

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **82/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO LANDOLFI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti
001 - Azienda Agricola e Zootecnica,
002 – Terreni.

Esperto alla stima: Arch. Francesco Carbone
Codice fiscale: CRBFNC72C29A783Y
Studio in: Vico Arechi 6 - 82100 Benevento
Fax: 3395852319
Email: fcarbone@unina.it
Pec: francesco.carbone@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Contrada Monterone Alto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001 - Azienda Agricola e Zootecnica

Corpo: A - abitazione a 2 livelli

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

presente espropriazione), foglio 12, **particella 267, subalterno 2**, indirizzo C.da Monterone Alto, comune D756, categoria A/3, classe 1, consistenza 9.5 vani, superficie 205, rendita € 515.17

Corpo: B - abitazione ad un livello

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

presente espropriazione), foglio 12, **particella 267, subalterno 4**, indirizzo C.da Monterone Alto, comune D756, categoria A/3, classe 1, consistenza 5.5 vani, superficie 116, rendita € 298.25

Corpo: C - depositi e pollaio

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

presente espropriazione), foglio 12, **particella 267, subalterno 5**, indirizzo C.da Monterone Alto, piano S1 - T, comune D756, categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, superficie 52 mq, rendita € 66.62

Corpo: D - stalla

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

indirizzo C.da Monterone Alto, piano T, comune D756, categoria D/10, rendita € 1200 €

Corpo: E - terreno

Categoria: agricolo

qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4311, reddito dominicale: € 12.25, reddito agrario: € 11.13,

Corpo: F - terreno

Categoria: agricolo

presente espropriazione), sezione censuaria D756, foglio 12, **particella 75**, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1040, reddito dominicale: € 2.15, reddito agrario: € 2.15,

Corpo: G - terreno

Categoria: agricolo

presente espropriazione), sezione censuaria D756, foglio 12, **particella 271**, qualità Pascolo - Seminativo, classe 1 - 3, superficie catastale 1780 - 372 = 2152mq, reddito dominicale: € 1.56 -

1.06, reddito agrario: € 0.64 - 0.96,

Corpo: H - terreno

Categoria: agricolo

presente espropriazione), sezione censuaria D756, foglio 12, **particella 272**, qualità Pascolo - Seminativo, classe 1 - 3, superficie catastale 97 - 326 = 423mq, reddito dominicale: € 0.09 - 0.93, reddito agrario: € 0.04 - 0.84,

Corpo: I - terreno

Categoria: agricolo

presente espropriazione), sezione censuaria D756, foglio 12, **particella 270**, qualità Seminativo - Uliveto, classe 3 - 2, superficie catastale 221 - 121 = 342 mq, reddito dominicale: € 0.63 - 0.25, reddito agrario: € 0.57 - 0.25,

Corpo: L - terreno

Categoria: agricolo

presente espropriazione), sezione censuaria D756, foglio 12, **particella 269**, qualità Pascolo - Uliveto, classe 1 - 2, superficie catastale 470 - 1896 = 2366 mq, reddito dominicale: € 0.41 - 3.92, reddito agrario: € 0.17 - 3.92,

Corpo: M - baracca

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

presente espropriazione), foglio 12, **particella 268**, indirizzo C.da Monterone Alto, piano T, comune D756, categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, superficie 33 mq, rendita € 39.66

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: A - terreno p.lla 256

Categoria: agricolo

presente espropriazione), sezione censuaria D756, foglio 12, **particella 256**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 2984, reddito dominicale: € 2.02, reddito agrario: € 1.08,

Corpo: B - terreno p.lla 258

Categoria: agricolo

presente espropriazione), sezione censuaria D756, foglio 12, **particella 258**, qualità incolto ster, superficie catastale 290

Corpo: C - terreno p.lla 7

Categoria: agricolo

presente espropriazione), sezione censuaria D756, foglio 12, **particella 7**, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 690, reddito dominicale: € 0.61, reddito agrario: € 0.25,

Corpo: D - terreno p.lla 259

Categoria: agricolo

presente espropriazione), sezione censuaria D756, foglio 12, **particella 259**, qualità Semin Arb - Uliveto, classe 2 - 3, superficie catastale 1121 - 6559, reddito dominicale: € 6.66 - 13.55 , reddito agrario: € 4.63 - 13.55,

Corpo: E - terreno p.IIa 36

Categoria: agricolo

presente espropriazione), sezione censuaria D756, foglio 12, **particella 36**, qualità Semin - Uliveto, classe 2 - 2, superficie catastale 7471 - 409, reddito dominicale: € 38.58 - 0.84, reddito agrario: € 25.08 - 0.84,

Corpo: F - terreno p.IIa 70

Categoria: agricolo

presente espropriazione), sezione censuaria D756, foglio 12, **particella 70**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 3400, reddito dominicale: € 2.46, reddito agrario: € 0.35,

Corpo: G - terreno p.IIa 64

Categoria: agricolo

presente espropriazione), sezione censuaria D756, foglio 12, **particella 64**, qualità Semin - Uliv - Bosco Ceduo, classe 3 - 2- 1, superficie catastale 3551 - 1174 - 6625, reddito dominicale: € 10.09-2.43-6.50, reddito agrario: € 9.17-2.43-1.03,

2. Stato di possesso

Bene: - Contrada Monterone Alto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001 - Azienda Agricola e Zootecnica

Corpo: A - abitazione a 2 livelli

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - abitazione ad un livello

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - depositi e pollaio

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D - stalla

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: E - terreno

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: F - terreno

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: G - terreno

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: H - terreno

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: I - terreno

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: L - terreno

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: M - baracca

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: A - terreno p.lla 256

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - terreno p.lla 258

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - terreno p.lla 7

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D - terreno p.lla 259

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: E - terreno p.lla 36

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: F - terreno p.lla 70

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: G - terreno p.lla 64

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Contrada Monterone Alto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001 - Azienda Agricola e Zootecnica

Corpo: A - abitazione a 2 livelli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - abitazione ad un livello

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - depositi e pollaio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D - stalla

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: G - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: H - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: I - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: L - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: M - baracca

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: A - terreno p.lla 256

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - terreno p.lla 258

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - terreno p.lla 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D - terreno p.lla 259

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E - terreno p.lla 36

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F - terreno p.lla 70

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: G - terreno p.lla 64

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Contrada Monterone Alto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001 - Azienda Agricola e Zootecnica

Corpo: A - abitazione a 2 livelli

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: B - abitazione ad un livello

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: C - depositi e pollaio

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: D - stalla

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: E - terreno

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: F - terreno

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: G - terreno

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: H - terreno

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: I - terreno

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: L - terreno

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: M - baracca

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: A - terreno p.lla 256

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: B - terreno p.lla 258

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: C - terreno p.lla 7

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: D - terreno p.lla 259

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: E - terreno p.lla 36

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: F - terreno p.lla 70

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

Corpo: G - terreno p.lla 64

Creditori Iscritti: BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

5. Comproprietari (diversi dai debitori)

NON RILEVATO STATO DI COMUNIONE MATRIMONIALE DEI DEBITORI

Beni: - Contrada Monterone Alto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001 - Azienda Agricola e Zootecnica

