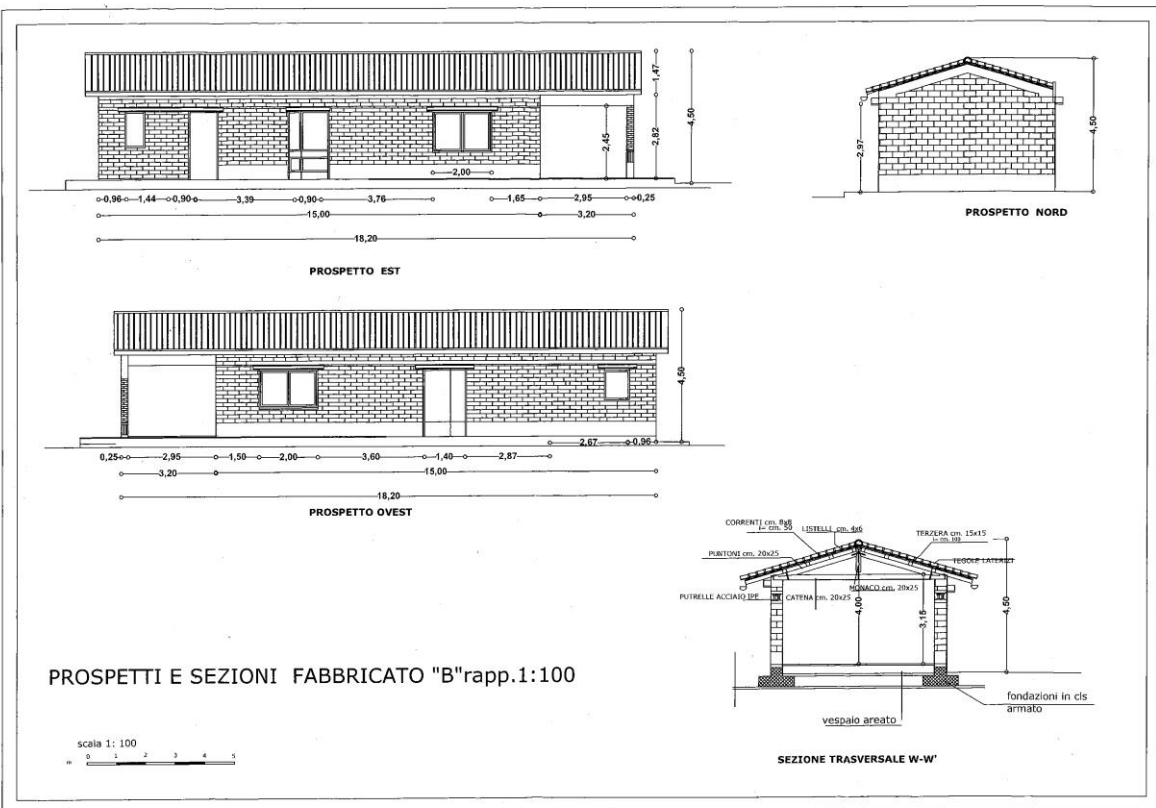
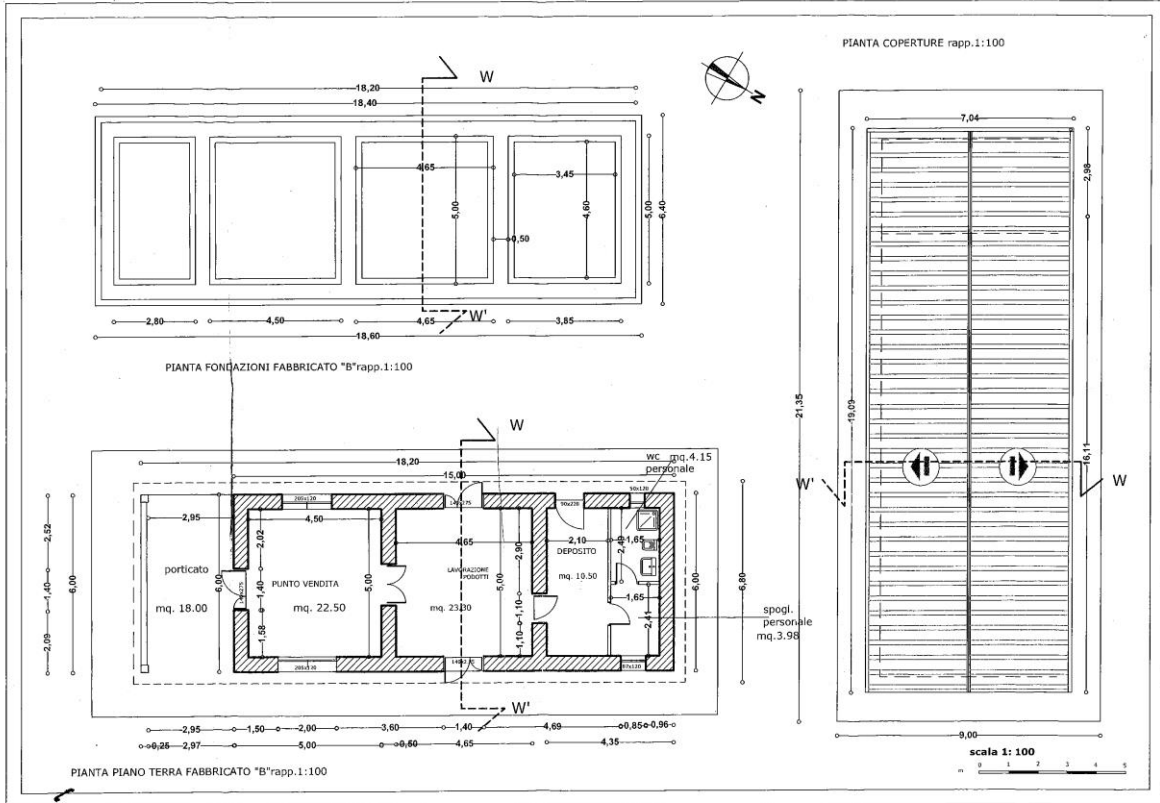
Trattasi di terreni agricoli privi di manufatti.