Corpo: A - abitazione a 2 livelli

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - abitazione ad un livello

Comproprietari:

Corpo: C - depositi e pollaio

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D - stalla

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E - terreno

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F - terreno

Comproprietari: Nessuno

Corpo: G - terreno

Comproprietari: Nessuno

Corpo: H - terreno

Comproprietari: Nessuno

Corpo: I - terreno

Comproprietari: Nessuno

Corpo: L - terreno

Comproprietari: Nessuno

Corpo: M - baracca

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: A - terreno p.lla 256

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - terreno p.lla 258

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - terreno p.lla 7

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D - terreno p.lla 259

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E - terreno p.lla 36

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F - terreno p.lla 70

Comproprietari: Nessuno

Corpo: G - terreno p.lla 64

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Contrada Monterone Alto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001 - Azienda Agricola e Zootecnica

Corpo: A - abitazione a 2 livelli

Misure Penali: NO

Corpo: B - abitazione ad un livello

Misure Penali: NO

Corpo: C - depositi e pollaio

Misure Penali: NO

Corpo: D - stalla

Misure Penali: NO

Corpo: E - terreno

Misure Penali: NO

Corpo: F - terreno

Misure Penali: NO

Corpo: G - terreno

Misure Penali: NO

Corpo: H - terreno

Misure Penali: NO

Corpo: I - terreno

Misure Penali: NO

Corpo: L - terreno

Misure Penali: NO

Corpo: M - baracca

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: A - terreno p.lla 256

Misure Penali: NO

Corpo: B - terreno p.lla 258

Misure Penali: NO

Corpo: C - terreno p.lla 7

Misure Penali: NO

Corpo: D - terreno p.lla 259

Misure Penali: NO

Corpo: E - terreno p.lla 36

Misure Penali: NO

Corpo: F - terreno p.lla 70

Misure Penali: NO

Corpo: G - terreno p.lla 64

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Contrada Monterone Alto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001 - Azienda Agricola e Zootecnica

Corpo: A - abitazione a 2 livelli

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - abitazione ad un livello

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - depositi e pollaio

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - stalla

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E - terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F - terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: G - terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: H - terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: I - terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: L - terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: M - baracca

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: A - terreno p.lla 256

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - terreno p.lla 258

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - terreno p.lla 7

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D - terreno p.lla 259

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E - terreno p.lla 36

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: F - terreno p.lla 70

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: G - terreno p.lla 64

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Contrada Monterone Alto - Fragneto Monforte (BN) - 82020

Lotto: 001 - Azienda Agricola e Zootecnica

Valore complessivo intero: 190.626,48

Lotto: 002 - Terreni

Valore complessivo intero: 61.667,20

Beni in Fragneto Monforte (BN)
Località/Frazione **Contrada Monterone Alto**

Lotto: 001 - Azienda Agricola e Zootecnica

(cfr. Foto da 2 a 41 Allegato A – Relazione Fotografica)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione a 2 livelli.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

rone Alto, comune D756, categoria A/3, classe 1, consistenza 9.5 vani, superficie 205, rendita € 515.17

Note: Atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Benevento Repertorio n. 1337 del 27/09/2019, è stato trascritto in data 24/10/2019 ai nn. Registro Particolare 9144 e Registro Generale 11299

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni nella planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: PIANO TERRA – soggiorno, eliminazione del tramezzo indicato nella planimetria catastale; - diversa ubicazione porta della cucina. - indicata finestra su prospetto sud che in realtà è balcone; - aperta finestra in corrispondenza della cucina sul prospetto sud.

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: presenti alcune difformità planimetriche

Identificativo corpo: B - abitazione ad un livello.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

rone Alto, comune D756, categoria A/3, classe 1, consistenza 5.5 vani, superficie 116, rendita € 298.25

Note: Atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Benevento Repertorio n. 1337 del 27/09/2019, è stato trascritto in data 24/10/2019 ai nn. Registro Particolare 9144 e Registro Generale 11299

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni nella planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: tramezzo all'ingresso non presente in planimetria ed altre piccole incongruenze

docfa: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: presenti lievi difformità planimetriche

Identificativo corpo: C - depositi e pollaio.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

rone Alto, piano S1 - T, comune D756, categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, superficie 52 mq, rendita € 66.62

Millesimi di proprietà di parti comuni: mappale terreni correlati fg 12 plla 267

Note: Atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Benevento Repertorio n. 1337 del 27/09/2019, è stato trascritto in data 24/10/2019 ai nn. Registro Particolare 9144 e Registro Generale 11299

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni nella planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione piano terra

docfa: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: presenti difformità planimetriche

Identificativo corpo: D - stalla.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Note: mappale terreni correlati fg 12 plla 313 D/10 fabbricati rurali strumentali all'agricoltura

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancata rappresentazione degli spazi esterni (paddock) nella planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi esterni

docfa: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: presenti difformità planimetriche

Identificativo corpo: E - terreno.

agricolo sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

cella 314, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4311, reddito dominicale: € 12.25, reddito agrario: € 11.13

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F - terreno.

agricolo sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

ticella 75, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1040, reddito dominicale: € 2.15, reddito agrario: € 2.15

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G - terreno.

agricolo sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

ticella 271, qualità Pascolo - Seminativo, classe 1 - 3, superficie catastale 1780 - 372 = 2152mq, reddito dominicale: € 1.56 - 1.06, reddito agrario: € 0.64 - 0.96

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: H - terreno.

agricolo sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

ticella 272, qualità Pascolo - Seminativo, classe 1 - 3, superficie catastale 97 - 326 = 423mq, reddito dominicale: € 0.09 - 0.93, reddito agrario: € 0.04 - 0.84

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: I - terreno.

agricolo sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

ticella 270, qualità Seminativo - Uliveto, classe 3 - 2, superficie catastale 221 - 121 = 342 mq, reddito dominicale: € 0.63 - 0.25, reddito agrario: € 0.57 - 0.25

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: L - terreno.

agricolo sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

ticella 269, qualità Pascolo - Uliveto, classe 1 - 2, superficie catastale 470 - 1896 = 2366 mq,
reddito dominicale: € 0.41 - 3.92, reddito agrario: € 0.17 - 3.92
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: M - baracca.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

della presente espropriazione), foglio 12, particella 268, indirizzo C.da Monterone Alto, piano T, comune D756, categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, superficie 33 mq, rendita € 39.66
Note: Atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Benevento Repertorio n. 1337 del 27/09/2019, è stato trascritto in data 24/10/2019 ai nn. Registro Particolare 9144 e Registro Generale 11299

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni nella planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione

docfa: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: presenti difformità planimetriche

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La Contrada Monterone Alto è una località situata nel comune di Fragneto Monforte, in provincia di Benevento. Si tratta di una zona periferica e collinare del comune, che è prevalentemente residenziale e rurale, con la presenza di alcune abitazioni private e attività commerciali, come agriturismi e aree camper.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Benevento.
Attrazioni paesaggistiche: Taburno.
Attrazioni storiche: Fragneto Monforte.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - abitazione a 2 livelli
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - abitazione ad un livello
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - depositi e pollaio
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: D - stalla
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dal colloquio avuto con i terzi non risulta che la stalla sia stata affittata a terzi (o regolata da accordi con terzi)

Identificativo corpo: E - terreno
agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dal colloquio avuto con i terzi non risulta che il terreno sia regolato da accordi con terzi.

Identificativo corpo: F - terreno
agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dal colloquio avuto con i terzi non risulta che il terreno sia regolato da accordi con terzi.

Identificativo corpo: G - terreno
agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dal colloquio avuto con i terzi non risulta che il terreno sia regolato da accordi con terzi.

accordi con terzi.

**Identificativo corpo: H - terreno
agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dal colloquio avuto con
accordi con terzi.

non risulta che il terreno sia regolato da

**Identificativo corpo: I - terreno
agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dal colloquio avuto con
accordi con terzi.

non risulta che il terreno sia regolato da

**Identificativo corpo: L - terreno
agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dal colloquio avuto con
accordi con terzi.

non risulta che il terreno sia regolato da

**Identificativo corpo: M - baracca
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra contro _____; A rogito di Notaio IAZZEOLLA Francesco in data 22/06/2011 ai nn. 87667/17852; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 29/06/2011 ai nn. 7165/1025; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000; Note: Debitore non datore: _____ - sede Fragneto Monforte (Bn).

- Trascrizione pregiudizievole:

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione a 2 livelli

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra contro _____; A rogito di Notaio IAZZEOLLA Francesco in data 22/06/2011 ai nn. 87667/17852; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 29/06/2011 ai nn. 7165/1025; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000; Note: Debitore non datore: _____ sede Fragneto Monforte (Bn).

- Trascrizione pregiudizievole:

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione ad un livello

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra contro _____ A rogito di Notaio IAZZEOLLA Francesco in data 22/06/2011 ai nn. 87667/17852; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 29/06/2011 ai nn. 7165/1025; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000; Note: Debitore non datore: _____ ede Fragneto Monforte (Bn).

- Trascrizione pregiudizievole:

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - depositi e pollaio

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra contro _____ ; A rogito di Notaio IAZZEOLLA Francesco in data 22/06/2011 ai nn. 87667/17852; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 29/06/2011 ai nn. 7165/1025; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000; Note: Debitore non datore: _____ - sede Fragneto Monforte (Bn).

- Trascrizione pregiudizievole:

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - stalla

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra contro _____ A rogito di Notaio IAZZEOLLA Francesco in data 22/06/2011 ai nn. 87667/17852; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 29/06/2011 ai nn. 7165/1025; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000; Note: Debitore non datore _____ - sede Fragneto Monforte (Bn).

- Trascrizione pregiudizievole:

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra contro A rogito di Notaio IAZZEOLLA Francesco in data 22/06/2011 ai nn. 87667/17852; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 29/06/2011 ai nn. 7165/1025; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000; Note: Debitore non datore: - sede Fragneto Monforte (Bn).

- Trascrizione pregiudizievole:

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - terreno

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra contro A rogito di Notaio IAZZEOLLA Francesco in data 22/06/2011 ai nn. 87667/17852; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 29/06/2011 ai nn. 7165/1025; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000; Note: Debitore non datore: sede Fragneto Monforte (Bn).

- Trascrizione pregiudizievole:

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: G - terreno

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra contro ; A rogito di Notaio IAZZEOLLA Francesco in data 22/06/2011 ai nn. 87667/17852; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 29/06/2011 ai nn. 7165/1025; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000; Note: Debitore non datore: sede Fragneto Monforte (Bn).

- Trascrizione pregiudizievole:

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: H - terreno

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra contro A rogito
di Notaio IAZZEOLLA Francesco in data 22/06/2011 ai nn. 87667/17852; Iscritto/trascritto a Con-
servatoria di Benevento in data 29/06/2011 ai nn. 7165/1025; Importo ipoteca: € 160000; Impor-
to capitale: € 80000; Note: Debitore non datore: - sede Fragneto Monforte (Bn).
- Trascrizione pregiudizievole:

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a
Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: I - terreno

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra contro A rogito
di Notaio IAZZEOLLA Francesco in data 22/06/2011 ai nn. 87667/17852; Iscritto/trascritto a Con-
servatoria di Benevento in data 29/06/2011 ai nn. 7165/1025; Importo ipoteca: € 160000; Impor-
to capitale: € 80000; Note: Debitore non datore: - sede Fragneto Monforte (Bn).
- Trascrizione pregiudizievole:

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a
Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: L - terreno

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra contro A rogito
di Notaio IAZZEOLLA Francesco in data 22/06/2011 ai nn. 87667/17852; Iscritto/trascritto a Con-
servatoria di Benevento in data 29/06/2011 ai nn. 7165/1025; Importo ipoteca: € 160000; Impor-
to capitale: € 80000; Note: Debitore non datore: - sede Fragneto Monforte (Bn).
- Trascrizione pregiudizievole:

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a
Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: M - baracca

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - abitazione a 2 livelli

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

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

to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: B - abitazione ad un livello

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: C - depositi e pollaio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: D - stalla

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: E - terreno

sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: F - terreno

sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: G - terreno

sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: H - terreno

sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: I - terreno
sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: L - terreno
sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: M - baracca

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fragneto Monforte (BN),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: non dichiarate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

della loro madre e di altro fratello, apertasi il 04.12.2015, giusta den. n. 35 vol. 9990 del 12/01/2017, trascritta in data 31/03/2017 ai nn. Registro Particolare 2495 e Registro Generale 3133; l'atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Benevento Repertorio n. 1337 del 27/09/2019, è stato trascritto in data 24/10/2019 ai nn. Registro Particolare 9144 e Registro Generale 11299.

30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione a 2 livelli

della loro madre e di altro fratello, apertasi il 04.12.2015, giusta den. n. 35 vol. 9990 del 12/01/2017, trascritta in data 31/03/2017 ai nn. Registro Particolare 2495 e Registro Generale 3133; l'atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Benevento Repertorio n. 1337 del 27/09/2019, è stato trascritto in data 24/10/2019 ai nn. Registro Particolare 9144 e Registro Generale 11299.

Titolare/Proprietario:

30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione ad un livello

della loro madre e di altro fratello, apertasi il 04.12.2015, giusta den. n. 35 vol. 9990 del 12/01/2017, trascritta in data 31/03/2017 ai nn. Registro Particolare 2495 e Registro Generale 3133; l'atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Benevento Repertorio n. 1337 del 27/09/2019, è stato trascritto in data 24/10/2019 ai nn. Registro Particolare 9144 e Registro Generale 11299.