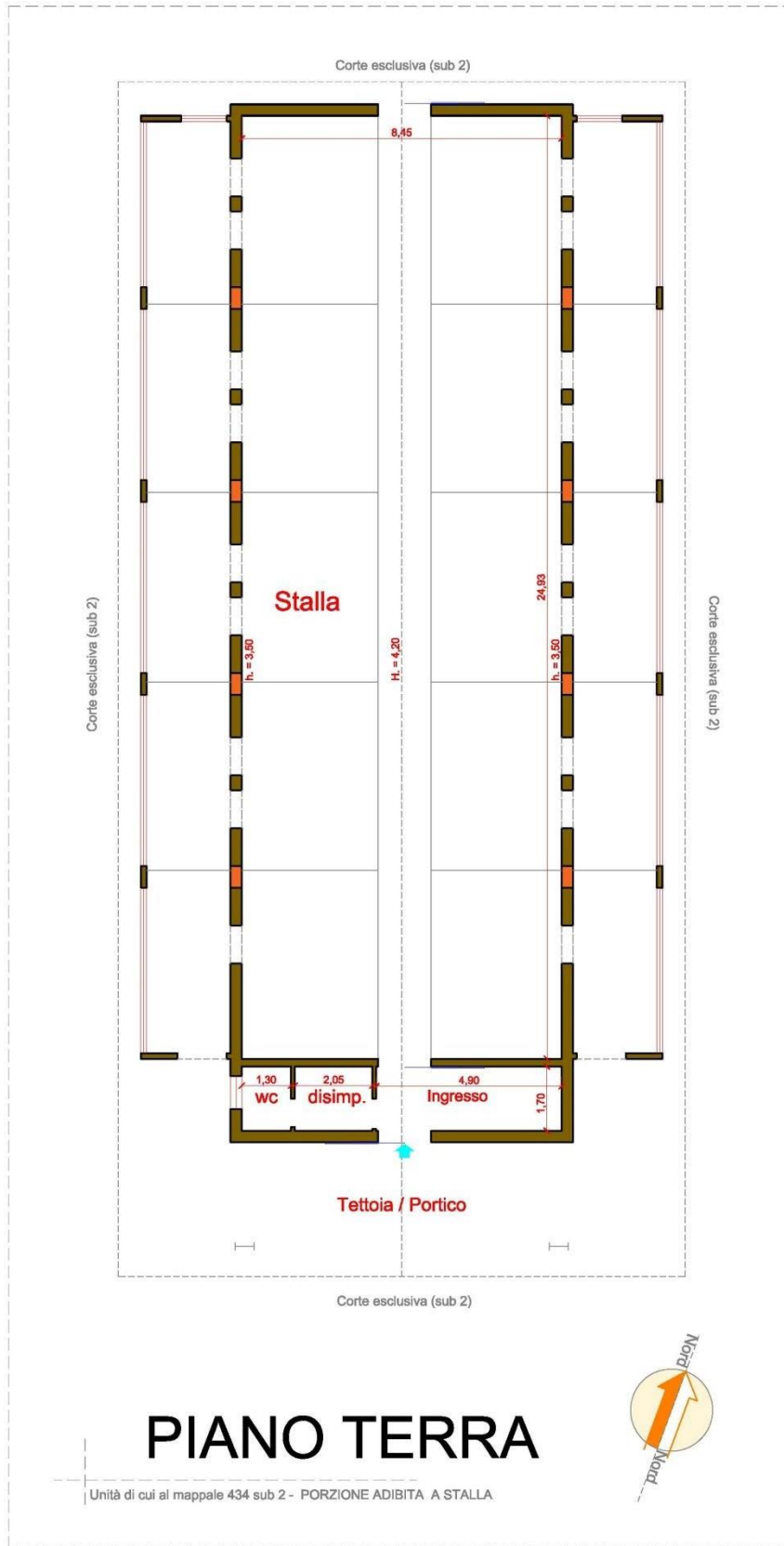
GRAFICI ALLEGATI AL P di C 12/2014



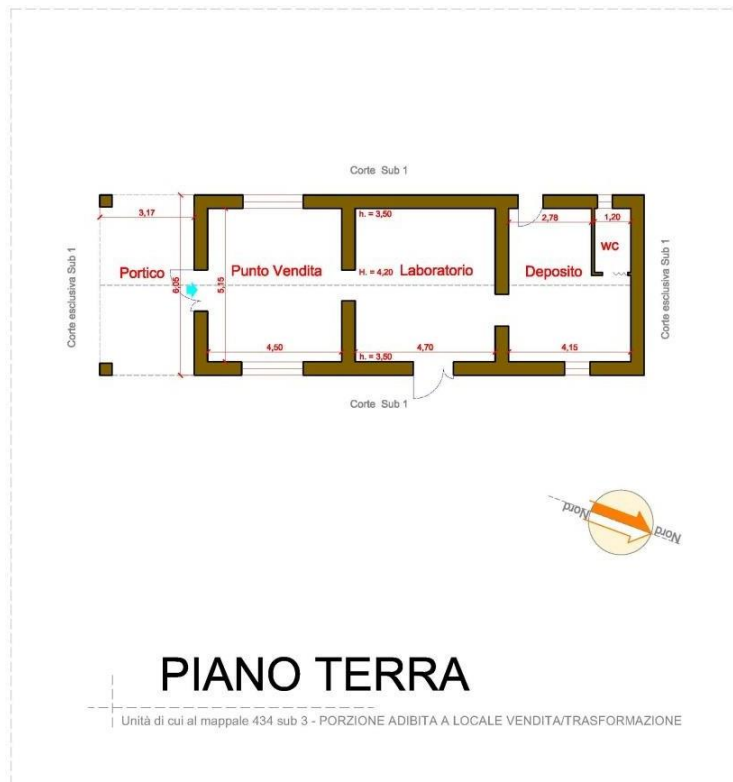
GRAFICI ALLEGATI ALLA SCIA PROT. 4417 /2015



GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO
MAPPALE 434 SUB 2



GRAFICI DI RILIEVO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO
MAPPALE 434 SUB 3



8.0 DESCRIZIONE – CARATTERISTICHE DEL LOTTO:

8.1 Descrizione:

Lotto1

Secondo la seguente descrizione:

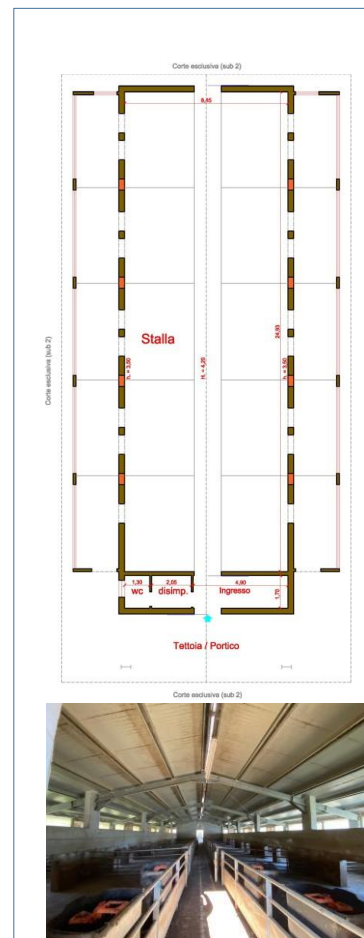
Piena proprietà di un complesso agricolo composto da due manufatti adibiti uno a stalla per allevamento suini e l'altro a punto vendita aziendale e lavorazione prodotti, con annessa corte esclusiva. Completano la proprietà due lotti di terreno di natura rurale della estensione complessiva di ha 02.68.64. I beni sono ubicati nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello, n. 13, catastalmente censiti al foglio 09 p.la 434 subb 1,2,3 i fabbricati e foglio 9 mappali 44 e 433 i terreni.

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica un complesso agricolo composto da due distinti manufatti: uno adibito a stalla per allevamento suini e, l'altro adibito a punto di vendita e lavorazione; annessi ai fabbricati sono inoltre presenti corte esclusiva e manufatti di servizio (concimaia etc.); Completano la proprietà un ampio lotto di terreno agricolo della estensione complessiva di ha 02.68.64.

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada pubblica alla via (località) San Marcello, dal civico 13;

L'edificio principale (unità di cui al "CORPO B"), identifica una stalla per allevamento suini e si sviluppa su unico livello fuori terra; si compone di: porticato, ingresso, disimpegno e bagno e stalla; al servizio della stalla, sul suo versante est, è presente concimaia interrata ed a cielo aperto.

L'immobile adibito a stalla è realizzato con struttura portante parte in c.a. in opera e parte in acciaio; la copertura, del tipo a doppia falda, è realizzata con struttura in acciaio, con sovrastante chiusura in pannellature sandwich. Le chiusure sono realizzate in laterizio e rifinite con intonaco. Le partizioni interne sono realizzate in laterizio con finitura ad intonaco.