30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - depositi e pollaio

rogito di Notaio Francesco Iazzeolla, in data 18/04/2011, ai nn. 87383/17640; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 16/05/2011, ai nn. 5382/3930.

apertasi il 30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - stalla

apertasi il 30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: E – terreno

cettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale.

della loro madre e di altro fratello, apertasi il 04.12.2015, giusta den. n. 35 vol. 9990 del 12/01/2017, trascritta in data 31/03/2017 ai nn. Registro Particolare 2495 e Registro Generale 3133; l'atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Benevento Repertorio n. 1337 del 27/09/2019, è stato trascritto in data 24/10/2019 ai nn. Registro Particolare 9144 e Registro Generale 11299.

apertasi il 30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - terreno

della loro madre e di altro fratello, apertasi il 04.12.2015, giusta den. n. 35 vol. 9990 del 12/01/2017, trascritta in data 31/03/2017 ai nn. Registro Particolare 2495 e Registro Generale 3133; l'atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Benevento Repertorio n. 1337 del 27/09/2019, è stato trascritto in data 24/10/2019 ai nn. Registro Particolare 9144 e Registro Generale 11299.

apertasi il 30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai

nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: G - terreno

della loro madre e di altro fratello, apertasi il 04.12.2015, giusta den. n. 35 vol. 9990 del 12/01/2017, trascritta in data 31/03/2017 ai nn. Registro Particolare 2495 e Registro Generale 3133; l'atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Benevento Repertorio n. 1337 del 27/09/2019, è stato trascritto in data 24/10/2019 ai nn. Registro Particolare 9144 e Registro Generale 11299.

apertasi il 30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: H - terreno

della loro madre e di altro fratello, apertasi il 04.12.2015, giusta den. n. 35 vol. 9990 del 12/01/2017, trascritta in data 31/03/2017 ai nn. Registro Particolare 2495 e Registro Generale

3133; l'atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Benevento Repertorio n. 1337 del 27/09/2019, è stato trascritto in data 24/10/2019 ai nn. Registro Particolare 9144 e Registro Generale 11299.

apertasi il 30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: I - terreno

della loro madre e di altro fratello, apertasi il 04.12.2015, giusta den. n. 35 vol. 9990 del 12/01/2017, trascritta in data 31/03/2017 ai nn. Registro Particolare 2495 e Registro Generale 3133; l'atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Benevento Repertorio n. 1337 del 27/09/2019, è stato trascritto in data 24/10/2019 ai nn. Registro Particolare 9144 e Registro Generale 11299.

apertasi il 30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: L - terreno

della loro madre e di altro fratello, apertasi il 04.12.2015, giusta den. n. 35 vol. 9990 del 12/01/2017, trascritta in data 31/03/2017 ai nn. Registro Particolare 2495 e Registro Generale 3133; l'atto di Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Benevento Repertorio n. 1337 del 27/09/2019, è stato trascritto in data 24/10/2019 ai nn. Registro Particolare 9144 e Registro Generale 11299.

30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: M - baracca

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Numero pratica: 34/1987

Intestazione:

Tipo pratica: Ricostruzione PostSisma D.L. 30.03.1990 (ex L. n. 219/81)

Per lavori: Ricostruzione del Fabbricato rurale in c.da Monterone, località Ficocella

Oggetto: ricostruzione post-sisma

Presentazione in data 18/01/1985 al n. di prot. 41

Rilascio in data 06/02/1987 al n. di prot. 34

NOTE: Esiste agli atti certificato di regolare esecuzione in data 03.05.1990 e certificato di collaudo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione a 2 livelli

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Numero pratica: 34/1987

Intestazione:

Tipo pratica: Ricostruzione PostSisma D.L. 30.03.1990 (ex L. n. 219/81)

Per lavori: Ricostruzione del Fabbricato rurale in c.da Monterone, località Ficocella

Oggetto: ricostruzione post-sisma

Presentazione in data 18/01/1985 al n. di prot. 41

Rilascio in data 06/02/1987 al n. di prot. 34

NOTE: La pratica è relativa sia alla particella 267 sub 4 in oggetto che ad altro fabbricato (sub 2). Esiste agli atti certificato di regolare esecuzione in data 03.05.1990 e certificato di collaudo.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione ad un livello

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Numero pratica: 10/2012

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di trasformazione d'uso da stalla ad abitazione con l'esecuzione di sole opere interne del fabbricato rurale alla C/da Monterone Alto, nel Comune di Fragneto Monforte sulla particella 267 sub 3,

Oggetto: ristrutturazione interna

Presentazione in data 23/04/2012 al n. di prot. 2965

Rilascio in data 13/06/2012 al n. di prot. 4043

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione ad un livello

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Numero pratica: 8/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un fabbricato da adibire a stalla per bovini da ingrasso con annesso paddok area di servizio, posta di accesso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/01/2009 al n. di prot. 1166

Rilascio in data 25/02/2009 al n. di prot. 2709

NOTE: Il Permesso a costruire n. 8 del 2009 riguarda un'altra stalla. L'immobile in questione (porcilaia e pollaio) fg 12 p.la 267 sub 5 è citato e graficizzato in questo titolo sia nella scheda d'inquadramento urbanistico (dove alla voce pertinenze esistenti è dichiarata la consistenza della stalla suini) sia nella scheda documentazione amministrativa (dove il proprietario dichiara che i fabbricati esistenti nell'inquadramento urbanistico, tra cui il nostro, sono costruzioni antecedenti il 1967 e quindi legittimate).

Dati precedenti relativi ai corpi: C - depositi e pollaio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Numero pratica: 8/2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un fabbricato da adibire a stalla per bovini da ingrasso con annesso paddok area di servizio, pista di accesso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/01/2009 al n. di prot. 1166

Rilascio in data 25/02/2009 al n. di prot. 2709

Dati precedenti relativi ai corpi: D - stalla

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Numero pratica: scia 4/2020 e variazione in diminuzione del 14/04/2022

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione di recinzione circostante alla stalla già esistente e piazzola in cemento per lav-

aggio automezzi.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/02/2020 al n. di prot. 679

Dati precedenti relativi ai corpi: D - stalla

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Numero pratica: 8/2009

Intestazione: _

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un fabbricato da adibire a stalla per bovini da ingrasso con annesso paddok area di servizio, posta di accesso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/01/2009 al n. di prot. 1166

Rilascio in data 25/02/2009 al n. di prot. 2709

NOTE: Il Permesso a costruire 8 del 2009 riguarda un'altra stalla. L'immobile in questione (baracca) fg 12 p.la 268 è graficizzata in questo titolo sia nella scheda elaborati grafici sia nella scheda documentazione amministrativa dove il proprietario dichiara che i fabbricati esistenti nell'inquadramento urbanistico (tra cui il nostro) sono costruzioni antecedenti il 1967 e quindi legittimati.