Sul versante nord-est della stalla risulta posizionata la Concimaia, a cielo aperto e realizzata con struttura in c.a. in opera.

L'edificio adibito a punto vendita e trasformazione prodotti, identificato con il "CORPO C", si sviluppa su di un livello fuori terra e si compone di: porticato, ingresso-punto vendita, locale di lavorazione prodotti, deposito e bagno; Il corpo fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di tufo ordinario, mentre la struttura del portico è con pilastri in c.a. in opera; la Copertura è del tipo a doppia falda inclinata, realizzata con struttura in legno lamellare e sovrastante manto di tegole.



Le Chiusure, sono realizzate in muratura e si presentano rifinite in tufo a vista nella loro parte esterna e con intonaco civile tinteggiato nella loro parte interna. Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tinteggiatura del tipo lavabile. Internamente l'unità, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in pvc, quelli esterni sono realizzati in alluminio anodizzato.

Gli impianti (idrico, elettrico e di condizionamento), sono realizzati sottotraccia; gli stessi risultano in normale stato manutentivo ma non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento e non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

Si rileva che sulla copertura del manufatto adibito a punto vendita aziendale (mappale 434 sub 3), è installato l'impianto fotovoltaico per il quale non è stata fornita alcuna certificazione.



Le altezze interne sono pari a :

- Locale Stalla: mt. 4,05 la massima e m. 3,30 la minima.
- Locale vendita Trasformazione: mt. 4,20 la massima e m. 3,50 la minima.



La corte esterna, risulta pavimentata per lo più in battuto di pietrisco o terreno e solo in piccola parte, in corrispondenza dell'ingresso alla stalla in battuto di cls. Non risulta presente alcuna recinzione di delimitazione della corte e ne cancello di ingresso.

Dato lo stato di abbandono, si rilevava che le essenze spontanee stanno proliferando in modo smisurato.







I terreni annessi al lotto, identificati con le particelle 44 e 433 del foglio 9, sviluppano una superficie complessiva (catastale) pari a mq. 26.864,00, sono posti sul versante est del fabbricati e si presentano con sagoma irregolare, andamento planimetrico semi collinare risultando coltivati in parte ad uliveto ed in parte a seminativi.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che la Concimaia risulta satura. Vista l'approssimarsi della stagione estiva, anche per questioni di tipo igienico sanitario, sarebbe opportuno procedere allo svuotamento della stessa. Inoltre all'interno dell'area, in particolare della corte annessa al sub 3 ed internamente ai locali (sia stalla che lavorazione) in più parti risultano stoccati materiali di varia natura.

In via cautelativa, si valutano e decurtano i costi relativi a: smaltimento di materiale di risulta (in particolare ferroso e derivanti da lavorazioni edili etc.), svuotamento e pulizia concimaia e pulizia dell'area con rimozione anche della vegetazione spontanea. Detti costi si stimano in complessivi € 10.500,00.



8.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti edilizie e costruttive:	
<p><i>Strutture verticali:</i></p>  	<p>Locale Stalla Struttura Verticale: Realizzata con pilastri in c.a. in opera e parte in acciaio; Chiusure: in laterizio rifinite con intonaco rustico</p> <p>Locale Vendita Struttura Verticale: Realizzata in muratura ordinaria di tufo squadrato e malta cementizia; il portico è realizzato con pilastri in c.c. in opera; Chiusure: in muratura di tufo rifinitura con intonaco liscio con sovrastante tinteggiatura le facciate interne a faccia vista quelle esterne.</p> <p>Condizioni: Normali</p>
<p><i>Strutture orizzontali e inclinate:</i></p>  	<p>Locale Stalla Struttura di copertura a doppia falda inclinata realizzata in acciaio con copertura realizzata in pannellature sandwich;</p> <p>Locale Vendita Struttura di copertura a doppia falda inclinata realizzata con struttura portante in legno lamellare e sovrastante manto di tegole; i canali di gronda e le pluviali sono in metallo</p> <p>condizioni: Normali</p>
<p><i>Porta di ingresso</i></p>  	<p>Locale Stalla Porta in metallo del tipo scorrevole ad unica anta</p> <p>Locale Vendita Porta in alluminio a doppia anta</p> <p>Condizioni: normali</p>



Infissi esterni:



Locale Stalla
infissi in metallo con vetro singolo privo di protezioni.



Locale Vendita
infissi in vetro camera con ante a battente e telaio in alluminio anodizzato e vetro camera;
Protezione: Scuri interni in alluminio;
condizioni: funzionanti ed in normale stato.

Infissi interni:



Locale Stalla
Assenti
Locale Vendita
materiale: in PVC .
Condizioni: porte, mostre, dietro mostre e serramenti in mediocre stato.

Rivestimento zona vendita produzione



Locale Vendita
rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato ad altezza di c.ca cm 220, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;
Condizioni Normali

Pavimento e rivestimento bagni:



Locale Vendita – locale Stalla
rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche posato ad altezze variabili, suggellatura con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3; ;



pavimentazione realizzato con piastrelle posate a colla su massetto di sabbia e cemento, suggellatura dei giunti con fuga in cemento di colore chiaro, spessore cm. 0,3;
Risultano rimosse alcune parti del rivestimento e della pavimentazione
Condizioni Normali



Pavimentazione interna



Locale Stalla:

Nei locali cantina : pavimentazione in battuto di cls



Locale Vendita:

pavimento in gres formato cm. 30x30.

condizioni: Normali

Divisori non portanti:



Locale Stalla:

tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 rifinite con intonaco rustico.





Locale Vendita:

tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 10 o dai setti della muratura portante, rifinite con intonaco liscio di cemento e tinteggiate con idropittura lavabile per interni.



condizioni: Normali



Impianti:	
<i>Antenna:</i>	Assente
<i>Citofonico:</i>	Assente
<i>Gas:</i>	Assente
<p><i>Elettrico:</i></p> 	<p>Impianto realizzato in parte con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sotto pavimento, magnetotermico salvavita, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di interruttori e prese elettriche di servizio; ed in parte in canaline esterne.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento.</p> <p>si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<i>Allarme:</i>	assente
<p><i>Idrico:</i></p> 	<p>impianto a servizio dei bagni, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Polietilene per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.</p> <p>Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.</p> <p>Non è stato fornito alcun certificato di conformità.</p>
<i>Termico:</i>	Assente



Climatizzazione:



Impianto di A.C. . Presente un solo split nel fabbricato vendita .

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Fotovoltaico:



Presente Impianto Fotovoltaico sulla copertura del fabbricato ad uso vendita\lavorazione.

Conformità e condizioni: l'impianto si presenta apparentemente in normali condizioni anche se non è stato possibile verificarne il funzionamento. Si ritiene necessario verificare la totale conformità alle prescrizioni delle vigenti normative.

Non è stato fornito alcun certificato di conformità.



Non è stato fornito alcun certificato di conformità.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato manutentivo.



8.2 Descrizione:

Lotto 2

Secondo la seguente descrizione:

Piena proprietà di un lotto di terreno di natura rurale, composto da quattro distinte particelle catastali, della estensione complessiva di ha 02.10.68 ubicato nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello. I beni sono censiti al C.T., ai mappali 55,57,58,270 del foglio 9.

Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2", identifica un appezzamento di terreno di natura rurale composto da n. 4 distinte particelle catastali della estensione complessiva di ha 02.10.68.

I terreni piantumati, in piccola parte a seminativo e pascolo ed in parte a vigneto e uliveto, si presentano con sagoma irregolare e con un andamento planimetrico di tipo semicollinare.

L'area oggetto di indagine è di tipo periferica e di natura rurale, ubicata alla località San Marcello e da cui ha accesso, raggiungibile esclusivamente con mezzi propri; la zona è caratterizzata da un edificato rado, composto da edifici indipendenti di piccole dimensioni legati per lo più alla coltivazione dei fondi;

Il lotto ha accesso sia da via San Marcello, che da via Ripalupina.



8.2.1 Caratteristiche descrittive e stato conservativo:

Componenti:



Trattasi di terreni rurali piantumati in parte ad uliveto ed in parte a seminativi e/o pascolo



9.0 - SUPERFICI – VALUTAZIONE DEL LOTTO :**9.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:****IDENTIFICANTE IL PRIMO LOTTO
LOTTO N. 1**

- **CORPO A)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;
- **CORPO B)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10;
- **CORPO C)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1;
- **CORPO D)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 44 Seminativo-uliveto;
- **CORPO E)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 Seminativo;

LOTTO N. 1						
N. ordine	CORPO	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	A	Corte Sub 1- PT	Sup. Lorda Pavimento	2474,00	0,01	24,74
TOTALE superficie commerciale CORPO A						24,74
1	B	STALLA PT	Sup. Lorda Pavimento	360,00	1,00	360,00
2	B	PORTICO - PT	Sup. Lorda Pavimento	28,00	0,30	8,40
3	B	CORTE FINO a mq 360	Sup. Lorda Pavimento	360,00	0,10	36,00
4	B	CORTE oltre mq 361	Sup. Lorda Pavimento	4117,00	0,01	41,17
5	B	CONCIMAIA	Sup. Lorda Pavimento	90,00	0,20	18,00
TOTALE superficie commerciale CORPO B						463,57
1	C	PUNTO VENDITA - PT	Sup. Lorda Pavimento	31,00	2,00	62,00
2	C	LAVORAZIONE\SERVIZI - PT	Sup. Lorda Pavimento	58,00	1,50	87,00
3	C	PORTICO - PT	Sup. Lorda Pavimento	20,00	0,30	6,00
TOTALE superficie commerciale CORPO C						155,00
1	D	Terreno Agricolo - plla 44	Sup. Lorda Pavimento	10510,00	1,00	10510,00
TOTALE superficie commerciale CORPO D						10510,00
1	E	Terreno Agricolo - plla 433	Sup. Lorda Pavimento	16354,00	1,00	16354,00
TOTALE superficie commerciale corpo E						16354,00
superficie Rileva ta				34402,00		
Totale superficie commerciale mq						27507,31

Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138



IDENTIFICANTE IL SECONDO LOTTO LOTTO N. 2

"Lotto 2"

- **CORPO F)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 55 PASCOLO ARB;
- **CORPO G)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 57 VIGNETO- SEMIN ARBOR;
- **CORPO H)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 58 VIGNETO-SEMIN ARBOR ;
- **CORPO I)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 270 VIGNETO-SEMINATIVO;

LOTTO N.2						
N. ordine	CORPO	Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff. Ponderazione	Sup. Equivalente
1	F	Terreno Agricolo - plla 55	Sup. Lorda Pavimento	2720,00	1,00	2720,00
TOTALE superficie commerciale CORPO F						2720,00
1	G	Terreno Agricolo - plla 57	Sup. Lorda Pavimento	1120,00	1,00	1120,00
TOTALE superficie commerciale CORPO G						1120,00
1	H	Terreno Agricolo - plla 58	Sup. Lorda Pavimento	2960,00	1,00	2960,00
TOTALE superficie commerciale CORPO H						2960,00
1	I	Terreno Agricolo - plla 270	Sup. Lorda Pavimento	14268,00	1,00	14268,00
TOTALE superficie commerciale CORPO I						14268,00
1						
TOTALE superficie commerciale corpo E						
		superficie Rilevata		21068,00		
Totale superficie commerciale mq						21068,00
Le superfici commerciali sono valutate in linea a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138						



9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.2.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica - sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona Periferica del Comune di San Leucio del Sannio. La zona risulta dotata della sola urbanizzazione primaria e per i servizi bisogna rifarsi al centro cittadino posto a c.ca 2,5 Km;

La stazione ferroviaria è posta a c.ca 14 Km.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Capannone Industriale in vendita a Benevento via Appia
Benevento, Via Appia [Vedi su mappa](#)

70.000 € | 161 m²

Mostra Telefono | Invia Email

Immobiliare Sannio Srl
Viale Mellusi, 17 82100 - Benevento

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poich avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, ed estese ai limitrofi centri, relative prima ad immobili ad uso laboratorio in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 240,00 €/mq (richiesta € 60.000 – immobile di mq 250 di superficie commerciale lorda) - Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/97974254/>


fino ad un massimo di 435,00 €/mq (richiesta € 70.000 – immobile di mq 161,0 di superficie commerciale lorda) - Rif. annuncio: <https://www.trovacasa.it/annunci/bn-tc-16895-60959576>

con una richiesta media pari ad €\mq 337,50.

le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2023, relative alla zona R1/ Extraurbana/ZONA AGRICOLA - VIA ALAVNELLE, VIA MACCABEI- Per capannoni tipici in normale stato manutentivo, restituiscono quotazioni variabili tra un minimo di 240,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 290,0 €/mq (media €/mq 265,0) ; per laboratori in normale stato manutentivo, restituiscono quotazioni variabili tra un minimo di 260,0 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 340,0 €/mq (media €/mq 300,0)

17/01/24, 14:56 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze



agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: SAN LEUCIO DEL SANNIO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - VIA ALAVNELLE, VIA MACCABEI

Codice zona: R1


Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

ITA ENG


Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	240	290	L	1,1	1,6	N
Laboratori	Normale	260	340	L	1,1	1,9	N

Stampa

Legenda



Per quanto ai terreni agricoli, sono state riscontrate quotazioni variabili tra un minimo di 1,40 €/mq (richiesta € 53.000 – terreno di mq. 37.000 di superficie commerciale lorda)Rif. annuncio: <https://www.corriereimmobiliare.com/Vendesi-Terreno-Agricolo-San-Leucio-del-Sannio/annuncio-316423.html>

fino ad un massimo di 2,00 €/mq (richiesta € 15.000 – terreno di mq. 5.000 di superficie commerciale lorda), Rif. annuncio: <https://www.immobiliare.it/annunci/110484525/>

con una richiesta media pari ad €\mq 1,70.