Dati precedenti relativi ai corpi: M - baracca

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cantina e sovrastante terrazzo non assentiti dai titoli rintracciati all'ufficio tecnico

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: cantina, terrazza, bagno esterno.

demolizione: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione a 2 livelli

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: deposito in lamiera

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: deposito in lamiera che insiste sulla corte esclusiva della p.la 267 sub 4 lato sud

demolizione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione ad un livello

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è legittimato dal PdC 8/2009 ma in questo ti-

tolo non è chiara la sua consistenza difatti quando si parla di stalla suini la volumetria citata è pari a $5.80 \times 8.40 \times 2.00 = 97.44$ mc differente dall'attuale consistenza sia per le dimensioni che per la presenza del piano terra oltre a quello seminterrato.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa Volumetria e Superficie; Agibilità strutturale.

Scia: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - depositi e pollaio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D - stalla

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente sul terreno fg 12 plla 314 un fienile abusivo.

Regolarizzabili mediante: Pratica di demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Abbattimento e trasporto a rifiuto fienile

Abbattimento: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Presente sul terreno un fienile abusivo.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: F - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: G - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: H - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: I - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: L - terreno

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è legittimato dal PdC 8/2009 ma resta incerta la sua solidità strutturale

Regularizzabili mediante: Verifica Strutturale

Descrizione delle opere da sanare: Agibilità strutturale con eventuali interventi.

Scia ed eventuali interventi: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: M - baracca

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione a 2 livelli

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto

	del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - abitazione ad un livello**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - depositi e pollaio**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico

Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - stalla**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze

	agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - terreno**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: G - terreno**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml

Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: H - terreno**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: I - terreno**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: L - terreno**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: M - baracca

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - abitazione a 2 livelli**

L'immobile per civile abitazione è distribuito su due livelli. Al piano terra è presente l'abitazione con cucina, salone, 4 camere da letto (una di esse è attualmente utilizzata come deposito) e bagno. La piano seminterrato sono presenti una cantina con ingresso indipendente, un wc esterno, una cucina rustica ed un deposito.

Gli ambienti interni al piano terra sono in discrete condizioni, così come la cucina rustica ed il deposito al piano seminterrato. La cantina è in condizioni precarie. Gli impianti sono in condizioni appena sufficienti, al piano primo non esiste riscaldamento tranne un camino, mentre al piano seminterrato esiste una caldaia per la produzione di acqua calda che serve l'intero fabbricato. L'impianto fognario non è collegato. Gli infissi sono in alluminio, le tapparelle in plastica. Il fabbricato ha una struttura in muratura portante a due livelli con solai e tetto in laterocemento, presenta un degrado generalizzato in facciata. L'immobile è circondato da piazzali in calcestruzzo già delimitati, in particolare è chiara la suddivisione dell'altro immobile (sub 4) già recintato da cui segue che il restante è parte del sub 2.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **226,00**

E' posto al piano: Terra e semnterrato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra 2.90 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile esternamente è in condizioni manutentive mediocri. Sono necessari interventi di intonacatura per alcune parti e di successiva pitturazione per tutta la facciata.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	non dichiarato

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

UNI 10750:1998 Criteri per la Valutazione Patrimoniale. Per il calcolo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), il rilevatore deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup reale lorda	142,00	1,00	142,00
cucina e dep piano interrato	sup reale lorda	54,00	0,80	43,20
balconi	sup reale lorda	30,00	0,30	9,00
		226,00		194,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B - abitazione ad un livello**

L'immobile per civile abitazione è distribuito su un livello. L'abitazione è distribuita con ampio soggiorno, cucina abitabile, 2 camere da letto, 2 ripostigli ed un bagno. Gli ambienti interni sono in condizioni sufficienti. Gli impianti sono in buone condizioni, esiste un impianto di riscaldamento con radiatori. L'impianto fognario non è collegato. Gli infissi sono in legno-alluminio, le tapparelle in plastica. Il fabbricato, con ha una struttura in muratura portante con tetto in laterocemento, è servito da una corte esclusiva in calcestruzzo sul lato ovest-sud ovest, qui è presente una tettoia in legno in corrispondenza dell'ingresso in facciata.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **198,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 ml

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile esternamente è in condizioni manutentive sufficienti. Esso è recintato per tutto il suo perimetro includendo oltre alla corte esclusiva anche una porzione del sub 1, utilizzato a piazzale di ingresso carrabile.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Impianto a norma	SI
Note	non dichiarato

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

UNI 10750:1998 Criteri per la Valutazione Patrimoniale. Per il calcolo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), il rilevatore deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	106,00	1,00	106,00
terrazza	sup reale lorda	92,00	0,30	27,60
		198,00		133,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto C - depositi e pollaio**

L'immobile al piano terra, inglobato ad un corte laterale del villino (sub 4), è utilizzato come deposito. Al piano seminterrato, invece, è utilizzato come pollaio e porcilaia. Gli ambienti interni al piano terra sono in condizioni sufficienti ma senza finiture, mentre al piano seminterrato sono mediocri.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **59,60**

E' posto al piano: Terra e Seminterrato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. P.T. da 0.5 a 1.7 e S1 circa 2.00 ml

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile esternamente è in condizioni manutentive sufficienti al piano terra mentre presenta precarie condizioni al piano seminterrato. A questo livello sono presenti varie recinzioni e tettoie precarie per gli animali da cortile.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Note	non dichiarato
------	----------------

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

UNI 10750:1998 Criteri per la Valutazione Patrimoniale. Per il calcolo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), il rilevatore deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
porcilaia	sup reale lorda	23,20	1,00	23,20
porcilaia esterna	sup reale lorda	13,20	0,50	6,60
pollaio	sup lorda di pavimento	23,20	0,50	11,60
		59,60		41,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto D - stalla**

Fabbricato adibito a stalla per bovini da ingrasso. L'immobile è una struttura in acciaio con tetto a doppia falda con pannelli isolanti e tegole, tompagni in muratura spessore 30 cm. Gli ambienti interni corrispondono ad un corridoio di circolazione interno e due recinti laterali (vedi PdC 8/2009 stalla. pdf). Gli impianti sono in buone condizioni. La tipologia di stalla è a stabulazione a lettiera per bovini da ingrasso, cioè un sistema di allevamento libero in box, dove gli animali riposano su un manto soffice (paglia, trucioli) che viene gestito periodicamente (ripulito, arieggiato, integrato) per garantire comfort, igiene e benessere, con aree dedicate a riposo (minimo 6-7 m²/capo), alimentazione e movimento, richiedendo ampi spazi (9-12 m²/capo totali) e macchinari specifici per la gestione, offrendo vantaggi in termini di benessere animale ma con costi maggiori e gestione più complessa rispetto ad altre soluzioni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **450,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 5.40 ml al colmo

interno e 3.90 ml filo gronda interno.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni manutentive.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Impianto a norma	SI
Note	non dichiarato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

UNI 10750:1998 Criteri per la Valutazione Patrimoniale. Per il calcolo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), il rilevatore deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
stalla bovini da ingrasso	sup lorda di pavimento	290,00	1,00	290,00
paddock recintato	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
		450,00		450,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **E - terreno**

Terreno in gran parte attraversato da strade e piazzali a servizio dell'azienda agricola; ricoperto in queste zone da ghiaia. Insiste sul terreno una tettoia molto grande (19 ml x 12 ml x 4.30 di altezza) che dai titoli ricevuti dal Comune di Fragneto Monforte non risulta assentita, quindi abusiva. Il terreno si estende ad ovest in una zona sottoposta ai fabbricati per civile abitazione (particelle 267 sub 2 e 4). In questa zona pianeg-

giante sono presenti una decina di piante da ulivo.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.311,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente buona parte ricoperto da ghiaia; una piccola parte con ulivi

Sistemi irrigui presenti n.p.