9. 2. 2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
Ufficio del registro di BENEVENTO, Ufficio tecnico del comune di SAN LEUCIO DEL SANNIO (BN),
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di *SAN LEUCIO DEL SANNO* (BN)

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 5 e del 10% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 350.00 per quanto alla stalla ed €/mq 2,00 per quanto al terreno agricolo



9.2.3 Valutazione corpi:

LOTTO N. 1

Lotto 1					
N. ordine	Lotto		Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	CORPO A	24,74	350,00	8659,00
2		CORPO B	463,57	350,00	162249,50
3		CORPO C	155,00	350,00	54250,00
4		CORPO D	10510,00	2,00	21020,00
5		CORPO E	16354,00	2,00	32708,00
	Totale Valore "LOTTO 1"		27507,31		278886,50

LOTTO N. 2

Lotto 2					
N. ordine	Lotto		Superficie Commerciale mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "2"	CORPO F	2720,00	2,00	5440,00
2		CORPO G	1120,00	2,00	2240,00
3		CORPO H	2960,00	2,00	5920,00
4		CORPO I	14268,00	2,00	28536,00
	Totale Valore "LOTTO 2"		21068,00		42136,00



9.2.4. Valutazione dei Lotti Proposti:

LOTTO N. 1

Lotto 1					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "1"	FABBRICATI /CORPI A-B-C	643,31	350,00	225158,50
		TERRENI/ CORPI D-E	26864,00	2,00	53728,00
	Totale Valore	superficie Rilevata	27507,31		278886,50

Adeguaamenti e correzioni della stima:

N. ordine	LOTTO / CORPO	Valore Lordo €	Detrazioni per costi di ripristino - pulizia etc	Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	Lotto 1 / A	8659	1000,00	0,00	7659,00
2	Lotto 1 / B	162249,5	8500,00	13500,00	140249,50
3	Lotto 1 / C	54250	1000,00	11000,00	42250,00
4	Lotto 1 / D	21020	0,00	0,00	21020,00
5	Lotto 1 / E	32708	0,00	0,00	32708,00
	TOTALE DECURTAZIONI		10500,00	0,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni				243886,50

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

- | | |
|---|-------------|
| 1. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA | € 22.000,00 |
| 2. RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE | € 2.500,00 |
| 3. RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - etc | € 10.500,00 |

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 1" € 243.886,50



LOTTO N. 2

Lotto 2					
N. ordine	Lotto	Porzioni	Superficie mq	Quotazione Unitaria €/mq	Valori €
1	Lotto "2"	TERRENI / CORPI F-G-H-I	21068,00	2,00	42136,00
	superficie Rilevata		21068,00		
	Totale Valore				42136,00

Adeguaenti e correzioni della stima:

N. ordine	LOTTO / CORPO	Valore Lordo €	Detrazioni per costi di ripristino - pulizia €	Detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali €	Valore Netto del Corpo e del Lotto €
1	Lotto 2 / F	5440	0,00	0,00	5440,00
2	Lotto 2 / G	2240	0,00	0,00	2240,00
3	Lotto 2 / H	5920	0,00	0,00	5920,00
4	Lotto 2 / I	28536	0,00	0,00	28536,00
	TOTALE DECURTAZIONI		0,00	0,00	
	Totale Valore al netto delle Decurtazioni				42136,00

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

- | | | |
|----|---|---------------|
| 1. | RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' URBANISTICA | € 0,00 |
| 2. | RIDUZIONE PREZZO PER MANCATA CONFORMITA' CATASTALE | € 0,00 |
| 3. | RIDUZIONE PREZZO PER Vizi - etc | € 0,00 |

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,00**

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI "LOTTO 2" **€ 42.136,00**



VALORE DEL PRIMO LOTTO DI VENDITA**PRIMO LOTTO DI VENDITA = € 243.886,00**

Lotto 1						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo A	7.659,00 €	OMISSIS	Proprieta' 1/1 - Bene Personale	100,00%	7659,00
2	Corpo B	140.249,50 €	OMISSIS	Proprieta' 1/1 - Bene Personale	100,00%	140249,50
3	Corpo C	42.250,00 €	OMISSIS	Proprieta' 1/1 - Bene Personale	100,00%	42250,00
4	Corpo D	21.020,00 €	OMISSIS	Proprieta' 1/1 - Bene Personale	100,00%	21020,00
5	Corpo E	32.708,00 €	OMISSIS	Proprieta' 1/1 - Bene Personale	100,00%	32708,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						243886,50

Lotto 1						
N. ordine	LOTTO	CORPI	Intestazione	Titolarità		Valore quote €
1	LOTTO 1	A-B-C-F	OMISSIS	Proprieta' 1/1 - Bene Personale		222866,00
2		D	OMISSIS	Proprieta' 1/1 - Bene Personale		21020,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 1"						243886,00

9.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore dell'intero compendio di stima € 243.886,00Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 233.886,00**

9.4. CONCLUSIONI PRIMO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di un complesso agricolo composto da due manufatti adibiti uno a stalla per allevamento suini e l'altro a punto vendita aziendale e lavorazione prodotti, con annessa corte esclusiva. Completano la proprietà due lotti di terreno di natura rurale della estensione complessiva di ha 02.68.64. I beni sono ubicati nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello, n. 13, catastalmente censiti al foglio 09 p.lla 434 subb 1,2,3 i fabbricati e foglio 9 mappali 44 e 433 i terreni.

- I beni oggetto di esecuzione sono correttamente e catastalmente censiti con i seguenti identificativi

1) Comune censuario di San Leucio del Sannio:

- **CORPO A)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;
- **CORPO B)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10;
- **CORPO C)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1;
- **CORPO E)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 Seminativo;
- **CORPO D)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 44 Seminativo-uliveto;

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

- L'unità di cui al Lotto "1" CORPI A, B, C, E, Risultano catastalmente in ditta a:
OMISSIS
- L'unità di cui al Lotto "1" CORPO D, Risulta catastalmente in ditta a:
OMISSIS

Conformità catastale:

- **CORPO A)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;
Trattasi di Corte (BCNC) per la quale si rileva la conformità Catastale
- **CORPO B)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10;
Trattasi di Opificio per il quale si rileva una sostanziale conformità catastale, a meno di piccole variazioni interne che non incidono ne sulla rendita né sulla consistenza catastale e per le quali si valutano gli eventuali costi di aggiornamento della scheda catastale
- **CORPO C)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1;
Trattasi di Fabbricato adibito a punto vendita\trasformazione prodotti, per il quale Si rileva la non conformità catastale. Le difformità Consistono in:
 - eliminazione parete divisoria tra deposito e spogliatoio, creando un ambiente;
 - chiusura di due vani porta e di due vani finestra;
 - apertura di due nuovi vani porta e di un vano finestra;
 - mancata realizzazione del muretto tra i due pilastri del portico;
 - cambio delle destinazione uso del locale spogliatoio in deposito;
 - lieve variazione delle altezze interne, quelle riportate in planimetria sono paria cm. 400 la massima e cm 315 la minima quelle rilevate sono paria cm 420 la massima e cm 350 la minima
- **CORPO D)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 44 Seminativo-uliveto;
Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Urbanistica
- **CORPO E)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 Seminativo;
Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Catastale

Per i dettagli si rinvia al paragrafo "7.2 CONFORMITA' CATASTALE" di pag. 38.



- **Conformità urbanistica:**

- **CORPO A)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC;
Trattasi di Corte (BCNC) per la quale si rileva la conformità Urbanistica
- **CORPO B)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10;
Trattasi di Opificio per il quale si rilevano difformità Urbanistiche consistenti in: --
 - Chiusura dei due paddok esterni coperti laterali con muretto in c.a. ed infisso in alluminio;
 - Apertura di un vano finestra nel locale di servizio (WC);
 - Variazioni interne consistenti nello spostamento del vano porta che da l'accesso allo spogliatoio, abbattimento di n. 10 elementi di separazione dei box suini, rendendo ogni singolo box, doppio;
 - Traslazione del SILOS in acciaio;
 - Il riempimento di drenaggio centrale non risulta realizzato, per cui le altezze interne utili non sono 3,38 la massima e 2,69 minima come da progetto ma sono 4,05 e 3,30;
 - L'originario progetto prevedeva la installazione di impianto fotovoltaico;
 - Lievi variazioni dimensionali sia in pianta che in altezza.
- **CORPO C)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.F: Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1;
Trattasi di Fabbricato adibito a punto vendita\trasformazione prodotti, per il quale Si rileva difformità Urbanistiche consistenti in:
 - Diversa distribuzione interna con eliminazione della parete di separazione deposito-antibagno;
 - Lievi traslazioni delle aperture;
 - Il vano ove risulta posizionato il bagno e deposito è stato realizzato di maggiori dimensioni di c.ca cm 30;
 - Rimozione della parete tra i due pilastri del portico;
 - Installazione impianto fotovoltaico in origine previsto sulla stalla;
 - Lievi variazioni dimensionali sia in pianta che in altezza, tutte riconducibili nella tolleranza del 2% contemplata dalla vigente normativa in materia
- **CORPO D)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 44 Seminativo-uliveto;
Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Urbanistica
- **CORPO E)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 433 Seminativo;
Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Urbanistica

Per i dettagli si rinvia al paragrafo "7.3 CONFORMITA' URBANISTICA" di pag. 44.

- **AGIBILITA':** Per il bene di cui al foglio 09 mappale 433 subb. 1,2,3, (CORPO A, B e C), risulta agli atti Autocertificazione di agibilità ai sensi dell'Art. 25 DPR 380/2001 giusto prot. n. 3469 del 05/07/2016;
- **IMPIANTI:** Per il bene di cui al foglio 09 mappale 433 subb. 1,2,3, (CORPO A, B e C), Gli impianti (idrico, elettrico e di condizionamento), sono realizzati sottotraccia; gli stessi risultano in normale stato manutentivo ma non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento e non è stata fornita alcuna certificazione di conformità. Sulla copertura del manufatto adibito a punto vendita aziendale (mappale 434 sub 3), è installato l'impianto fotovoltaico per il quale non è stata fornita alcuna certificazione.
- **APE:** Per il bene di cui al foglio 09 mappale 433 sub. 2, (CORPO B), cat. D/10, in linea quanto definito dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005 articolo 3 comma 3 non è obbligatoria la redazione della certificazione APE.

Per il bene di cui al foglio 09 mappale 433 sub. 3, (CORPO C), cat. C/1, non risultava dotato di attestato energetico. Il sottoscritto ha provveduto alla redazione di detta certificazione;
- **POSSESSO:** Le porzioni di cui al Lotto 1, (CORPO A, B,C,D,E), alla data dell'accesso risultavano LIBERE e nella disponibilità degli esecutati.;
- **LOTTO DI VENDITA:** Ai fini della vendita, data la composizione dei Corpi di fabbrica, modalità di accesso e tipologia, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita;



VALORE DEL SECONDO LOTTO DI VENDITA**SECONDO LOTTO DI VENDITA = 42.136,00**

Lotto 2						
N. ordine	Corpo	Valore Lotto al netto delle decurtazioni €	Intestazione	Titolarità	Quote Proprietà	Valore quote €
1	Corpo F	5.440,00 €	OMISSIS	Proprieta' 1/1 - Bene Personale	100,00%	5440,00
2	Corpo G	2.240,00 €	OMISSIS	Proprieta' 1/1 - Bene Personale	100,00%	2240,00
3	Corpo H	5.920,00 €	OMISSIS	Proprieta' 1/1 - Bene Personale	100,00%	5920,00
4	Corpo I	28.536,00 €	OMISSIS	Proprieta' 1/1 - Bene Personale	100,00%	28536,00
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 2"						42136,00

Lotto 2					
N. ordine	LOTTO	CORPI	Intestazione	Titolarità	Valore quote €
1	LOTTO 2	F-G-H-I	OMISSIS	Proprieta' 1/1 - Bene Personale	42136,00
2					
Totale VALORE al netto delle Decurtazioni "LOTTO 2"					42136,00

9.3 Prezzo base d'asta dell'intero lotto di vendita :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore dell'intero compendio di stima € 42.136,00Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": **€ 32.136,00**

9.5. CONCLUSIONI SECONDO LOTTO DI VENDITA:

Piena proprietà di un lotto di terreno di natura rurale, composto da quattro distinte particelle catastali, della estensione complessiva di ha 02.10.68 ubicato nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello. I beni sono censiti al C.T., ai mappali 55,57,58,270 del foglio 9.

- I beni oggetto di esecuzione sono correttamente e catastalmente censiti con i seguenti identificativi

1) Comune censuario di San Leucio del Sannio:

- **CORPO F)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 55 PASCOLO ARB;
- **CORPO G)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 57 VIGNETO- SEMIN ARBOR;
- **CORPO H)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 58 VIGNETO-SEMIN ARBOR-ULIVETO ;
- **CORPO I)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 270 VIGNETO-SEMINATIVO;

Le p.lle sopra elencate risultano in ditta a :

- L'unità di cui al Lotto "2" CORPI F, G, H, I, Risultano catastalmente in ditta a:

1) *OMISSIS*

- Conformità catastale:

- **CORPO F)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 55 PASCOLO ARB;
Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Catastale
- **CORPO G)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 57 VIGNETO- SEMIN ARBOR;
Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Catastale
- **CORPO H)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 58 VIGNETO-SEMIN ARBOR-ULIVETO ;
Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Catastale
- **CORPO I)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 270 VIGNETO-SEMINATIVO;
Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Catastale

Per i dettagli si rinvia al paragrafo "7.2 CONFORMITA' CATASTALE" di pag. 38.

- Conformità urbanistica:

- **CORPO F)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 55 PASCOLO ARB;
Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Urbanistica
- **CORPO G)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 57 VIGNETO- SEMIN ARBOR;
Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Urbanistica
- **CORPO H)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 58 VIGNETO-SEMIN ARBOR-ULIVETO ;
Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Urbanistica
- **CORPO I)** comune di San Leucio del Sannio (BN): C.T.: Foglio 9 mappale 270 VIGNETO-SEMINATIVO;
Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Urbanistica

Per i dettagli si rinvia al paragrafo "7.3 CONFORMITA' URBANISTICA" di pag. 44.



- **AGIBILITA':** I beni costituenti il "LOTTO 2" sono terreni; per la tipologia di Immobile tale certificazione non è prevista.
- **IMPIANTI:** I beni costituenti il "LOTTO 2" sono terreni all'interno dei quali non è presente alcun impianto.
- **APE:** I beni costituenti il "LOTTO 2" sono terreni; per la tipologia di Immobile tale certificazione non è prevista.
- **POSSESSO:** Le porzioni di cui al Lotto 2, (CORPI F, G, H, I,), alla data dell'accesso risultavano LIBERE e nella disponibilità degli esecutati.;
- **LOTTO DI VENDITA:** Ai fini della vendita, data la composizione dei Corpi di fabbrica, modalità di accesso e tipologia, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita;



10.0 SCHEDA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI

LOTTO N° 1			
PREZZO BASE D'ASTA € 243.886,50			
<p>Piena proprietà di un complesso agricolo composto da due manufatti adibiti uno a stalla per allevamento suini e l'altro a punto vendita aziendale e lavorazione prodotti, con annessa corte esclusiva. Completano la proprietà due lotti di terreno di natura rurale della estensione complessiva di ha 02.68.64. I beni sono ubicati nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello, n. 13, catastalmente censiti al foglio 09 p.la 434 subb 1,2,3 i fabbricati e foglio 9 mappali 44 e 433 i terreni.</p>			
UBICAZIONE:	I beni sono ubicati nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di San Leucio del Sannio, Catasto fabbricati: <ul style="list-style-type: none"> - CORPO "A" - Foglio 9 mappale 434 sub 1 cat. BCNC; - CORPO "B" - Foglio 9 mappale 434 sub 2 cat. D/10, Rendita € 2458,00; - CORPO "C" - Foglio 9 mappale 434 sub 3 cat. C/1, Rendita € 774,32; Comune di San Leucio del Sannio, Catasto Terreni: <ul style="list-style-type: none"> - CORPO "D" - Foglio 9 mappale 44 porz. AA-AB qualità SEMINATIVO-ULIVETO R.D. € 20,20-2,82 R.A. € 22,44-3,76; - CORPO "E" - Foglio 9 mappale 433 qualità SEMINATIVO R.D € 38,01 R.A € 42,23; 		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione <i>OMISSIS</i>	Titolarità - Quota di possesso proprietà 1000/1000	Valore quota € € 75.250,00
TIPOLOGIA BENI:	complesso agricolo composto da due manufatti adibiti uno a stalla per allevamento suini e l'altro a punto vendita aziendale e lavorazione prodotti, con annessa corte esclusiva e terreno di natura rurale	SUPERFICIE COMMERCIALE fabbricati con relative pertinenze TERRENI	Mq 643,31 Mq 26.864,00