Colture arboree ulivi

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è in gran parte ricoperto da ghiaia a servizio di strade e piazzali dell'azienda agricola.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale lorda	4.311,00	1,00	4.311,00
		4.311,00		4.311,00

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

Il terreno si estende ad ovest rispetto ai fabbricati per civile abitazione (particelle 267 sub 2 e 4) in una zona sottoposta. In questa zona pianeggiante sono presenti una decina di piante da ulivo.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

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

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente una parte con ulivi

Sistemi irrigui presenti n.p.

Colture arboree ulivi

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale lorda	1.040,00	1,00	1.040,00
		1.040,00		1.040,00

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

Il terreno si estende ad nord-ovest rispetto al fabbricato per civile abitazione (particella 267 sub 2) in una zona sottoposta allo stesso livello del piano seminterrato del fabbricato. Il terreno, in gran parte pianeggiante e privo di alberature, ha in prossimità dell'immobile un pozzo in disuso.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **2.152,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente incolto

Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno pascolo-seminativo	sup reale lorda	2.152,00	1,00	2.152,00
		2.152,00		2.152,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **H - terreno**

Il terreno si estende a nord rispetto al fabbricato per civile abitazione (particella 267 sub 2) in una zona sottoposta allo stesso livello del piano seminterrato del fabbricato. Il terreno è in gran parte pianeggiante e privo di alberature.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **423,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente incolto

Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno pascolo-seminativo	sup reale lorda	423,00	1,00	423,00
		423,00		423,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **I - terreno**

Il terreno si estende a nord-est rispetto al fabbricato per civile abitazione (particella 267 sub 2) in una zona posta allo stesso livello del piano terra del fabbricato. Il terreno è in gran parte strada in ghiaia a servizio del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **342,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente ghiaia

Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno pascolo-seminativo	sup reale lorda	342,00	1,00	342,00
		342,00		342,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **L - terreno**

Il terreno si estende a nord-est rispetto al fabbricato per civile abitazione (particella 267 sub 2) in una zona posta allo stesso livello del piano terra del fabbricato. Il terreno, in gran parte orto e frutteto, ha un pozzo al suo interno .

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **2.366,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente orto e frutteto

Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni

generali

dell'immobile:

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Note generali impianti:** Rilevato pozzo con pompa di risalita**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno pascolo-seminativo	sup reale lorda	2.366,00	1,00	2.366,00
		2.366,00		2.366,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto M - baracca**

L'immobile è una baracca in lamiera in condizioni precarie

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Note	non dichiarato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

UNI 10750:1998 Criteri per la Valutazione Patrimoniale. Per il calcolo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), il rilevatore deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
baracca	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
		34,00		34,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

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

Il metodo del confronto si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare, in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti, secondo la formula

$$V_m = SLV * K * V_z$$

dove:

V_m = valore di mercato

SLV = superficie lorda vendibile o commerciale

K = coefficiente di ragguaglio

V_z = valore medio di zona (mq)

Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando Intermediatori locali, dall'Agenzia del Territorio che fornisce indicazione per la tipologia in questione. Si è adottato, inoltre, un coefficiente di ragguaglio complessivo pari al prodotto di singoli coefficienti correttivi per tenere nel conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Fragneto Monforte;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fragneto Monforte;

Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

8.3 Valutazione corpi:**A - abitazione a 2 livelli. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.516,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	142,00	€ 550,00	€ 78.100,00
cucina e dep piano interrato	43,20	€ 550,00	€ 23.760,00
balconi	9,00	€ 550,00	€ 4.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.810,00
assenza di impianto di riscaldamento detrazione del 10.00%			€ -10.681,00
degrado esterno detrazione del 10.00%			€ -9.612,90
Valore Finale			€ 86.516,10
Valore corpo			€ 86.516,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.516,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.516,10

B - abitazione ad un livello. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	106,00	€ 600,00	€ 63.600,00

terrazza	27,60	€ 600,00	€ 16.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.160,00
Valore Finale			€ 80.160,00
Valore corpo			€ 80.160,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.160,00

C - depositi e pollaio. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
porcilaia	23,20	€ 200,00	€ 4.640,00
porcilaia esterna	6,60	€ 200,00	€ 1.320,00
pollaio	11,60	€ 200,00	€ 2.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.280,00
Valore Finale			€ 8.280,00
Valore corpo			€ 8.280,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.280,00

D - stalla. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
stalla bovini da in-grasso	290,00	€ 150,00	€ 43.500,00
paddock recintato	160,00	€ 70,00	€ 11.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.700,00
Valore Finale			€ 54.700,00
Valore corpo			€ 54.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.700,00

E - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.933,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno seminativo	4.311,00	€ 3,00	€ 12.933,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.933,00
Valore Finale			€ 12.933,00
Valore corpo			€ 12.933,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.933,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.933,00

F - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno seminativo	1.040,00	€ 3,00	€ 3.120,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.120,00
Valore Finale	€ 3.120,00
Valore corpo	€ 3.120,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.120,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.120,00

G - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.304,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno pascolo-seminativo	2.152,00	€ 2,00	€ 4.304,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.304,00
Valore Finale	€ 4.304,00
Valore corpo	€ 4.304,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.304,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.304,00

H - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 846,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno pascolo-seminativo	423,00	€ 2,00	€ 846,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 846,00
Valore Finale	€ 846,00
Valore corpo	€ 846,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 846,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 846,00

I - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 684,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno pascolo-seminativo	342,00	€ 2,00	€ 684,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 684,00
Valore Finale	€ 684,00
Valore corpo	€ 684,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 684,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 684,00

L - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.915,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno pascolo-seminativo	2.366,00	€ 2,50	€ 5.915,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.915,00
---	------------

Valore Finale	€ 5.915,00
Valore corpo	€ 5.915,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.915,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.915,00

M - baracca. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
baracca	34,00	€ 50,00	€ 1.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 1.700,00

Valore Finale	€ 1.700,00
Valore corpo	€ 1.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione a 2 livelli	Abitazione di tipo economico [A3]	194,20	€ 86.516,10	€ 86.516,10
B - abitazione ad un livello	Abitazione di tipo economico [A3]	133,60	€ 80.160,00	€ 80.160,00
C - depositi e pollaio	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	41,40	€ 8.280,00	€ 8.280,00
D - stalla	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	450,00	€ 54.700,00	€ 54.700,00
E - terreno	agricolo	4.311,00	€ 12.933,00	€ 12.933,00
F - terreno	agricolo	1.040,00	€ 3.120,00	€ 3.120,00
G - terreno	agricolo	2.152,00	€ 4.304,00	€ 4.304,00
H - terreno	agricolo	423,00	€ 846,00	€ 846,00
I - terreno	agricolo	342,00	€ 684,00	€ 684,00
L - terreno	agricolo	2.366,00	€ 5.915,00	€ 5.915,00
M - baracca	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	34,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 51.831,62