<p>DESCRIZIONE:</p>	<p>Il perimetro di stima relativo al "Lotto 1", identifica un complesso agricolo composto da due distinti manufatti: uno adibito a stalla per allevamento suini e, l'altro adibito a punto di vendita e lavorazione; annessi ai fabbricati sono inoltre presenti corte esclusiva e manufatti di servizio (concimaia etc.); Completano la proprietà un ampio lotto di terreno agricolo della estensione complessiva di ha 02.68.64. L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada pubblica alla via (località) San Marcello, dal civico 13; L'edificio principale (unità di cui al "CORPO B"), identifica una stalla per allevamento suini e si sviluppa su unico livello fuori terra; si compone di: porticato, ingresso, disimpegno e bagno e stalla; al servizio della stalla, sul suo versante est, è presente concimaia interrata ed a cielo aperto. L'immobile adibito a stalla è realizzato con struttura portante parte in c.a. in opera e parte in acciaio; la copertura, del tipo a doppia falda, è realizzata con struttura in acciaio, con sovrastante chiusura in pannellature sandwich. Le chiusure sono realizzate in laterizio e rifinite con intonaco. Le partizioni interne sono realizzate in laterizio con finitura ad intonaco. Sul versante nord-est della stalla risulta posizionata la Concimaia, a cielo aperto e realizzata con struttura in c.a. in opera. L'edificio adibito a punto vendita e trasformazione prodotti, identificato con il "CORPO C", si sviluppa su di un livello fuori terra e si compone di: porticato, ingresso-punto vendita, locale di lavorazione prodotti, deposito e bagno; Il corpo fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di tufo ordinario, mentre la struttura del portico è con pilastri in c.a. in opera; la Copertura è del tipo a doppia falda inclinata, realizzata con struttura in legno lamellare e sovrastante manto di tegole. Le Chiusure, sono realizzate in muratura e si presentano rifinite in tufo a vista nella loro parte esterna e con intonaco civile tintecciato nella loro parte interna. Le partizioni interne sono realizzate parte in laterizio e parte in muratura di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tintecciatura del tipo lavabile. Internamente l'unità, risulta rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in pvc, quelli esterni sono realizzati in alluminio anodizzato. Gli impianti (idrico, elettrico e di condizionamento), sono realizzati sottotraccia; gli stessi risultano in normale stato manutentivo ma non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento e non è stata fornita alcuna certificazione di conformità. Si rileva che sulla copertura del manufatto adibito a punto vendita aziendale (mappale 434 sub 3), è installato l'impianto fotovoltaico per il quale non è stata fornita alcuna certificazione. La corte esterna, risulta pavimentata per lo più in battuto di pietrisco o terreno e solo in piccola parte, in corrispondenza dell'ingresso alla stalla in battuto di cls. Non risulta presente alcuna recinzione di delimitazione della corte e ne cancello di ingresso. Dato lo stato di abbandono, si rilevava che le essenze spontanee stanno proliferando in modo smisurato. I terreni annessi al lotto, identificati con le particelle 44 e 433 del foglio 9, sviluppano una superficie complessiva (catastale) pari a mq. 26.864,00, sono posti sul versante est deifabbricati e si presentano con sagoma irregolare, andamento planimetrico semi collinare risultando coltivati in parte ad uliveto ed in parte a seminativi..</p>
<p>Conformità Catastale:</p>	<p><u>SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - CORPO A) Trattasi di Corte (BCNC) per la quale si rileva la conformità Catastale - CORPO B) Trattasi di Opificio per il quale si rileva una sostanziale conformità catastale, a meno di piccole variazioni interne che non incidono ne sulla rendita né sulla consistenza catastale e per le quali si valutano gli eventuali costi di aggiornamento della scheda catastale - CORPO C) Trattasi di Fabbricato adibito a punto vendita\trasformazione prodotti, per il quale Si rileva la non conformità catastale. Le difformità Consistono in: <ul style="list-style-type: none"> - eliminazione parete divisoria tra deposito e spogliatoio, creando un ambiente; - chiusura di due vani porta e di due vani finestra; - apertura di due nuovi vani porta e di un vano finestra; - mancata realizzazione del muretto tra i due pilastri del portico; - cambio delle destinazione uso del locale spogliatoio in deposito; - lieve variazione delle altezze interne, quelle riportate in planimetria sono paria cm. 400 la massima e cm 315 la minima quelle rilevate sono paria cm 420 la massima e cm 350 la minima - CORPO E) Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Catastale - CORPO D) Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Catastale
<p>Conformità urbanistica:</p>	<p><u>SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' URBANISTICA</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - CORPO A) Trattasi di Corte (BCNC) per la quale si rileva la conformità Urbanistica; - CORPO B) Trattasi di Opificio per il quale si rilevano difformità Urbanistiche consistenti in: <ul style="list-style-type: none"> - Chiusura dei due paddock esterni coperti laterali con muretto in c.a. ed infisso in alluminio; - Apertura di un vano finestra nel locale di servizio (WC); - Variazioni interne consistenti nello spostamento del vano porta che da l'accesso allo spogliatoio, abbattimento di n. 10 elementi di separazione dei box suini, rendendo ogni singolo box, doppio; - Traslazione del SILOS in acciaio; - Il riempimento di drenaggio centrale non risulta realizzato, per cui le altezze interne utili non sono 3,38 la massima e 2,69 minima come da progetto ma sono 4,05 e 3,30; - L'originario progetto prevedeva la installazione di impianto fotovoltaico;