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 16.700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: NON CALCOLATI

Giudizio di comoda divisibilità: Non è comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 190.626,48

Lotto: 002 – Terreni

(cfr. Foto da 42 a 45 Allegato A – Relazione Fotografica)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - terreno p.la 256.

agricolo sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Terreni:

particella 256, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 2984, reddito dominicale: € 2.02,
reddito agrario: € 1.08

Confini: Confinanti da nord in senso antiorario particelle 5, 10, 9, 88, 257

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - terreno p.la 258.

agricolo sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Terreni:

particella 258, qualità incolto ster, superficie catastale 290

Confini: Confinanti da nord in senso antiorario particelle 5, 257.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - terreno p.IIa 7.

agricolo sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Terreni:

particella 7, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 690, reddito dominicale: € 0.61, reddito agrario: € 0.25

Confini: Confinanti da nord in senso antiorario particelle 4, 8, 87.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D - terreno p.IIa 259.

agricolo sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Terreni:

particella 259, qualità Semin Arb - Uliveto, classe 2 - 3, superficie catastale 1121 - 6559, reddito dominicale: € 6.66 - 13.55 , reddito agrario: € 4.63 - 13.55

Confini: Confinanti da nord in senso antiorario particelle 87, 260, 88.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E - terreno p.IIa 36.

agricolo sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Terreni:

particella 36, qualità Semin - Uliveto, classe 2 - 2, superficie catastale 7471 - 409, reddito dominicale: € 38.58 - 0.84, reddito agrario: € 25.08 - 0.84

Confini: Confinanti da nord in senso antiorario particelle 88, 18, 89, 21.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F - terreno p.IIa 70.

agricolo sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Terreni:

particella 70, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale 3400, reddito dominicale: € 2.46, reddito agrario: € 0.35

Confini: Confinanti da nord in senso antiorario particelle 77, 79, 82.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G - terreno p.IIa 64.

agricolo sito in frazione: Contrada Monterone Alto

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Terreni:

particella 64, qualità Semin - Uliv - Bosco Ceduo, classe 3 - 2- 1 , superficie catastale 3551 - 1174 - 6625, reddito dominicale: € 10.09-2.43-6.50, reddito agrario: € 9.17-2.43-1.03

Confini: Confinanti da nord in senso antiorario particelle 63. 87, 65, 79, 77.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La Contrada Monterone Alto è una località situata nel comune di Fragneto Monforte, in provincia di Benevento. Si tratta di una zona periferica e collinare del comune, che è prevalentemente residenziale e rurale, con la presenza di alcune abitazioni private e attività commerciali, come agriturismi e aree camper.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Taburno.

Attrazioni storiche: Fragneto Monforte.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - terreno p.lla 256
agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dal colloquio avuto con il
accordi con terzi.

non risulta che il terreno sia regolato da

**Identificativo corpo: B - terreno p.lla 258
agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dal colloquio avuto con il
accordi con terzi.

non risulta che il terreno sia regolato da

**Identificativo corpo: C - terreno p.lla 7
agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dal colloquio avuto con il

non risulta che il terreno sia regolato da

accordi con terzi.

**Identificativo corpo: D - terreno p.lla 259
agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dal colloquio avuto con il debitore non risulta che il terreno sia regolato da accordi con terzi.

non risulta che il terreno sia regolato da

**Identificativo corpo: E - terreno p.lla 36
agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dal colloquio avuto con il debitore non risulta che il terreno sia regolato da accordi con terzi.

non risulta che il terreno sia regolato da

**Identificativo corpo: F - terreno p.lla 70
agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dal colloquio avuto con il debitore non risulta che il terreno sia regolato da accordi con terzi.

n non risulta che il terreno sia regolato da

**Identificativo corpo: G - terreno p.lla 64
agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dal colloquio avuto con il debitore non risulta che il terreno sia regolato da accordi con terzi.

non risulta che il terreno sia regolato da

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA BANCA DELLA NUOVA TER-

- Trascrizione pregiudizievole:

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno p.lla 256

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA BANCA DELLA NUOVA TER-

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno p.lla 258

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA BANCA DELLA NUOVA TER-

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno p.lla 7

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA BANCA DELLA NUOVA TER-

- Trascrizione pregiudizievole:

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno p.lla 259

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA BANCA DELLA NUOVA TER-

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno p.lla 36

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA BANCA DELLA NUOVA TER-

- Trascrizione pregiudizievole:

|
|

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - terreno p.lla 70

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA BANCA DELLA NUOVA TER-

- Trascrizione pregiudizievole:

diziario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/06/2025 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 07/07/2025 ai nn. 7108/8591.

Dati precedenti relativi ai corpi: G - terreno p.lla 64

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - terreno p.lla 256

agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: B - terreno p.lla 258

agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: C - terreno p.lla 7

agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

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

to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: D - terreno p.lla 259

agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: E - terreno p.lla 36

agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: F - terreno p.lla 70

agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non dichiarate

Identificativo corpo: G - terreno p.lla 64

agricolo sito in Fragneto Monforte (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: non dichiarate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale - a rogito di Tribunale di Benevento, in data 27/09/2019, ai nn. 87383/17640; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 24/10/2019, ai nn. 11299/9144.

apertasi il 30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno p.lla 256

certificazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale - a rogito di Tribunale di Benevento, in data 27/09/2019, ai nn. 87383/17640; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 24/10/2019, ai nn. 11299/9144.

apertasi il 30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno p.lla 258

certificazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale - a rogito di Tribunale di Benevento, in data 27/09/2019, ai nn. 87383/17640; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 24/10/2019, ai nn. 11299/9144.

apertasi il 30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno p.lla 7

accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale - a rogito di Tribunale di Benevento, in data 27/09/2019, ai nn. 87383/17640; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 24/10/2019, ai nn. 11299/9144.

apertasi il 30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno p.la 259

accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale - a rogito di Tribunale di Benevento, in data 27/09/2019, ai nn. 87383/17640; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 24/10/2019, ai nn. 11299/9144.

apertasi il 30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno p.lla 36

accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale - a rogito di Tribunale di Benevento, in data 27/09/2019, ai nn. 87383/17640; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 24/10/2019, ai nn. 11299/9144.

apertasi il 30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - terreno p.lla 70

accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale - a rogito di Tribunale di Benevento, in data 27/09/2019, ai nn. 87383/17640; trascritto a Conservatoria di Benevento, in data 24/10/2019, ai nn. 11299/9144.

apertasi il 30.01.1996, giusta den. n. 46 vol. 566 del 30/07/1996, trascritta in data 19/03/1997 ai nn. Registro Particolare 2146 e Registro Generale 2439; l'atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sandra Sabatelli Repertorio n. 6410 del 24/10/1996, è stato trascritto in data 22/07/2025 ai nn. Registro Particolare 7673 e Registro Generale 9262.

Dati precedenti relativi ai corpi: G - terreno p.lla 64

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno p.lla 256

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno p.lla 258

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno p.lla 7

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno p.lla 259

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno p.lla 36

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: F - terreno p.lla 70

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: G - terreno p.lla 64

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - terreno p.lla 256**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno p.lla 258**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - terreno p.lla 7**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico (7.648 mq in zona E4 solo 32 mq in zona E1 -vedi nta allegate nel certificato di destinazione urbanistica)
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - terreno p.lla 259**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico (7.494 mq in zona E4 solo 386 mq in zona E1 -vedi nta allegate nel certificato di destinazione urbanistica)
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - terreno p.lla 36**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - terreno p.lla 70**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Lo strumento di pianificazione vigente è il Piano regolatore generale (Prg) approvato con Decreto

	del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 5449 del 12 settembre 1989.
Zona omogenea:	E4 - agricola di rispetto ecologico (9.302 mq in zona E4 e 2.048 mq in zona E1 -vedi nta allegate nel certificato di destinazione urbanistica)
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (allegato)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq (fino a 0.17 mc/mq per le pertinenze agricole come stalle, fienili ,ecc.)
Rapporto di copertura:	0.10 mq/mq (fino a 0.20 per allevamenti)
Altezza massima ammessa:	5.5 ml
Volume massimo ammesso:	300 mc
Altro:	Gli ampliamenti non potranno superare la superficie massima di 1000 mq.

Dati precedenti relativi ai corpi: G - terreno p.lla 64

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - terreno p.lla 256**

Terreno non accessibile per condizioni di sicurezza. Dai colloqui effettuati con il debitore risulta che il terreno in passato è stata sede di una cava per estrazione materiali lapidei.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **2.984,00**
il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia scoscesa
Tessitura prevalente cava
Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale lorda	2.984,00	1,00	2.984,00
		2.984,00		2.984,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - terreno p.IIa 258**

Terreno non accessibile per condizioni di sicurezza. Dai colloqui effettuati con il debitore e dal sopralluogo a distanza risulta che il terreno è un bosco.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **290,00**
 il terreno risulta di forma triangolare ed orografia scosceso
 Tessitura prevalente bosco
 Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale lorda	290,00	1,00	290,00
		290,00		290,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C - terreno p.IIa 7**

Terreno non accessibile per condizioni di sicurezza. Dai colloqui effettuati con il debitore e dal sopralluogo a distanza risulta che il terreno è un bosco.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **690,00**
 il terreno risulta di forma triangolare ed orografia scoscesa
 Tessitura prevalente bosco
 Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco	sup reale lorda	690,00	1,00	690,00
		690,00		690,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D - terreno p.IIa 259**

Terreno coltivato in buona parte ad uliveto

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **7.680,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia leggermente scosceso

Tessitura prevalente uliveto

Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
uliveto	sup reale lorda	7.680,00	1,00	7.680,00
		7.680,00		7.680,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **E - terreno p.IIa 36**

Terreno seminativo

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **7.880,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia leggermente scosceso

Tessitura prevalente seminativo

Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
uliveto	sup reale lorda	7.880,00	1,00	7.880,00
		7.880,00		7.880,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **F - terreno p.IIa 70**

Terreno non accessibile per condizioni di sicurezza. Dai colloqui effettuati con il debitore e dal sopralluogo a distanza risulta che il terreno è un bosco.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **3.400,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia scoscesa

Tessitura prevalente bosco

Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco	sup reale lorda	3.400,00	1,00	3.400,00
		3.400,00		3.400,00

--	--	--	--	--

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **G - terreno p.IIa 64**

Terreno in parte seminativo ed in parte bosco.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **11.350,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia leggermente scoscesa

Tessitura prevalente bosco e seminativo

Sistemi irrigui presenti n.p.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Metro quadro di superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
bosco	sup reale lorda	11.350,00	1,00	11.350,00
		11.350,00		11.350,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo del confronto si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare, in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti, secondo la formula

$$Vm = SLV * K * Vz$$

dove:

Vm = valore di mercato

SLV = superficie lorda vendibile o commerciale

K = coefficiente di ragguaglio

Vz = valore medio di zona (mq)

Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando Intermediatori locali, dall'Agenzia del Territorio che fornisce indicazione per la tipologia in ques-

tione. Si è adottato, inoltre, un coefficiente di ragguaglio complessivo pari al prodotto di singoli coefficienti correttivi per tenere nel conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
 Uffici del registro di Benevento;
 Ufficio tecnico di Fragneto Monforte;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fragneto Monforte;
 Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

8.3 Valutazione corpi:

A - terreno p.IIa 256. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.984,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno seminativo	2.984,00	€ 1,00	€ 2.984,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.984,00
Valore Finale			€ 2.984,00
Valore corpo			€ 2.984,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.984,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

B - terreno p.IIa 258. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 580,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno seminativo	290,00	€ 2,00	€ 580,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 580,00
Valore Finale			€ 580,00
Valore corpo			€ 580,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 580,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

C - terreno p.IIa 7. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco	690,00	€ 2,00	€ 1.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.380,00
Valore Finale			€ 1.380,00
Valore corpo			€ 1.380,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

D - terreno p.IIa 259. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

uliveto	7.680,00	€ 3,50	€ 26.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.880,00
Valore Finale			€ 26.880,00
Valore corpo			€ 26.880,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

E - terreno p.lla 36. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
uliveto	7.880,00	€ 2,00	€ 15.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.760,00
Valore Finale			€ 15.760,00
Valore corpo			€ 15.760,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

F - terreno p.lla 70. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco	3.400,00	€ 2,00	€ 6.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.800,00
Valore Finale			€ 6.800,00
Valore corpo			€ 6.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

G - terreno p.lla 64. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco	11.350,00	€ 2,00	€ 22.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.700,00
Valore Finale			€ 22.700,00
Valore corpo			€ 22.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - terreno p.lla 256	agricolo	2.984,00	€ 2.984,00	€ 0,00
B - terreno p.lla 258	agricolo	290,00	€ 580,00	€ 0,00
C - terreno p.lla 7	agricolo	690,00	€ 1.380,00	€ 0,00
D - terreno p.lla	agricolo	7.680,00	€ 26.880,00	€ 0,00

259				
E - terreno p.lla 36	agricolo	7.880,00	€ 15.760,00	€ 0,00
F - terreno p.lla 70	agricolo	3.400,00	€ 6.800,00	€ 0,00
G - terreno p.lla 64	agricolo	11.350,00	€ 22.700,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 15.416,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: NON CALCOLATI

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 61.667,20

Data generazione:

12-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Carbone

Allegato A – Relazione Fotografica

Allegato B – Documentazione Catastale

Allegato C – Edilizia ed Urbanistici

Allegato D – Quotazioni O.M.I.