Confini del lotto:	<ul style="list-style-type: none"> - Lievi variazioni dimensionali sia in pianta che in altezza. - CORPO C) Trattasi di Fabbricato adibito a punto vendita \trasformazione prodotti, per il quale Si rilevano difformità Urbanistiche consistenti in: <ul style="list-style-type: none"> - Diversa distribuzione interna con eliminazione della parete di separazione deposito-antibagno; - Lievi traslazioni delle aperture; - Il vano ove risulta posizionato il bagno e deposito è stato realizzato di maggiori dimensioni di c.ca cm 30; - Rimozione della parete tra i due pilastri del portico; - Installazione impianto fotovoltaico in origine previsto sulla stalla; - Lievi variazioni dimensionali sia in pianta che in altezza, tutte riconducibili nella tolleranza del 2% contemplata dalla vigente normativa in materia - CORPO D) Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Urbanistica - CORPO E) Trattasi di Terreno agricolo, privo di manufatti - si rileva la conformità Urbanistica <p>Per le difformità di cui sopra sono valutati i costi di Regolarizzazione urbanistica ove possibile e di ripristino dello stato dei luoghi ove tali regolarizzazioni non sono possibili.;</p> <p>nord: p.lla 179, p.lla 42, p.lla 359, p.lla 425;</p> <p>est: p.lla 49, p.lla 50, p.lla 227;</p> <p>sud: p.lla 382, p.lla 432, p.lla 320 e Via San Marcello;</p> <p>ovest: Via San Marcello;</p>
APE:	<p>Per il bene di cui al foglio 09 mappale 433 sub. 2, (CORPO B), cat. D/10, in linea quanto definito dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005 articolo 3 comma 3 non è obbligatoria la redazione della certificazione energetica.</p> <p>Per il bene di cui al foglio 09 mappale 433 sub. 3, (CORPO C), cat. C/1, non risultava dotato di attestato energetico. Il sottoscritto ha provveduto alla redazione di detta certificazione;</p>
Possesso:	<p>Le porzioni di cui al Lotto 1, (CORPO A, B,C,D,E), alla data dell'accesso risultavano LIBERE e nella disponibilità degli esecutati;</p>
Accesso alla proprietà:	<p>L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada pubblica alla via (località) San Marcello, dal civico 13;</p>
Divisibilità:	<p>Ai fini della vendita, data la composizione dei Corpi di fabbrica, modalità di accesso e tipologia, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita; si sconsiglia l'ulteriore frazionamento dei beni.</p>



LOTTO N° 2 PREZZO BASE D'ASTA € 42.136,00			
Piena proprietà di un lotto di terreno di natura rurale, composto da quattro distinte particelle catastali, della estensione complessiva di ha 02.10.68 ubicato nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello. I beni sono censiti al C.T., ai mappali 55,57,58,270 del foglio 9.			
UBICAZIONE:	I beni sono ubicati nel Comune di San Leucio del Sannio, alla (località) via San Marcello		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di San Leucio del Sannio, Catasto Terreni: <ul style="list-style-type: none"> - CORPO F) Foglio 9 mappale 55 PASCOLO ARB; - CORPO G) Foglio 9 mappale 57 VIGNETO- SEMIN ARBOR; - CORPO H) Foglio 9 mappale 58 VIGNETO-SEMIN ARBOR-ULIVETO ; - CORPO I) Foglio 9 mappale 270 VIGNETO-SEMINATIVO; 		
DIRITTO REALE TITOLARITA'-QUOTE	Intestazione	Titolarità - Quota di possesso	
TIPOLOGIA BENI:	Terreni di Natura rurale	SUPERFICIE COMMERCIALE Terreni	Mq 21.068,0
DESCRIZIONE:	Il perimetro di stima relativo al "Lotto 2", identifica un appezzamento di terreno di natura rurale composto da n. 4 distinte particelle catastali della estensione complessiva di ha 02.10.68. I terreni piantumati, in piccola parte a seminativo e pascolo ed in parte a vigneto e uliveto, si presentano con sagoma irregolare e con un andamento planimetrico di tipo semi collinare. L'area oggetto di indagine è di tipo periferica e di natura rurale, ubicata alla località San Marcello e da cui ha accesso, raggiungibile esclusivamente con mezzi propri; la zona è caratterizzata da un edificato rado, composto da edifici indipendenti di piccole dimensioni legati per lo più alla coltivazione dei fondi; Il lotto ha accesso sia da via San Marcello, che da via Ripalupina.		
Conformità Catastale:	<u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE</u> <ul style="list-style-type: none"> - CORPO F) <i>Trattasi di Terreno agricolo</i>, privo di manufatti - si rileva la conformità Catastale - CORPO G) <i>Trattasi di Terreno agricolo</i>, privo di manufatti - si rileva la conformità Catastale - CORPO H) <i>Trattasi di Terreno agricolo</i>, privo di manufatti - si rileva la conformità Catastale - CORPO I) <i>Trattasi di Terreno agricolo</i>, privo di manufatti - si rileva la conformità Catastale 		
Conformità urbanistica:	<u>SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA</u> <ul style="list-style-type: none"> - CORPO F) <i>Trattasi di Terreno agricolo</i>, privo di manufatti - si rileva la conformità Urbanistica - CORPO G) <i>Trattasi di Terreno agricolo</i>, privo di manufatti - si rileva la conformità Urbanistica - CORPO H) <i>Trattasi di Terreno agricolo</i>, privo di manufatti - si rileva la conformità Urbanistica - CORPO I) <i>Trattasi di Terreno agricolo</i>, privo di manufatti - si rileva la conformità Urbanistica 		



Confini del lotto:	<p>nord: Via Ripalupina e Via San Marcello;</p> <p>est: p.lla 66, p.lla 65, p.lla 64, p.lla 60 e p.lla 59;</p> <p>sud: p.lla 135, p.lla 271, p.lla 54, p.lla 64, p.lla 60 e p.lla 59;</p> <p>ovest: p.lla 53, p.lla 54, p.lla 271 e p.lla 135;</p>
APE:	I beni costituenti il "LOTTO 2" sono terreni; per la tipologia di Immobile tale certificazione non è prevista;
Possesso:	Le porzioni di cui al Lotto 2, (CORPI F, G, H, I,), alla data dell'accesso risultavano LIBERE e nella disponibilità degli esecutati;
Accesso alla proprietà:	Al Lotto, si accede sia da via San Marcello, che da via Ripalupina;
Divisibilità:	Ai fini della vendita, data la composizione dei Corpi di fabbrica, modalità di accesso e tipologia, è stato ritenuto opportuno formare due distinti LOTTI di vendita; si sconsiglia l'ulteriore frazionamento dei beni.



11.0 DICHIARAZIONI FINALI

1) Conformità con i RICS Valuation - Professional Standards 2017

La valutazione è stata elaborata in conformità con le apposite sezioni dei Professional Standards ("PS"), RICS Global Valuation Practice Statements ("VPS"), RICS Global Valuation Practice Guidance – Applications ("VPGAs") contenuti nel RICS Valuation - Professional Standards 2017 – Global Edition (il "Red Book"). Ne consegue che la valutazione è conforme agli International Valuation Standards ("IVS").

2) Sopralluoghi

Il sopralluogo sull'immobile è stato svolto il giorno 19/12/2023 – 28/03/2024

3) Data della valutazione

La valutazione dell'asset immobiliare in oggetto è riferita al 28/03/2024.

4) Indipendenza e conflitti di interesse

Si Conferma che il sottoscritto dispone di adeguate conoscenze del mercato immobiliare di riferimento e di adeguate competenze e capacità per redigere la presente valutazione.

Confermo, inoltre, che sono stati soddisfatti i requisiti del PS 2.3.7 del Red Book laddove sia stato necessario il contributo di più di un valutatore.

Confermo che la responsabilità generale del rapporto è in carico a Ing. Carmine Giuseppe Iadevaia dotato di qualifica *REV con certificato REV-IT/IsIVI/2021/16* e certificazione *UNI 11558:2014, UNI PdR 19-6 (cert. n. 20FI00031PU2)*

Il sottoscritto non ha ravvisato, nell'acquisizione ed esecuzione dell'incarico, nessun elemento di possibile conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.



A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- Allegato n. 1: Titolarità
- Allegato n. 2: Catasto;
- Allegato n. 3: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n. 4: Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 5: Rilievo dei Luoghi;
- Allegato n. 6: Urbanistica;
- Allegato n. 7: APE;
- Allegato n. 8: Indagini di Mercato;

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

28/03/2024

L'Esperto alla stima

ing. Carmine Giuseppe Iadevaia

